



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

## ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 15 DE JUNIO DE 2026

### **ASISTENTES**

#### **ALCALDE PRESIDENTE**

Alejandro Jesús Jorge Moreno

#### **CONCEJALES**

Alexis Alonso Rodríguez

Raquel Acosta Santana

José Manuel Díaz Rodríguez

Lucía Darriba Folgueira

#### **AUSENTES**

Kathaisa Rodríguez Pérez

Raimundo Dacosta Calviño

#### **SECRETARIO**

Ignacio Adolfo Medina Manrique

En Pájara y en el Salón de la Casa Consistorial, siendo las ocho horas y treinta minutos del día quince de junio de dos mil veintiséis, se reúne la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Alcalde, don Alejandro Jesús Jorge Moreno, con la asistencia de los señores Concejales que en el encabezamiento se expresan, al objeto de celebrar sesión ordinaria en primera convocatoria para que la que habían sido convocados previa y reglamentariamente, mediante Decreto de la Alcaldía nº 2564/2026, de 11 de junio.

Actúa de Secretario Accidental, por decreto nº 2507/2026, de 8 de junio, don Ignacio Adolfo Medina Manrique.

Abierta la sesión por la Presidencia, seguidamente se procede a dar cuenta de los asuntos incluidos en el Orden del Día para esta sesión.

### **PRIMERO.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS ACTAS PRECEDENTES.**

Se trae para su aprobación el borrador del acta correspondiente a la sesión de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 1 de junio de 2026, de carácter ordinario.

Formulada por la Presidencia la pregunta de si algún miembro de la Corporación tiene que formular alguna observación al borrador del acta en cuestión, y no habiéndose formulado ninguna, se considera aprobada de conformidad con el artículo 91.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

## **SEGUNDO.- ACUERDOS FINALIZADORES DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.**

### **1.- SUBVENCIONES.**

No se formularon.

### **2.- LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.**

No se formularon.

### **3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

#### **3.1.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS TRAMITADO A INSTANCIA DE D. SONKE STEFAN SCHALLMEY. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (17/2025 LUM)**

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

*“M<sup>a</sup> Sonia Ruano Domínguez, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, para su constancia en el expediente de su razón tiene a bien emitir el siguiente*

#### **INFORME:**

**REFERENCIA:** 17/2024 L.U.M.

**ASUNTO:** Solicitud de comunicación de inicio de obras con reformado no sustancial del proyecto al que fue concedida licencia para vivienda dúplex en la Calle Tabloncillo nº 15 de La Lajita, Pájara. Parcela catastral 3277301ES8137N0001EA - T.M. de Pájara.

**SOLICITANTE:** D. Sonke Stefan Schallmey.

#### **NORMATIVA APLICABLE:**

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común
- Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
- Ley 2/2013, de 29 de marzo, de Renovación y Modificación Turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril.
- Plan General de Ordenación Urbana de Pájara aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1989 y definitivamente por silencio Administrativo positivo, actualmente en vigor y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de aplicación.

#### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS:**



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**PRIMERA.-** El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, en relación con la solicitud presentada por D. Sonke Stefan Schallmey que tiene por objeto la solicitud Licencia Municipal de Obras para un proyecto básico de tres viviendas, situado en la Calle Caleta Mansa nº 5, Urbanización Bahía Calma, Costa Calma, cuya promoción realiza el solicitante, de acuerdo con el proyecto básico redactado por arquitecto D. Mario Seoane Castillo, de fecha 29 de noviembre de 2025, que no se encuentra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecúa a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.

Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

**SEGUNDA.-** De conformidad con el artículo 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, están sujetas a previa licencia urbanística municipal las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver. En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.

**TERCERA.-** El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística se establece en el artículo 14 y siguientes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:

“A. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud de la persona interesada en la actuación urbanística, acompañada de los documentos requeridos por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable y de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación.

B. Acreditada la aportación de los documentos y verificado el cumplimiento de los requisitos formales exigidos, se acordará la admisión a trámite de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción.

C. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

D. A la vista de los informes, si estos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, la Administración podrá requerir al solicitante, con suspensión del plazo para resolver, la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, confiriéndole un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud del interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

*E. Una vez instruido el expediente y, para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, se dará vista al interesado para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones que podrán consistir en:*

*a) Ratificarse en su solicitud inicial.*

*b) Desistir de la solicitud.*

*c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.*

*F. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.*

*G. La resolución adoptada se notificará a los interesados con indicación de los recursos pertinentes.”*

**CUARTA.-** *Obra en el expediente informe técnico suscrito por el arquitecto municipal D. José María Fernández Muñoz el 1 de abril de 2026 del cual resaltamos lo siguiente:*

#### **“Consideraciones**

*1.- El documento presentado es un proyecto básico que describe un Edificio de 3 viviendas adosadas, suficiente por tanto para obtener la licencia, pero no para el inicio de las obras.*

*El proyecto básico contiene los documentos que le son propios de acuerdo con el Código Técnico de la Construcción, integrado por memoria descriptiva y constructiva en los apartados necesarios, Justificación de los DB-SI y DB-SUA, normativa de accesibilidad, habitabilidad, planos descriptivos a nivel de proyecto básico y presupuesto por capítulos.*

*Dicho Proyecto supone la demolición de la edificación existente en la parcela, para la construcción de un nuevo edificio, por lo que conjuntamente con la concesión de licencia de obra se deberá tramitar la licencia de demolición. Se ha presentado proyecto de demolición con expediente 10/2015-DM, suscrito por el mismo técnico y visado reglamentariamente por el Colegio Oficial correspondiente, que ha sido informado favorablemente.*

*2.- De acuerdo con las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General, serán de aplicación las siguientes condiciones:*

- **Tipología de aplicación:** CJA1(2p)
- **Clasificación de suelo:** Urbano Consolidado – Turístico.
- **Condiciones de edificación:**

#### Condiciones de parcela:

· Parcela mínima:

| NORMA                   | PROYECTO           | CONCLUSION |
|-------------------------|--------------------|------------|
| Según ficha Indivisible | 810 m <sup>2</sup> | CUMPLE     |



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

· *Alineaciones y rasantes:* Actualmente el entorno de la parcela se encuentra acondicionado y delimitado por el vallado existente, por lo que las alineaciones y rasantes son perfectamente comprobables sobre la realidad, a la que deberá ajustarse la edificación.

La parcela da frente exclusivamente a un espacio público de paseo, definido en la ordenación de la MMB.

· *Línea de edificación:* Actualmente el entorno de la parcela se encuentra completamente acondicionado, por lo que las alineaciones y rasantes son perfectamente comprobables sobre la realidad, a la que deberá ajustarse la edificación.

- Condiciones de posición de la edificación:

· *Retranqueo frontal y trasero:*

| NORMA                | PROYECTO | CONCLUSION |
|----------------------|----------|------------|
| Según ficha 3 metros | 3,00 m.  | CUMPLE     |

· *Separación de linderos:*

| NORMA                | PROYECTO | CONCLUSION |
|----------------------|----------|------------|
| Según ficha 3 metros | 3,00 m.  | CUMPLE     |

- Condiciones de ocupación:

· *Ocupación máxima:*

| NORMA                                                             | PROYECTO                        | CONCLUSION |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|
| Según ficha 35%                                                   | 31,17 %                         | CUMPLE     |
| Art.5.4.4 Sótano 30+10% = 324 m <sup>2</sup>                      | 133,18 m <sup>2</sup><br>16,5 % | CUMPLE     |
| Art.5.4.4 Sup Jardines 20% = 175,80 m <sup>2</sup>                | 195,04 m <sup>2</sup>           | CUMPLE     |
| Art.5.4.4 1 árbol de tronco 10 cm cada 200 m <sup>2</sup> = 4 ud. | Se indican                      | CUMPLE     |
| Art.5.4.4 Pérgola 10% del jardín máx. 30 m <sup>2</sup>           | 19,5m <sup>2</sup>              | CUMPLE     |

- Condiciones de aprovechamiento:

· *Edificabilidad:*

| EDIFICABILIDAD | NORMA | PROYECTO | CONCLUSION |
|----------------|-------|----------|------------|
|----------------|-------|----------|------------|



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

|                            |                                                           |                       |        |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|--------|
| Según ficha, Sobre Rasante | 243 m <sup>2</sup><br>0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 242,70 m <sup>2</sup> | CUMPLE |
| Art. 5.4.8. Bajo Rasante   | 324 m <sup>2</sup>                                        | 133,18 m <sup>2</sup> | CUMPLE |

- Condiciones de forma:

· Altura de la línea de cornisa:

| NORMA                                               | PROYECTO                                | CONCLUSION |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|
| Según ficha 7,40 m                                  | 5,90 m                                  | CUMPLE     |
| Art. 4.5.6. Elementos por encima de la altura h<3 m | Elementos por encima de la altura h<3 m | CUMPLE (*) |

(\*) Deberá verificarse en proyecto de ejecución.

· Altura en plantas:

| NORMA                                                                                                                                                                                           | PROYECTO                       | CONCLUSION |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|
| Según ficha 2 plantas y sótano                                                                                                                                                                  | 2 plantas                      | CUMPLE     |
| Art. 4.5.5 La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre cuyo techo esté a menos de 0,80 metros por encima del nivel de la cota de suelo o rasante de la acera, en su caso. | Sótano completamente enterrado | CUMPLE     |

- Condiciones higiénicas: CUMPLE. Se dispone cuarto de basuras al servicio de la edificación, de fácil acceso desde el viario público. El proyecto de ejecución deberá definir toma de agua, desagüe conectado al saneamiento y alicatado, así como condiciones adecuadas para la ventilación y su correcto uso.

Se indican depósitos de agua 1.350 litros.

- Condiciones estéticas: CUMPLE. Siempre que las instalaciones en cubierta no sean visibles, desde el entorno.

· Salientes: CUMPLE.

· Vuelos: CUMPLE.

- Plazas de aparcamiento:

| NORMA | PROYECTO | CONCLUSIÓN |
|-------|----------|------------|
|-------|----------|------------|



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

|                                                         |                          |            |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|------------|
| Art.4.8.3. 1 plaza/viv<<br>100m <sup>2</sup> = 3 plazas | Se intuye su disposición | CUMPLE (*) |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|------------|

(\*) El proyecto de ejecución deberá describir en memoria y planos las 3 plazas de aparcamiento, indicando superficie, numeración y vivienda asignada.

- Condiciones de uso:

| NORMA                                               | PROYECTO                | CONCLUSION |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|------------|
| Según ficha Vivienda colectiva                      | Vivienda colectiva      | CUMPLE     |
| Según ficha $\leq 1\text{vda}/80\text{m}^2\text{c}$ | $243/80 = 3\text{ viv}$ | CUMPLE     |

. Otros CTE Habitabilidad (Decreto 117/2006) y Accesibilidad: CUMPLE.

- Dotación de servicios urbanos: El proyecto indica que la parcela dispone de servicios de energía eléctrica, abastecimiento de agua y está conectada a la red de saneamiento, definiendo los puntos de acometidas de servicios de la edificación existente. La memoria de proyecto indica que se trata de un proyecto de sustitución edificatoria y que la edificación existente, 3 viviendas de más de 30 años de antigüedad, dispone de acceso a dichos servicios para 11 personas, planteándose ahora la reducción de habitantes a 9.

El proyecto indica de forma esquemática los puntos de acometidas de luz, agua, y saneamiento en la calle Caleta Mansa. Se aporta declaración responsable de disponer las facultades sobre el suelo.

3.- El proyecto presentado es básico, no apto para el comienzo de las obras, por tanto, previamente a la autorización de inicio de obras deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución completo, visado por el colegio oficial correspondiente, acompañado, en su caso, con los proyectos parciales que puedan ser necesarios. Entre ellos se deberá presentar proyecto de acceso a infraestructuras comunes de telecomunicaciones, firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

Se hace especial mención a:

- a) Deben describirse las **acometidas de servicios**. Se debe incorporar el informe favorable de la empresa concesionaria del servicio respecto a la acometida a la red de alcantarillado de la zona, así como a las redes de suministro de abastecimiento de agua y conexión a la red eléctrica.
- b) La red de **pluviales y fecales** deben ser separativas. La de pluviales si no hay red en la calle debe salir a ras de la acera.
- c) Descripción, en caso necesario, de las obras de acondicionamiento de la **acera** y acometidas de servicios urbanos que demanda la edificación, con presupuesto en capítulo independiente.
- d) Deberán disponerse aljibes, placas de ACS, acumuladores, antena y otros **elementos añadidos** necesarios para cumplir la reglamentación vigente, de tal forma que queden integrados con la edificación.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

- e) El proyecto de ejecución deberá describir en memoria y planos las 3 plazas de **aparcamiento**, indicando superficie, numeración y vivienda asignada
- f) Junto con el proyecto de ejecución deben presentarse la acreditación de **contratación de dirección** de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de **seguridad y salud** en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.
- g) Al ser el edificio susceptible de división horizontal, será necesario presentar **proyecto** específico de la instalación común de **telecomunicaciones**, firmado por técnico competente, en cumplimiento con la reglamentación en vigor. Real Decreto Legislativo 1/1998 y la normativa posterior que lo desarrolla.
- h) Igualmente en proyecto de ejecución se concretará el cumplimiento del **DECRETO ley 5/2024**, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de **cambio climático** y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada

4.- Se aporta declaración responsable de ser titular de las facultades jurídicas necesarias para realizar sobre el suelo, vuelo y/o subsuelo, los usos objeto de la actuación antes marcada y el compromiso a mantener el cumplimiento de dicho requisito durante el período de tiempo reglamentariamente necesario. En relación con los derechos de paso y conexión para la ejecución de las acometidas, se incorpora el informe topográfico elaborado por María del Pino Medina Benítez, Ingeniera Técnica en Topografía, que delimita de forma precisa la geometría de la parcela y acredita la conexión de la parcela con el viario público, y por lo tanto el derecho de uso de la zona de acceso.

Se indican datos geográficos que permitan la geolocalización de la actuación, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan).

### Conclusión

1.- En conclusión con las consideraciones expuestas, el proyecto básico de edificación presentado se adapta a la legalidad urbanística establecida en la normativa de la MMB, así como a la legalidad ambiental y territorial, y dispone del contenido adecuado a un proyecto básico, por lo que se informa favorablemente el mismo, de forma condicionada, al cumplimiento de las siguientes cuestiones, que se consideran fácilmente subsanables, con la presentación del proyecto de ejecución:

- a) Deben describirse las **acometidas de servicios**. Se debe incorporar el informe favorable de la empresa concesionaria del servicio respecto a la acometida a la red de alcantarillado de la zona, así como a las redes de suministro de abastecimiento de agua y conexión a la red eléctrica.
- b) La red de **pluviales y fecales** deben ser separativas. La de pluviales si no hay red en la calle debe salir a ras de la acera.
- c) Descripción, en caso necesario, de las obras de acondicionamiento de la **acera** y acometidas de servicios urbanos que demanda la edificación, con presupuesto en capítulo independiente.
- d) El proyecto de ejecución deberá describir en memoria y planos las 3 plazas de **aparcamiento**, indicando superficie, numeración y vivienda asignada



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

- e) Junto con el proyecto de ejecución deben presentarse la acreditación de **contratación de dirección** de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de **seguridad y salud** en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.
- f) Al ser el edificio susceptible de división horizontal, será necesario presentar **proyecto** específico de la instalación común de **telecomunicaciones**, firmado por técnico competente, en cumplimiento con la reglamentación en vigor. Real Decreto Legislativo 1/1998 y la normativa posterior que lo desarrolla.
- g) El color de la fachada deberá estar acorde con los del entorno, preferentemente en color blanco. Los **elementos por encima de la altura de cornisa**, como placas solares deben estar integrados en la estética del edificio y cumplir con la Ordenanza municipal correspondiente.
- h) Igualmente en proyecto de ejecución se concretará el cumplimiento del **DECRETO ley 5/2024**, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de **cambio climático** y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada

2.- El proyecto presentado es básico, no apto para el comienzo de las obras, por tanto, previamente a la autorización de inicio de obras deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución completo, visado por el colegio oficial correspondiente, acompañado, en su caso, con los proyectos parciales que puedan ser necesarios. Entre ellos se deberá presentar proyecto de acceso a infraestructuras comunes de telecomunicaciones, firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

3.- Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por los técnicos directores de la obra, y cuanta documentación sea preceptiva y la siguiente:

- 1) Aportación de informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la conexión ejecutada a la red de alcantarillado y depuración. La conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Regulador de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara.
- 2) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se complete o reponga la urbanización que los afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera. Antes de la reposición de los pavimentos y bordillos de los frentes de la edificación deberá ponerse en contacto con la oficina técnica del Ayuntamiento para determinar el trazado y tratamiento de estas zonas de uso público.
- 3) Las instalaciones en cubierta no serán visibles desde el entorno, cumpliendo con la ordenanza municipal correspondiente.”

**QUINTA.-** El proyecto básico define de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas, siendo suficiente una vez conseguido el visado colegial para solicitar la licencia municipal pero insuficiente para llevar a cabo la obra para la cual se requiere el proyecto de ejecución que desarrolle el básico (TS 25-1-88).



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

*El proyecto presentado es básico, si bien, no es apto para la realización de las obras, por lo que previamente a la autorización para su inicio, deberá ser presentado proyecto de ejecución, que sea fiel reflejo del Básico que pueda ser autorizado, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de todos los proyectos específicos de instalaciones que sean necesarios, igualmente visados por los colegios profesionales correspondientes.*

**SEXTA.-** Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima, salvo que, por la naturaleza de dicha actuación o por su proyección sobre usos definitivos, la licencia deba tener una vigencia permanente o indefinida en el tiempo. Los plazos se computarán de conformidad con lo establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

**SÉPTIMA.-** La concesión de Licencias Urbanística está sujeta a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de Licencias Urbanísticas, así como a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación.

**OCTAVA.-** La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

### **CONCLUSIÓN:**

*Visto cuanto antecede, se informa FAVORABLEMENTE la concesión de la presente licencia condicionada al cumplimiento de las deficiencias no sustanciales y que se consideran fácilmente subsanables indicadas en las conclusiones del informe técnico municipal suscrito el 1 de abril de 2025, que deberán ser cumplimentadas a la presentación del proyecto de ejecución.*

*El proyecto presentado es básico no apto para el comienzo de las obras, por tanto, previamente a la autorización de inicio de obras deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución completo, visado por el colegio oficial correspondiente, acompañado, en su caso, con los proyectos parciales que puedan ser necesarios, donde se justifique las deficiencias señaladas por el técnico municipal en su informe, y contener la justificación de toda la normativa técnica de aplicación.*

*A la vista de los informes técnico y jurídico y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.3) y 4) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 16 y 17 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/20187, de 26 de diciembre.*

*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 342.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el artículo Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente*

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

**PRIMERO.-** Conceder a Don Sonke Stefan Schallmeyer licencia urbanística para proyecto básico de 3 viviendas en la calle Caleta Mansa nº 5 Urbanización Bahía Calma de Costa Calma en la Parcela Catastral nº 5949309ES7154N0001LW, en este término municipal, condicionada al cumplimiento de las siguientes deficiencias no sustanciales, que deberán ser cumplimentadas a la presentación del proyecto de ejecución.

- a) Deben describirse las **acometidas de servicios**. Se debe incorporar el informe favorable de la empresa concesionaria del servicio respecto a la acometida a la red de



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

alcantarillado de la zona, así como a las redes de suministro de abastecimiento de agua y conexión a la red eléctrica.

- b) La red de **pluviales y fecales** deben ser separativas. La de pluviales si no hay red en la calle debe salir a ras de la acera.
- c) Descripción, en caso necesario, de las obras de acondicionamiento de la **acera** y acometidas de servicios urbanos que demanda la edificación, con presupuesto en capítulo independiente.
- d) El proyecto de ejecución deberá describir en memoria y planos las 3 plazas de **aparcamiento**, indicando superficie, numeración y vivienda asignada
- e) Junto con el proyecto de ejecución deben presentarse la acreditación de **contratación de dirección** de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de **seguridad y salud** en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.
- f) Al ser el edificio susceptible de división horizontal, será necesario presentar **proyecto** específico de la instalación común de **telecomunicaciones**, firmado por técnico competente, en cumplimiento con la reglamentación en vigor. Real Decreto Legislativo 1/1998 y la normativa posterior que lo desarrolla.
- g) El color de la fachada deberá estar acorde con los del entorno, preferentemente en color blanco. Los **elementos por encima de la altura de cornisa**, como placas solares deben estar integrados en la estética del edificio y cumplir con la Ordenanza municipal correspondiente.
- h) Igualmente en proyecto de ejecución se concretará el cumplimiento del **DECRETO ley 5/2024**, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de **cambio climático** y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada”

**SEGUNDO.-** El proyecto presentado es básico, no apto para el comienzo de las obras, por tanto, previamente a la autorización de inicio de obras deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución completo, visado por el colegio oficial correspondiente, acompañado, en su caso, con los proyectos parciales que puedan ser necesarios. Entre ellos se deberá presentar proyecto de acceso a infraestructuras comunes de telecomunicaciones, firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

**TERCERO.-** Establecer como plazos de la licencia los siguientes:

**INICIO:** Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación la documentación requerida en la licencia y la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección.

Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**TERMINACIÓN:** Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017.

Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia, a solicitud del interesado que explice los motivos que la justifican.

**CUARTO .-** Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por los técnicos directores de la obra, y cuanta documentación sea preceptiva y la siguiente:

- 1) Aportación de informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la conexión ejecutada a la red de alcantarillado y depuración. La conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Regulador de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara.
- 2) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se complete o reponga la urbanización que los afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera. Antes de la reposición de los pavimentos y bordillos de los frentes de la edificación deberá ponerse en contacto con la oficina técnica del Ayuntamiento para determinar el trazado y tratamiento de estas zonas de uso público.
- 3) Las instalaciones en cubierta no serán visibles desde el entorno, cumpliendo con la ordenanza municipal correspondiente.

**QUINTO.-** El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar situaciones jurídico privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

Se hace constar que en virtud del art. 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

**SEXTO.-** Dar traslado del acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.

*Tal es mi informe el cual someto a otro mejor fundado en derecho.”*

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

**PRIMERO.-** Conceder a Don Sonke Stefan Schallmey licencia urbanística para proyecto básico de 3 viviendas en la calle Caleta Mansa nº 5 Urbanización Bahía Calma de Costa Calma en la Parcela Catastral nº 5949309ES7154N0001LW, en este término municipal, condicionada al cumplimiento de las siguientes deficiencias no sustanciales, que deberán ser cumplimentadas a la presentación del proyecto de ejecución.

- i) Deben describirse las **acometidas de servicios**. Se debe incorporar el informe favorable de la empresa concesionaria del servicio respecto a la acometida a la red de alcantarillado de la zona, así como a las redes de suministro de abastecimiento de agua y conexión a la red eléctrica.
- j) La red de **pluviales y fecales** deben ser separativas. La de pluviales si no hay red en la calle debe salir a ras de la acera.
- k) Descripción, en caso necesario, de las obras de acondicionamiento de la **acera** y acometidas de servicios urbanos que demanda la edificación, con presupuesto en capítulo independiente.
- l) El proyecto de ejecución deberá describir en memoria y planos las 3 plazas de **aparcamiento**, indicando superficie, numeración y vivienda asignada
- m) Junto con el proyecto de ejecución deben presentarse la acreditación de **contratación de dirección** de obra de Arquitecto y Arquitecto técnico y coordinación de **seguridad y salud** en obras de construcción, así como las hojas de estadística de la edificación.
- n) Al ser el edificio susceptible de división horizontal, será necesario presentar **proyecto** específico de la instalación común de **telecomunicaciones**, firmado por técnico competente, en cumplimiento con la reglamentación en vigor. Real Decreto Legislativo 1/1998 y la normativa posterior que lo desarrolla.
- o) El color de la fachada deberá estar acorde con los del entorno, preferentemente en color blanco. Los **elementos por encima de la altura de cornisa**, como placas solares deben estar integrados en la estética del edificio y cumplir con la Ordenanza municipal correspondiente.
- p) Igualmente en proyecto de ejecución se concretará el cumplimiento del **DECRETO ley 5/2024**, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de **cambio climático** y transición energética de Canarias, y prever e implantar, instalación fotovoltaica adecuada”

**SEGUNDO.-** El proyecto presentado es básico, no apto para el comienzo de las obras, por tanto, previamente a la autorización de inicio de obras deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución completo, visado por el colegio oficial



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

correspondiente, acompañado, en su caso, con los proyectos parciales que puedan ser necesarios. Entre ellos se deberá presentar proyecto de acceso a infraestructuras comunes de telecomunicaciones, firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

**TERCERO.-** Establecer como plazos de la licencia los siguientes:

**INICIO:** Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017, y lo especificado en proyecto, plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de UN AÑO a partir de la notificación de la resolución correspondiente.

Dicha iniciación requerirá, en todo caso, presentación la documentación requerida en la licencia y la comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, para fijar visita de inspección.

Deberá levantarse el Acta de Replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y la empresa constructora, e iniciarse las obras, documento que deberá incorporarse al expediente municipal.

**TERMINACIÓN:** Para la terminación de las obras, en función de la duración previsible de las obras, se establece un plazo de DOS AÑOS, computado éste a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la presente resolución.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017.

Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia, a solicitud del interesado que explice los motivos que la justifican.

**CUARTO .-** Una vez finalizadas las obras, deberá realizarse la comunicación al Ayuntamiento presentando la comunicación previa y declaración responsable de su terminación, cumplimentando el correspondiente formulario, al que se le adjuntará el original del certificado final de obras firmado por los técnicos directores de la obra, y cuanta documentación sea preceptiva y la siguiente:

- 4) Aportación de informe favorable de la empresa concesionaria del Servicio Municipal de Suministro de Agua, respecto a la conexión ejecutada a la red de alcantarillado y depuración. La conexión a estas redes deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Reglamento Regulador de los Servicios Municipales de Abastecimiento de Agua y Depuración del Ayuntamiento de Pájara.
- 5) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta tanto no se complete o reponga la urbanización que los afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, canalizados bajo acera. Antes de la reposición de los pavimentos y bordillos de los frentes de la edificación deberá ponerse en contacto con la oficina técnica del Ayuntamiento para determinar el trazado y tratamiento de estas zonas de uso público.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

- 6) Las instalaciones en cubierta no serán visibles desde el entorno, cumpliendo con la ordenanza municipal correspondiente.

**QUINTO.-** El otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar situaciones jurídico privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

Se hace constar que en virtud del art. 339.4 de la Ley 4/2017, del Suelo, el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

**SEXTO.-** Dar traslado del acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.

### **3.2.- LICENCIA URBANÍSTICA DE AGRUPACIÓN DE DOS PARCELAS Y POSTERIOR SEGREGACIÓN DE UNA PARCELA TRAMITADO A INSTANCIA DE DOÑA NICOLASA CASTRO ROGER. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (1/2022 LS)**

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

*“Marta A. Torres de León, Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Pájara, a los efectos de dar cumplimiento al requerimiento de emisión de informe preceptivo cursado a quien suscribe, emito el siguiente*

#### **INFORME JURIDICO**

- **REFERENCIA:** 1/2022 L.S.
- **ASUNTO:** Solicitud de licencia Urbanística para la agrupación y posterior segregación de las Parcelas Catastrales 35016A010000060000XZ y 35016A010000070000XU, en el Valle de la Pared, Término Municipal de Pájara.
- **SOLICITANTE:** Doña Nicolasa Castro Roger.
- **SITUACIÓN:** Referencia catastral 35016A010000060000XZ y 35016A010000070000XU
- **NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO:** Suelo rústico residual o común (S.R.R) y Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)

#### **NORMATIVA APLICABLE:**

*Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (publicado en el Boletín Oficial de Canarias, BOC, nº 138, de 19 de julio de 2017; y en el Boletín Oficial del Estado, BOE, 2016, de 8 de septiembre de 2017).*



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

*El Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, PIOF, aprobado definitivamente de forma parcial por el Decreto del Gobierno 100/2001, de 02 de abril (BOC de 18 de abril de 2001), y posteriormente por Decreto 159/2001, de 23 de julio, sobre subsanación de las deficiencias no sustanciales (BOC de 22 de agosto de 2001).*

*Decreto 182/2018, de 26 de diciembre Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.*

### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS:**

**PRIMERA.-** *El presente informe se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículo 342.3 y 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC en relación con el expediente iniciado por Doña Nicolasa Castro Roger, cuyo objeto es la obtención de licencia para la agrupación y posterior segregación de las parcelas catastrales 35016A010000060000XZ y 35016A010000070000XU, en el Valle de la Pared, Término Municipal de Pájara.*

*De conformidad con el artículo 342 de la ley 4/2017, admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por la solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial*

*La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecúa a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.*

*Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.*

**SEGUNDA:** *De conformidad con el artículo 330.1 a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, “están sujetos a previa licencia urbanística municipal las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación”.*

*La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver.*

*En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.*

**TERCERA.-** *La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las reglas previstas en los artículos 339 a 345 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por lo que, en la instrucción, se deberán contemplar los siguientes actos:*

- a)** *Los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.*
- b)** *El plazo máximo para resolver y notificar la resolución es de un mes, a contar desde la presentación de la solicitud en el registro municipal.*
- c)** *El vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa facultará al interesado a considerar desestimada su solicitud en los siguientes supuestos:*



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

- Cuando una norma con rango de ley o disposición de derecho de la Unión Europea o de Derecho Internacional aplicable en España establezca expresamente el silencio negativo o exija el otorgamiento de resolución expresa en todo caso.

- En los supuestos de silencio negativo que se contemplen, con carácter de normativa básica, en la legislación estatal sobre suelo que resulte aplicable.

- En las solicitudes de licencias de obras y usos provisionales previstas en la presente ley.

A este respecto se debe tener en cuenta que el silencio administrativo, como regla general contenida en el artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LS 7/15), opera en sentido positivo. Sin embargo, en el ámbito urbanístico han de tenerse en cuenta dos reglas específicas, que constituyen **excepción al régimen general** por previsión legal expresa:

a) El silencio es siempre negativo cuando la solicitud de licencia o el proyecto en el que se apoye sean contrarios a la ordenación urbanística.

b) Se incorpora sobre dicha excepción, una norma adicional que impone el silencio negativo -aun cuando las actuaciones pretendidas sean **conformes con la ordenación**- en solicitudes de licencias y títulos habilitantes relativos a:

-movimientos de tierras y explanaciones;

- obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta;

- ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes;

- tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje.

En definitiva, el vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado para entender otorgada, por silencio administrativo, la licencia solicitada, siempre y cuando lo solicitado no contravenga de manera manifiesta la legalidad urbanística vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo del vencimiento del plazo, según cuál sea más favorable al interesado.

**CUARTA:** De conformidad con el artículo 275 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias: tendrá la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquella.

El artículo 276.1 dispone que tendrán la consideración de parcelación urbanística, a los efectos de la presente ley:

a) La división simultánea o segregación sucesiva de terrenos en dos o más lotes o porciones, en cualquier clase de suelo, que, en razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de estos por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, tenga por finalidad, manifiesta o implícita, la urbanización o edificación de los terrenos.

b) Toda operación que tenga las mismas finalidades que las especificadas por la letra a) en la que, sin división o segregación de fincas, se enajenen participaciones indivisas que



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

atribuyan el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de una finca o terreno.

c) La constitución de asociaciones o sociedades, con las mismas finalidades especificadas por la letra a), en las que la condición de ser miembro o socio incorpore el derecho de utilización exclusiva a que se refiere la letra b).

**QUINTA.-** Según el artículo 276.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán indivisibles los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre estas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a esta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

Por su parte el artículo 277 de la citada ley señala que serán indivisibles los terrenos que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

**SEXTA.-** Obra en el expediente informe de la Técnico Sra. Rodríguez Cabrera de fecha 8 de Junio de 2.026, del cual extraemos lo siguiente:

### **Consideraciones**

#### **1.- NORMATIVA APLICABLE.**

Acorde al objeto del presente informe, resulta de aplicación la siguiente normativa:

1.1.- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (publicado en el Boletín Oficial de Canarias, BOC, nº 138, de 19 de julio de 2017; y en el Boletín Oficial del Estado, BOE, 2016, de 8 de septiembre de 2017). **Con las modificaciones derivadas del Decreto-ley 15/2020**, de 10 de septiembre (Ref.BOC-j-2020-90372).

1.2.-Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

1.3. El Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, PIOF, en la resolución por la que toma en consideración las determinaciones urbanísticas derogadas del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, en aplicación de la Disposición derogatoria única.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y publicado en el BOC nº184 del 21 de septiembre de 2018.

#### **2.- DATOS CATASTRALES/REGISTRALES DE LA PARCELA:**

Examinada la documentación aportada al expediente, la actuación afecta a dos fincas independientes cuya agrupación constituye el antecedente necesario para la posterior segregación proyectada.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**A) FINCA MATRIZ Nº 1**

*Superficie: 125.000,00 m<sup>2</sup>.*

*Referencia catastral: 35016A010000060000XZ.*

*Situación: Polígono 10, Parcela 6, Valle de La Pared, término municipal de Pájara.*

*Titularidad: acreditada mediante la documentación aportada al expediente.*

*Superficie gráfica considerada en el proyecto: 125.000,00 m<sup>2</sup>.*

**B) FINCA MATRIZ Nº 2**

*Superficie: 50.000,00 m<sup>2</sup>.*

*Referencia catastral: 35016A010000070000XU.*

*Situación: Polígono 10, Parcela 7, Valle de La Pared, término municipal de Pájara.*

*Titularidad: acreditada mediante la documentación aportada al expediente.*

*Superficie gráfica considerada en el proyecto: 50.000,00 m<sup>2</sup>.*

**C) FINCA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN**

*Como resultado de la agrupación de ambas fincas se configura una única finca con las siguientes características:*

*Superficie total: 175.000,00 m<sup>2</sup>.*

*Procedencia: agrupación de las parcelas catastrales 35016A010000060000XZ y 35016A010000070000XU.*

*Situación: Valle de La Pared, término municipal de Pájara.*

**D) FINCAS RESULTANTES DE LA SEGREGACIÓN PROYECTADA (MODIFICADO Nº 2)**

*Sobre la finca agrupada de 175.000,00 m<sup>2</sup> se proyecta la segregación de:*

*Parcela a segregar:*

*Superficie: 31.930,00 m<sup>2</sup>.*

*Resto de finca matriz:*

*Superficie: 143.070,00 m<sup>2</sup>.*

*La suma de ambas superficies coincide con la superficie de la finca agrupada:*

*31.930,00 m<sup>2</sup> + 143.070,00 m<sup>2</sup> = 175.000,00 m<sup>2</sup>.*

**E) EDIFICACIONES EXISTENTES IDENTIFICADAS EN LA DOCUMENTACIÓN CATASTRAL**

*En la parcela catastral 35016A010000060000XZ figuran identificadas las siguientes construcciones:*

*Industrial (1/00/01): 1.030,00 m<sup>2</sup>.*

*Almacén (1/00/02): 470,00 m<sup>2</sup>.*

*Almacén (1/00/03): 309,00 m<sup>2</sup>.*

*Almacén (1/00/04): 169,00 m<sup>2</sup>.*

*Almacén (1/00/05): 42,00 m<sup>2</sup>.*

*Almacén (1/00/06): 393,00 m<sup>2</sup>.*

*Según el Modificado nº 2 presentado en septiembre de 2025:*

*En la parcela a segregar quedan comprendidos:*

*Almacén (1/00/02).*

*Almacén (1/00/03).*

*Almacén (1/00/04).*

*Almacén (1/00/05).*

*Almacén (1/00/06).*

*En el resto de finca matriz permanece:*

*Industrial (1/00/01).*

**3.- LEGALIDAD URBANÍSTICA Y TERRITORIAL:**

**3.1. Control documental del proyecto:**

*5.- En cuanto al cumplimiento del artículo Artículo 26.- Licencias de parcelaciones, segregaciones, división de fincas y constitución y modificación de complejos inmobiliarios.*



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

Las solicitudes de licencia urbanística previstas (...) deberán venir acompañadas de la documentación general y, además, de la siguiente que le fuere aplicable:

- ✓ Memoria descriptiva y justificativa, que ha de comprender la finalidad o el uso a que se pretendan destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas. **CUMPLE**
- ✓ Proforma del documento público o privado que refleje la división de terrenos o la operación jurídica asimilada que se solicite. **CUMPLE**
- ✓ Plano de situación de la finca que se pretende dividir, con indicación de su referencia registral y catastral, en su caso. **CUMPLE**
- ✓ Plano parcelario de la finca mencionada, a escala adecuada y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos. **CUMPLE**
- ✓ Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas. **CUMPLE**
- ✓ Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que tengan que ceder, si procede. Las fichas han de especificar los límites, cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si procede. **CUMPLE**
- ✓ Título de dominio sobre las fincas afectadas. **CUMPLE**

### 3.2 - Descripción de la intervención pretendida.

La actuación consiste en la agrupación de las parcelas catastrales 35016A010000060000XZ y 35016A010000070000XU, con una superficie conjunta de 175.000,00 m<sup>2</sup>, y la posterior segregación de una parcela de 31.930,00 m<sup>2</sup>, resultando un resto de finca matriz de 143.070,00 m<sup>2</sup>.

### 3.3.-Adecuación a la legalidad urbanística:

Conforme al artículo 16 del RIPLUC, el informe técnico debe comprobar la adecuación de la actuación a la legalidad urbanística (entendida como el bloque normativo constituido por la legislación ambiental, territorial y urbanística, sus disposiciones reglamentarias de desarrollo, los instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística y las ordenanzas locales que regulan la construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo) y a la normativa técnica sectorial, en su caso.

#### 3.3.1.- En relación a la legislación ambiental, territorial y urbanística.

Respecto de la legislación estatal, ya en el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística (...)

(...)En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta (...)

LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.  
Artículo 275.3

**(...) la segregación o división de fincas en suelo rústico, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la consejería competente en materia de agricultura, a menos que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.**



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

Conforme al artículo 1 del Decreto 58/1994, en Canarias la unidad mínima de cultivo en suelo rústico se establece con carácter general en una hectárea (10.000 m<sup>2</sup>) para todo el territorio de la Comunidad Autónoma.

Conforme al artículo 1 del Decreto 58/1994, en Canarias la unidad mínima de cultivo en suelo rústico se establece con **carácter general en una hectárea** (10.000 m<sup>2</sup>) para todo el territorio de la Comunidad Autónoma

### **Los lotes resultantes cumplen con la superficie mínima de cultivo.**

De acuerdo con la documentación aportada y el planeamiento vigente, los terrenos se encuentran clasificados parcialmente en Suelo Rústico Residual o Común y parcialmente en Suelo Rústico de Protección Paisajística.

La documentación gráfica incorporada al Modificado nº 2 identifica las edificaciones existentes vinculadas a la explotación agroganadera implantada en la finca y se observa que la configuración parcelaria ha sido modificada incorporando nuevas alineaciones interiores y justificación gráfica específica de las distancias a linderos.

En particular, respecto de la edificación identificada como "Almacén (1/00/03)", la documentación aportada justifica el cumplimiento de la distancia mínima exigible respecto del lindero resultante de la segregación.

Artículo 5.3.6 A) de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente (Condiciones de la edificación con uso de caseta para almacenamiento de aperos de labranza):

- Separación mínima a linderos con caminos: 4,00 metros.
- Separación mínima a linderos con fincas colindantes 3 m

Sobre las estructuras agrarias existentes.

La nueva delimitación propuesta integra adecuadamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación agroganadera existente, corrigiendo la afección advertida en informes anteriores respecto de la unidad funcional de la explotación.

En consecuencia, se considera respetada la configuración funcional de las estructuras agrarias existentes y las determinaciones contenidas en el artículo 97.DV.c) del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura.

Artículo 97. DV.- del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, en referencia a:

- B) Parcelación: no podrán realizarse parcelaciones o segregaciones que den lugar a fincas o parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas legalmente como Unidades Mínimas de Cultivo ni a las señaladas como parcelas mínimas a los efectos edificatorios por el Plan Insular, **se harán respetando las estructuras agrícolas existentes, siendo los muros y trastones de gavias, caños, puentes de caminos y estos mismos referencia obligada para establecer futuras parcelaciones o segregaciones. CUMPLE.-**

### **Conclusiones**

1.- En consecuencia, se informa **FAVORABLEMENTE** la licencia urbanística interesada por Dña. Nicolasa Castro Roger para la agrupación de las fincas correspondientes a las parcelas catastrales 35016A010000060000XZ y 35016A010000070000XU, con una superficie agrupada de 175.000,00 m<sup>2</sup>, y la posterior segregación de una parcela resultante de 31.930,00 m<sup>2</sup>, quedando un resto de finca matriz de 143.070,00 m<sup>2</sup>, conforme a la delimitación gráfica y superficies definidas en el Modificado nº 2 presentado mediante Registro de Entrada nº 13.759/2025, de fecha 13 de septiembre de 2025 (CSV 3562826B7047E9A8682344A4DBA017C)



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**SÉPTIMA.-** La concesión de Licencias Urbanística está sujeta a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de Licencias Urbanísticas, así como a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación.

**OCTAVA.-** La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

#### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

A la vista del contenido de los informes técnico y jurídico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342. 3) y 4) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 16, 17 y 18 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre procede,

**PRIMERO.-** Conceder a Doña NICOLASA CASTRO ROGER." licencia de segregación para agrupación de las fincas correspondientes a las parcelas catastrales 35016A010000060000XZ y 35016A010000070000XU, con una superficie agrupada de 175.000,00 m<sup>2</sup>, y la posterior segregación de una parcela resultante de 31.930,00 m<sup>2</sup>, quedando un resto de finca matriz de 143.070,00 m<sup>2</sup>, conforme a la delimitación gráfica y superficies definidas en el Modificado nº 2 presentado mediante Registro de Entrada nº 13.759/2025, de fecha 13 de septiembre de 2025 (CSV 3562826B7047E9A8682344A4DBA017C) cumpliendo con las consideraciones reflejadas en el informe técnico y en el presente informe, donde CUMPLE con la normativa de aplicación.

**SEGUNDO.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 339 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

**TERCERO.-** Dar traslado del acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.

*Tal es mi informe el cual someto a criterio mejor fundado en derecho."*

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

**PRIMERO.-** Conceder a Doña NICOLASA CASTRO ROGER." licencia de segregación para agrupación de las fincas correspondientes a las parcelas catastrales 35016A010000060000XZ y 35016A010000070000XU, con una superficie agrupada de 175.000,00 m<sup>2</sup>, y la posterior segregación de una parcela resultante de 31.930,00 m<sup>2</sup>, quedando un resto de finca matriz de 143.070,00 m<sup>2</sup>, conforme a la delimitación gráfica y superficies definidas en el Modificado nº 2 presentado mediante Registro de Entrada nº 13.759/2025, de fecha 13 de septiembre de 2025 (CSV 3562826B7047E9A8682344A4DBA017C) cumpliendo con las consideraciones reflejadas en el informe técnico y en el presente informe, donde CUMPLE con la



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

normativa de aplicación.

**SEGUNDO.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 339 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

**TERCERO.-** Dar traslado del acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.

### **3.3.- LICENCIA URBANÍSTICA DE SEGREGACIÓN DE DOS PARCELAS TRAMITADO A INSTANCIA DE D. DANIEL ALONSO PEREZ. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (6/2024 LS)**

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

*“Marta A. Torres de León, Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Pájara, a los efectos de dar cumplimiento al requerimiento de emisión de informe preceptivo cursado a quien suscribe, emito el siguiente*

#### **INFORME JURIDICO**

- **REFERENCIA:** 6/2024 L.S.
- **ASUNTO:** *Solicitud de licencia de Segregación de dos Parcelas en Las Hermosas, Referencia Catastral 35016A010000940000XK, T.M. de Pájara.*
- **SOLICITANTE:** DANIEL ALONSO PÉREZ
- **NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO:** *Naturaleza Urbanística de la parcela: Suelo rústico residual o común (S.R.R.), parte en Suelo Rústico Productivo (SRPR) y en Suelo Rústico de Protección Paisajística(SRPP) según Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente el 14 de Noviembre de 1.989 y definitivamente por silencio administrativo positivo, actualmente vigente; suelo rústico Protegido/Productivo II (ZBb-SRPP-II) y suelo rústico Protegido/Productivo I (ZBa-SRPP-I) según Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura vigente.*
- **NORMATIVA APLICABLE:**

*Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (publicado en el Boletín Oficial de Canarias, BOC, nº 138, de 19 de julio de 2017; y en el Boletín Oficial del Estado, BOE, 2016, de 8 de septiembre de 2017).*

*El Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, PIOF, aprobado definitivamente de forma parcial por el Decreto del Gobierno 100/2001, de 02 de abril (BOC de 18 de abril de 2001), y posteriormente por Decreto 159/2001, de 23 de julio, sobre subsanación de las deficiencias no sustanciales (BOC de 22 de agosto de 2001).*

*Decreto 182/2018, de 26 de diciembre Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.*

#### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS:**



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**PRIMERA.-** El presente informe se emite en relación con la solicitud de licencia de la parcela catastral 35016A010000940000XK, SITA EN LGAR, Las Hermosas, Término Municipal de Pájara.

De conformidad con el artículo 342 de la ley 4/2017, admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por la solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial

La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecúa a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.

Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

**SEGUNDA:** De conformidad con el artículo 330.1 a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, “están sujetos a previa licencia urbanística municipal las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación”.

La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver.

En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.

**TERCERA.-** La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las reglas previstas en los artículos 339 a 345 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por lo que, en la instrucción, se deberán contemplar los siguientes actos:

- d) Los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.
- e) El plazo máximo para resolver y notificar la resolución es de un mes, a contar desde la presentación de la solicitud en el registro municipal.
- f) El vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa facultará al interesado a considerar desestimada su solicitud en los siguientes supuestos:

- Cuando una norma con rango de ley o disposición de derecho de la Unión Europea o de Derecho Internacional aplicable en España establezca expresamente el silencio negativo o exija el otorgamiento de resolución expresa en todo caso.

- En los supuestos de silencio negativo que se contemplen, con carácter de normativa básica, en la legislación estatal sobre suelo que resulte aplicable.

- En las solicitudes de licencias de obras y usos provisionales previstas en la presente ley.

A este respecto se debe tener en cuenta que el silencio administrativo, como regla general contenida en el artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LS 7/15), opera en



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

sentido positivo. Sin embargo, en el ámbito urbanístico han de tenerse en cuenta dos reglas específicas, que constituyen **excepción al régimen general** por previsión legal expresa:

a) El silencio es siempre negativo cuando la solicitud de licencia o el proyecto en el que se apoye sean contrarios a la ordenación urbanística.

b) Se incorpora sobre dicha excepción, una norma adicional que impone el silencio negativo -aun cuando las actuaciones pretendidas sean **conformes con la ordenación**- en solicitudes de licencias y títulos habilitantes relativos a:

- movimientos de tierras y explanaciones;
- obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta;
- ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes;
- tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje.

En definitiva, el vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado para entender otorgada, por silencio administrativo, la licencia solicitada, siempre y cuando lo solicitado no contravenga de manera manifiesta la legalidad urbanística vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo del vencimiento del plazo, según cuál sea más favorable al interesado.

**CUARTA:** De conformidad con el artículo 275 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias: tendrá la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquella.

El artículo 276.1 dispone que tendrán la consideración de parcelación urbanística, a los efectos de la presente ley:

a) La división simultánea o segregación sucesiva de terrenos en dos o más lotes o porciones, en cualquier clase de suelo, que, en razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de estos por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, tenga por finalidad, manifiesta o implícita, la urbanización o edificación de los terrenos.

b) Toda operación que tenga las mismas finalidades que las especificadas por la letra a) en la que, sin división o segregación de fincas, se enajenen participaciones indivisas que atribuyan el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de una finca o terreno.

c) La constitución de asociaciones o sociedades, con las mismas finalidades especificadas por la letra a), en las que la condición de ser miembro o socio incorpore el derecho de utilización exclusiva a que se refiere la letra b).

**QUINTA.-** Según el artículo 276.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán indivisibles los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre estas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a esta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

Por su parte el artículo 277 de la citada ley señala que serán indivisibles los terrenos que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

**SEXTA.-** Obra en el expediente informe de la Técnico Sra. Suárez Franquiz de fecha 3 de Junio de 2.026, del cual extraemos lo siguiente:

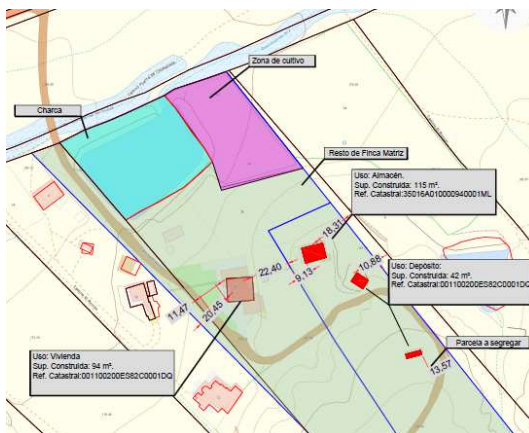
#### **“Consideraciones**

1. En el plano de base topográfica habrá de reflejar las edificaciones/construcciones y/o instalaciones presentes en las parcelas con indicación de su distancia a linderos. **Habrà de atenderse a lo establecido en el PGOU:**

Artículo 5.3.6 A) de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente (Condiciones de la edificación con uso de caseta para almacenamiento de aperos de labranza):

-Separación mínima a linderos con caminos: 4,00 metros. **CUMPLE**

-Separación mínima a linderos con fincas colindantes 3 m. **CUMPLE**



Se advierte del cumplimiento del Artículo 97. DV.- del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, en referencia a:

A) Accesos: No se permitirá la apertura de nuevas carreteras, pistas o caminos con carácter general, potenciándose los existentes en la red actual, salvo que fuesen declarados de utilidad pública o interés social, o estén previstos en el Plan Insular. **Obra en las escrituras acceso a la parcela.**

C) Parcelación: no podrán realizarse parcelaciones o segregaciones que den lugar a fincas o parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas legalmente como Unidades Mínimas de Cultivo ni a las señaladas como parcelas mínimas a los efectos edificatorios por el Plan Insular, **se harán**



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**respetando las estructuras agrícolas existentes, siendo los muros y trastones de gavias, caños, puentes de caminos y estos mismos referencia obliquada para establecer futuras parcelaciones o segregaciones. CUMPLE**

### **Conclusiones**

1. En conclusión con las consideraciones expuestas se informa FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia de segregación de la parcela con referencia catastral 35016A010000940000XK, sita en Las Hermosas en el Término Municipal de Pájara.

**SÉPTIMA.-** La concesión de Licencias Urbanística está sujeta a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de Licencias Urbanísticas, así como a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación.

**OCTAVA.-** La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, entre otros, con el artículo 218 del Reglamento autonómico anteriormente citado.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

A la vista del contenido de los informes técnico y jurídico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342. 3) y 4) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 16, 17 y 18 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre procede,

**PRIMERO.-** Conceder a Don DANIEL ALONSO PÉREZ.” licencia de segregación de la parcela con referencia catastral 35016A010000940000X, sita en Lugar, Las Hermosas, en el Término Municipal de Pájara y reflejada en la documentación técnica aportada y con las consideraciones realizadas en el informe técnico y reflejado en el presente informe, donde CUMPLE con la normativa de aplicación.

**SEGUNDO.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 339 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

**TERCERO.-** Dar traslado del acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.

*Tal es mi informe el cual someto a criterio mejor fundado en derecho.”*

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

**PRIMERO.-** Conceder a Don DANIEL ALONSO PÉREZ.” licencia de segregación de la parcela con referencia catastral 35016A010000940000X, sita en Lugar, Las



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

Hermosas, en el Término Municipal de Pájara y reflejada en la documentación técnica aportada y con las consideraciones realizadas en el informe técnico y reflejado en el presente informe, donde CUMPLE con la normativa de aplicación.

**SEGUNDO.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 339 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

**TERCERO.-** Dar traslado del acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes, órgano y plazos para su interposición.

### **3.4.- LICENCIA URBANÍSTICA DE SEGREGACIÓN DE PARCELA, TRAMITADO A INSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD MERCANTIL "SAOYAMA 25, S.L.". ACUERDOS QUE PROCEDAN. (9/2023 LS)**

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

*"Marta A. Torres de León, Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Pájara, para su constancia en el expediente de su razón tiene a bien emitir el siguiente*

#### **INFORME:**

- **REFERENCIA:** 9/2023 L.S.
- **ASUNTO:** Informe jurídico de solicitud de Licencia Municipal de Segregación en Aldiana, T. M. de Pájara. Referencia Catastral 7338201ES6073N0001MX.
- **NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO:** Suelo Urbano Consolidado.
- **SOLICITANTE:** SAOYAMA 25 S.L.
- **NORMATIVA APLICABLE:**
  - Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.
  - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre: Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR-U).
  - 
  - El Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
  - Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara que se encuentra publicada en el Boletín Oficial de Canarias el 16 de octubre de 2023 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 122 de 9 de octubre de 2023, posteriormente corregido (BOP nº 125 de 16 de octubre de 2023)

#### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS:**

**PRIMERA.-** El presente informe se emite en relación con la solicitud de licencia municipal de segregación de fecha 30 de noviembre de 2.023 y documentación complementaria con fecha 29 de diciembre de 2.023 y 24 de mayo de 2.024 (R.E.: 17382/2023; 18871/2023 10288/2024), y de



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, solicitada por la entidad mercantil SAOYAMA 25 S.L.

La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecúa a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.

Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

**SEGUNDA.** - De conformidad con el artículo 330.1 a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, “están sujetos a previa licencia urbanística municipal las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación”.

La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver.

En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.

**TERCERA.** - El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística es el determinado en el artículo 342 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

"1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud del promotor de la obra, instalación o uso del suelo acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable y de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación.

2. Acreditada la aportación de los documentos, se acordará la admisión de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción. En caso de que la solicitud no reuniera los requisitos exigidos por la normativa aplicable, en particular aquellos exigibles según el tipo de obra o actuación, el órgano competente requerirá al solicitante por una sola vez, con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos omitidos. La no aportación de los documentos exigidos facultará a la Administración a decretar la inadmisión de la solicitud, finalizando con ello el procedimiento.

3. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por la persona solicitante.

Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico, que deberán pronunciarse sobre los siguientes extremos:

a) Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística.

b) Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto.

c) Adecuación del contenido documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial, en su caso.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

d) En su caso, aquellas otras materias en que así lo exija la normativa sectorial aplicable.

Además, el informe técnico deberá pronunciarse acerca de la adecuación del contenido material del proyecto sobre accesibilidad y habitabilidad.

Si el informe jurídico no fuera realizado por la Secretaría General del Ayuntamiento o Servicio que corresponda, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

4. A la vista de los informes, si estos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, la Administración podrá requerir al solicitante, con suspensión del plazo para resolver, la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, confiriéndole un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud del interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.

5. Una vez instruido el expediente y, para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, se dará vista al interesado para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones que podrán consistir en:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

6. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al órgano competente para resolver.”

**CUARTA.-** Obra en el expediente informe DESFAVORABLE del Arquitecto Municipal (Sr. García Alcolea) emitido el 29 de mayo de 2026 relativo a la solicitud de licencia de segregación solicitada:

**“...Consideraciones**

**1.-** Se emite el presente informe en respuesta al escrito de alegaciones, pese a que no consta informe jurídico posterior a la emisión del último informe técnico emitido por mi parte.

Se reitera que no se subsanan los reparos indicados en el informe previo. No se han modificado las licencias y autorizaciones que afectan a la instalación hotelera que ocupa la parcela, ni legalizado como edificación y uso independiente las construcciones existentes sobre la parcela a segregar.

Las alegaciones formuladas **no aportan documentación técnica ni jurídica que subsane o modifique los reparos señalados en el informe técnico emitido con fecha 02/01/2025**, limitándose a manifestar su disconformidad con las conclusiones expuestas en el mismo y aportar planos y extracto de la memoria Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable

Por tanto, **no se altera el criterio técnico ya expresado**, manteniéndose la valoración desfavorable en los mismos términos, al no haberse justificado ni acreditado la viabilidad urbanística de la actuación solicitada conforme al ordenamiento jurídico aplicable.

A los efectos del artículo 277.d) la parcela objeto de segregación se encuentra vinculada a las edificaciones autorizadas en la parcela matriz por las siguientes razones:

- No se acredita la autonomía de las instalaciones y edificaciones existentes en la finca matriz y parcela a segregar.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

- El acceso rodado y las acometidas de instalaciones (agua, saneamiento, suministro eléctrico y telecomunicaciones) se realizan desde la parcela matriz, sin que exista una solución alternativa acreditada para dotar a la parcela segregada de accesos y acometidas independientes.
- Existen servidumbres y trazados de instalaciones vinculadas a la explotación del establecimiento (servidumbres de paso y conducciones) que discurren por la parcela objeto de segregación y condicionan funcionalmente el conjunto.
- Hay edificaciones que ocupan los retranqueos.
- Es necesario regularizar la apertura y autorizaciones sectoriales del establecimiento hotelero existente sin los equipamientos y elementos afectados existentes en la parcela a segregar.
- Es necesaria la legalización de las edificaciones e instalaciones deportivas existentes en la parcela a segregar como independientes, para lo cual es necesario el oportuno proyecto técnico.

La vinculación a que se refiere el artículo 277.d) de la LSENPC no deriva únicamente de la existencia física de edificaciones sobre la parcela, sino también de la configuración unitaria del establecimiento autorizado, incluyendo sus accesos, instalaciones, servicios y elementos funcionales comunes, todo ello conforme a las licencias y autorizaciones otorgadas para el conjunto de la explotación hotelera existente.

En la documentación aportada no queda acreditada de forma suficiente la autonomía urbanística y funcional de la parcela resultante respecto de la finca matriz, manteniéndose las circunstancias ya señaladas en informes anteriores relativas a accesos, acometidas, instalaciones y elementos vinculados al funcionamiento conjunto del establecimiento existente.

**2.-** Según reciente informe del Servicio de Turismo del Cabildo Insular de Fuerteventura de 11/04/2025, las camas del hotel son 760 y no 680 tal y como indica la documentación presentada por el interesado.

**3.-** Se ha modificado sustancialmente la solicitud inicial, dado que en este momento se solicita no sólo la segregación de la parcela denominada PH2 de 21.068,84m<sup>2</sup>, sino también la segregación de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento correspondientes a viarios, áreas ajardinadas, parque, zona libre de protección y zona libre de protección de tránsito.

A tal respecto, se observa que en las parcelas a segregar de cesiones obligatorias hay construcciones que no se han reflejado en la documentación presentada. Las parcelas de cesión obligatoria destinadas a espacios libres deberán estar libres de edificaciones para su segregación y cesión.

**4.-** El proyecto de segregación indica que el edificio del miniclub del hotel es una guardería y por tanto de uso docente. No se tiene constancia tras el análisis de los archivos municipales de la existencia de tal guardería, ni edificación de uso docente.

**5.-** El proyecto de segregación indica que las acometidas de instalaciones se realizarán por la C/ Melindraga. En caso de subsanar los reparos indicados en los informes previos, para que la parcela segregada tenga la condición de solar se exigirían los informes de las compañías suministradoras indicando los puntos de conexión.

**La documentación aportada junto al último escrito de alegaciones, del Plan de Modernización de Morro Jable no hace sino corroborar que la parcela que se pretende segregar no dispone de los servicios a pie de parcela.**

Según el escrito presentado por el solicitante:

“Se comprueba que la parcela segregada dispone de vial de acceso con una fachada al vial superior a los 50 metros exigidos por la Ordenanza de aplicación, por este vial discurren las acometidas de servicio a la parcela residencial edificada y en uso situada en el extremo del vial entre el aparcamiento público de propiedad municipal y el deslinde de costas. Esta información se aporta en la documentación elaborada para promover la segregación de la parcela.

Se aporta plano donde se representa la situación de la red de media tensión en la que se puede observar la posición de una estación transformadora junto al lidero de la parcela que se propone segregar.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

Por ultimo se observa igualmente la existencia de una red general de abastecimiento de agua que llega hasta las inmediaciones de la parcela a segregar.

Entendemos que se cumplen las condiciones mínimas para posibilitar la segregación de la parcela hotelera en cuestión. Esta información sobre la infraestructura urbana de servicios, se ha extraído de la documentación que justifica la redacción del PMM de Pájara, el cual incluía el sector de Aldiana.”

La existencia de una estación transformadora en el Hotel Aldiana no supone disponer de suministro de energía eléctrica. De hecho la compañía suministradora en ningún caso autorizaría el suministro desde el interior de otra parcela, sino desde vía pública.

La red general de abastecimiento que aparece en la documentación del PMM tampoco llega a pie de parcela, sino hasta el hotel Aldiana.

No se aporta documentación alguna sobre el resto de servicios.

Las alegaciones formuladas se limitan a señalar la existencia de infraestructuras y redes en el entorno de la actuación, sin aportar la documentación técnica acreditativa requerida en informes anteriores relativa a la viabilidad efectiva de conexión y prestación independiente de los servicios urbanísticos necesarios para la parcela resultante.

La documentación requerida para la justificación de disponibilidad de servicios es conforme a lo indicado en informes previos son los informes de las compañías suministradoras indicando los puntos de conexión.

### **Conclusión**

**1.-** Conforme a lo indicado en el apartado anterior, se reitera el informe **DESFAVORABLE** a la concesión de licencia de segregación solicitada.

Las alegaciones presentadas reiteran esencialmente argumentos ya analizados en informes técnicos anteriores, sin incorporar elementos que permitan modificar el criterio técnico previamente emitido.

**QUINTA:** Teniendo en cuenta lo anteriormente y conforme a lo establecido en el artículo 277.d de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, establece taxativamente qué terrenos tienen la consideración de **indivisibles**. En particular, el apartado D) señala que son indivisibles los terrenos:

“Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos”

Esta limitación legal implica que una finca no puede ser segregada si el mantenimiento de la legalidad de las edificaciones existentes depende de la integridad de la parcela original.

**SEXTA.-** Análisis de la vinculación técnica y funcional, según el artículo 277.1 d) según el informe técnico municipal, la parcela que se pretende segregar se halla estrictamente vinculada a las edificaciones autorizadas en la finca matriz por las siguientes razones:

- **Servicios e Infraestructuras:** El acceso rodado y las acometidas de agua, saneamiento, suministro eléctrico y telecomunicaciones se realizan desde la parcela matriz. No se ha acreditado una solución alternativa para dotar a la parcela segregada de servicios independientes desde la vía pública.
- **Servidumbres:** Existen trazados de instalaciones y servidumbre de paso que discurren por la porción a segregar y que condicionan funcionalmente el conjunto del establecimiento hotelero.
- **Parámetros Urbanísticos:** Se ha detectado la ocupación de retranqueos y cesiones por construcciones existentes que quedarían en situación irregular si se altera la delimitación de la parcela.

**SEPTIMA.-** Condición de Solar e Independencia Jurídica.- El artículo 48 de la Ley 4/2017, LSENPC exige que, para edificar, las parcelas deben de tener la condición de solar, lo que implica



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

contar con acceso peatonal, pavimentación y suministros independientes. El informe técnico constata que la parcela resultante no dispone de estos servicios "a pie de parcela" y que la infraestructura actual (como la estación transformadora) pertenece al complejo hotelero matriz, no siendo autorizable por las compañías suministradoras el suministro desde el interior de otra parcela privada.

**OCTAVA.-** Régimen Transitorio y Patrimonialización de Derechos, como señala la Secretaría General, en el suelo urbano no consolidado de régimen transitorio, la "patrimonialización" del derecho a edificar está condicionada al cumplimiento total de los deberes urbanísticos. En este caso, la segregación de una porción vinculada jurídicamente a un establecimiento hotelero no puede efectuarse sin tramitar previamente un proyecto modificado que garantice la autonomía y legalidad de ambas partes resultantes, incluyendo la regularización de las autorizaciones sectoriales de turismo.

**NOVENA:** En lo que respecta al órgano competente para resolver el expediente, se considera un acto atribuible al titular de la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el artículo 21.1 q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, al ser el órgano competente para el otorgamiento de licencias, salvo que el Alcalde lo delegue en la Junta de Gobierno Local tal y como consta mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia nº 4329/2019, de 5 de diciembre

### **CONCLUSIÓN.-**

A la vista los informes técnico desfavorable, se concluye que el presente informe jurídico también desfavorable, en relación a la concesión de licencia de segregación solicitada por la entidad SAOYAMA 25 S.L, para la Parcela Catastral 7338201ES6073N0001MX, Aldiana, T. M. De Pájara, debido a que los defectos observados son insubsanables en el marco del procedimiento de Licencia de Segregación actual, ya que requerirían:

- 1.- Un proyecto técnico de legalización de las edificaciones en la parcela segregada como independiente.
- 2.- La modificación sustancial de la licencia de obras y la autorización de apertura del hotel existente para excluir el área segregada.
- 3.- Garantizar que las parcelas destinadas a cesiones obligatorias (viarios y espacios libres) estén libres de edificaciones y cargas.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

**PRIMERO.-** Procede la DENEGACIÓN de la Licencia de segregación solicitada. Toda vez que contraviene la prohibición de división de terrenos legalmente afectos a edificaciones autorizadas, al no haberse acreditado la autonomía urbanística ni la disponibilidad de servicios independientes que permitan a la parcela resultante adquirir la condición de solar.

**SEGUNDO.-** Comunicar al interesado que en caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. En los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución.

*Tal es mi informe el cual someto a criterio mejor fundado en derecho."*

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**PRIMERO.-** Procede la DENEGACIÓN de la Licencia de segregación solicitada. Toda vez que contraviene la prohibición de división de terrenos legalmente afectos a edificaciones autorizadas, al no haberse acreditado la autonomía urbanística ni la disponibilidad de servicios independientes que permitan a la parcela resultante adquirir la condición de solar.

**SEGUNDO.-** Comunicar al interesado que en caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. En los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución.

#### **4.- OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.**

##### **4.1.- AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA LA INSTALACIÓN DE CONTADOR DE AGUA PARA RIEGO AGRÍCOLA TRAMITADO A INSTANCIA DE D. ANTONIO P. BRITO CUBAS. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (1/2026 CV)**

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

*“Marta A. Torres de León, Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Pájara tiene a bien emitir el siguiente*

#### **INFORME**

- **REFERENCIA:** 1/2026 CV

- **ASUNTO:** Autorización municipal para la instalación de contador de agua de riego agrícola en finca rústica sita en la Parcela 425-Polígono 1, Barranco de La Novia, con referencia catastral 35016A001004250000XK del Término Municipal de Pájara.

- **SOLICITANTE:** ANTONIO PEDRO BRITO CUBAS

- **NORMATIVA APLICABLE:**

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 19/1995 de modernización de explotaciones agrarias
- Decreto 182/2018, de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
- Planeamiento municipal y demás normativa de ámbito estatal o autonómico de concordante aplicación

#### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS:**

**PRIMERA.-** De conformidad con el artículo 74 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, cualquier uso, actividad o construcción ordinario en suelo rústico está sujeto a licencia municipal, o cuando así esté previsto, a comunicación previa, salvo aquellos exceptuados de intervención administrativa por esta ley sin perjuicio en su caso de la obligación de recabar los informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial que resulte aplicable.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

*La solicitud se enmarca en los actos sujetos a licencia urbanística previstos en el art. 330.1.c de la citada Ley 4/2017 que señala que están sujetas a previa licencia "Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo".*

*El objeto del presente informe es dar cumplimiento al artículo 342.3 que establece que admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.*

*La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver. En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.*

*El Título II de la Ley 4/17 regula la utilización del suelo rústico, en su Capítulo I, estableciendo el régimen general de los usos, actividades y construcciones ordinarios, específicos, complementarios y de interés público o social, pasando en el Capítulo II a establecer el régimen de usos por categorías de suelo rústico. Por último en su Capítulo III, regula los Títulos habilitantes necesarios para el establecimiento de los usos, actividades y construcciones en suelo rústico y el procedimiento específico para su autorización en algún supuesto. Establece el artículo 58 las determinaciones de ordenación de aplicación directa para planes, como el nuestro, no adaptado.*

*En cuanto a equiparación de categorías de suelo rústico de Planes no adaptados a la Ley, como es nuestro caso, se aplicará la correspondencia establecida en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 4/17, de 13 de julio del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

*La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.*

**SEGUNDA.-** *Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.*

**TERCERA.-** *El procedimiento para llevar a cabo la concesión de licencia urbanística se establece en el artículo 14 y siguientes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre:*

*"A. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud de la persona interesada en la actuación urbanística, acompañada de los documentos requeridos por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable y de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación.*

*B. Acreditada la aportación de los documentos y verificado el cumplimiento de los requisitos formales exigidos, se acordará la admisión a trámite de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción.*

*C. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes*



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

*preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.*

*D. A la vista de los informes, y en el supuesto de que sea desfavorable a la solicitud, o, en su defecto, una vez transcurrido el plazo para su emisión, el órgano competente conferirá trámite de audiencia a la persona interesada, por un plazo de 15 días. En dicho trámite de audiencia la persona interesada tendrá acceso al expediente y podrá formular alegaciones, acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, a los efectos de ratificarse, desistir o solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos. Podrá igualmente la administración, con anterioridad al trámite de audiencia, requerir a la persona solicitante, con suspensión del plazo para resolver, para la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, cuando se estime que concurren en dicho proyecto defectos o incumplimientos subsanables que darían lugar a la denegación de la solicitud. Tales defectos o incumplimientos deberán especificarse y numerarse en el requerimiento, omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos.*

*El plazo para la modificación o subsanación será el que se establezca en el requerimiento, sin poder exceder, en ningún caso, de tres meses, ampliable a solicitud de la persona interesada. Una vez cumplimentado el requerimiento por la persona interesada o transcurrido el plazo para ello, y emitido informe municipal al respecto, la administración conferirá a dicha persona, si así procede, el trámite de audiencia previsto en los apartados precedentes.*

*E. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al Alcalde, órgano competente para resolver de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local.*

*F. La resolución adoptada se notificará a los interesados con indicación de los recursos pertinentes.”*

*En cuanto al plazo para resolver y el silencio administrativo se aplicará el régimen establecido en el artículo 343 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, sobre el carácter positivo o negativo del mismo, rigen los artículos 344 y 345 de dicha Ley.*

**CUARTA.-** *En relación con el presente expediente consta emitido informe de la Técnico Municipal (Sra. Rodríguez Cabrera) de 7 de Junio de 2.026 del que es oportuno extraer:*

*(...) “7.- La actuación objeto del presente informe está vinculada a actividades agrícolas y ganaderas, por lo que le será de aplicación el artículo 5.3.7 del PGOU sobre Condiciones de la Edificación vinculada al cultivo y mantenimiento del medio natural, donde se indica lo siguiente:*

- a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos con los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.*
- b) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.*

*Se advierte que la parcela objeto de la solicitud no alcanza la superficie mínima de cultivo de 10.000 m<sup>2</sup>.*

*No obstante, dicha circunstancia no constituye impedimento para la autorización solicitada, toda vez que el suministro de agua destinado a riego agrícola constituye un uso ordinario propio del suelo rústico.*



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

*En este sentido, el artículo 36 de la Ley 4/2017 reconoce a los propietarios de suelo rústico el derecho a realizar los actos precisos para la utilización y explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, así como las obras, construcciones e instalaciones necesarias para el ejercicio de dichos usos ordinarios.*

*Asimismo, en informes jurídicos emitidos en expedientes análogos por la Técnico de la Administración General Dña. María Ruano Domínguez se ha considerado que el suministro de agua para uso agrícola constituye una manifestación del uso natural o primigenio del suelo rústico y forma parte de los derechos ordinarios inherentes a dicha clase de suelo.*

### **Conclusiones:**

1.- 1-Vistas las consideraciones se informa **FAVORABLE** la autorización para la instalación de contador de agua destinado a riego agrícola en la Parcela 425 del Polígono 1 de Pájara, referencia catastral 35016A001004250000XK, solicitada por D. Antonio Pedro Brito Cubas.

2.- Se advierte que la parcela no alcanza la superficie mínima, y en informes jurídicos emitidos al objeto en otros expedientes, la Sra Ruano Domínguez (Técnico de la Administración General) ha dictaminado:

*En relación a lo determinado en el informe técnico referente a que la parcela objeto de informe sea inferior a la unidad mínima de cultivo (10.000 m<sup>2</sup>) se debe considerar que la implantación del uso peticionado, suministro de agua para uso agrícola, se corresponde con el uso natural o primigenio del suelo siendo un derecho de todo propietario de suelo rústico contenido entre los citados en el artículo 36 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias:*

*“1. A la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, a la realización de los actos precisos para la utilización y la explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, vinculadas con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e instalaciones que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca;*

*2. A la realización de las obras y construcciones necesarias para el ejercicio de los anteriores usos ordinarios, así como para actividades complementarias de aquellos, en los términos establecidos por esta ley.*

*3. Al ejercicio de otros usos no ordinarios, así como a la ejecución de las obras y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que sean admisibles de acuerdo con la legislación y el planeamiento de aplicación.”*

3.- Se advierte así mismo que la Administración en sus labores de fiscalización posterior podrá comprobar que efectivamente el suministro solicitado esté vinculado a explotación agraria.

**QUINTA.-** *En cuanto a la viabilidad concreta de la solicitud de la instalación de un contador de agua agrícola tiene el carácter accesorio del ordinario o propio de esta clase de suelo, de conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley del Suelo de Canarias en suelo rústico son usos, actividades y construcciones ordinarios los de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético piscícola, de pastoreo, extractivo y de infraestructuras. El suministro de agua es una necesidad propia de la “actividad” agropecuaria y por tanto queda vinculado a ella, siendo objeto de fiscalización administrativa posterior a la concesión de la licencia por entender que la misma es cuestión necesaria previa para la implantación de los cultivos.*



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**SEXTA.-** Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima, salvo que, por la naturaleza de dicha actuación o por su proyección sobre usos definitivos, la licencia deba tener una vigencia permanente o indefinida en el tiempo. Los plazos se computarán de conformidad con lo establecido en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

**SÉPTIMA.-** La concesión de Licencias Urbanística está sujeta a liquidación de la correspondiente Tasa por concesión de Licencias Urbanísticas, así como a la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de conformidad con la vigente normativa de Haciendas Locales y con las Ordenanzas Municipales de aplicación.

**OCTAVA.-** La competencia para la adopción del acuerdo de otorgamiento o denegación de la licencia que nos ocupa, corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación, en relación al art. 340 de la Ley 4/2017, de 13 de julio.

#### **CONCLUSIÓN:**

Considerando lo dispuesto en el informe técnico obrante en el presente expediente se informa FAVORABLEMENTE la concesión de autorización para suministro de agua con destino agrario en la finca rústica sita en la Parcela 425 del Polígono 1 en Barranco de La Novia, con referencia catastral 35016A001004250000XK, Término Municipal de Pájara.

#### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

A la vista del contenido de los informes técnico y jurídico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 342. 3) y 4) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 16, 17 y 18 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre procede,

**P, RIMERA.-** Conceder autorización para suministro de agua con destino agrario a Don Antonio Pedro Brito Cubas, en la Parcela 425 del polígono 1 en el Barranco de la Novia, en el Término Municipal de Pájara, con referencia catastral 35016A001004250000XK, T.M. Pájara, con los condicionantes especificados en el artículo 5.3.7 del PGOU sobre Condiciones de la Edificación en cuanto a separación de linderos y altura máxima.

**SEGUNDA.-** Se advierte que la Administración en sus labores de fiscalización posterior podrá comprobar que efectivamente el suministro solicitado esté vinculado a explotación agraria.

**TERCERA.-** Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017 el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de SEIS MESES a partir de la notificación de la resolución correspondiente. Para la terminación de las obras se establece un plazo de SEIS MESES.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017.

Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia a solicitud del interesado que explicita los motivos que la justifican.

**CUARTA.-** Una vez ejecutadas las obras comunicar al ayuntamiento su terminación para proceder a la supervisión de los trabajos realizados.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**QUINTA.-** Dar traslado del acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes y plazos para su interposición.

*Tal es mi informe el cual someto a criterio mejor fundado en derecho.”*

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

**PRIMERA.-** Conceder autorización para suministro de agua con destino agrario a Don Antonio Pedro Brito Cubas, en la Parcela 425 del polígono 1 en el Barranco de la Novia, en el Término Municipal de Pájara, con referencia catastral 35016A001004250000XK, T.M. Pájara, con los condicionantes especificados en el artículo 5.3.7 del PGOU sobre Condiciones de la Edificación en cuanto a separación de linderos y altura máxima.

**SEGUNDA.-** Se advierte que la Administración en sus labores de fiscalización posterior podrá comprobar que efectivamente el suministro solicitado esté vinculado a explotación agraria.

**TERCERA.-** Conforme a las prescripciones del artículo 347 de la Ley 4/2017 el plazo para el comienzo de las obras autorizadas será de SEIS MESES a partir de la notificación de la resolución correspondiente. Para la terminación de las obras se establece un plazo de SEIS MESES.

Incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados, se procederá a la declaración de caducidad de la Licencia conforme a lo establecido en el artículo 347.6 de la Ley 4/2017.

Conforme a lo previsto en el artículo 347.5 del mismo texto legal, se podrá conceder prórroga de los plazos de la licencia a solicitud del interesado que explice los motivos que la justifican.

**CUARTA.-** Una vez ejecutadas las obras comunicar al ayuntamiento su terminación para proceder a la supervisión de los trabajos realizados.

**QUINTA.-** Dar traslado del acuerdo al interesado con indicación de los recursos procedentes y plazos para su interposición.

## **5.- PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS MUNICIPALES Y DE OTRAS ADMINISTRACIONES.**

**5.1.- EVACUACIÓN DEL TRÁMITE DE COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA RESPECTO DE LA ACTUACIÓN INSULAR DENOMINADA “ACONDICIONAMIENTO Y MANTENIMIENTO DEL CEMENTERIO DE COFETE” INTERESADO POR LA SOCIEDAD GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL GESPLAN. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (4/2025 E)**



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, del informe jurídico, que se transcribe a continuación:

*“Doña Amanay Gozalo Matallana, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Pájara, para su constancia en el expediente de su razón tiene a bien emitir el siguiente*

### **INFORME**

**REFERENCIA:** 4/2025-E.

**ASUNTO:** Autorización de la ejecución de obras definidas MEMORIA TÉCNICA PARA EL MANTENIMIENTO DEL CEMENTERIO DE COFETE”.

**SITUACION:** Parcela Catastral nº 35016A012000140000XR TM de Pájara

**SOLICITANTE:** GESPLAN S.L. actuando en representación del Cabildo Insular de Fuerteventura

### **NORMATIVA APLICABLE:**

- Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias(en adelante Ley 4/2017)
- Decreto 182/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística Canaria.
- Plan General de Ordenación de Pájara 1989 que ha sido modificado por la Modificación Menor B cuya normativa consta publicada el 15 de noviembre de 2023 (BOP nº 138 Anexo) actualmente en vigor.
- PIOF
- Demás normativa de ámbito estatal o autonómico de aplicación.

### **I.- ANTECEDENTES.**

Se describe en la Memoria técnica aportada que el objeto del proyecto es que: <<Los servicios que se pretenden realizar consistirán en labores de mantenimiento y conservación del cementerio de Cofete, con el fin de asegurar que este bien patrimonial y cultural no caiga en un mayor deterioro del que actualmente está y pueda seguir siendo un testimonio tangible de la historia local. La intervención busca restaurar los muros y estructuras dañadas, cambiar portón original, colocar un vallado perimetral para evitar la entrada de los visitantes y colocación de paneles informativos.

La rehabilitación tiene el objetivo de poner en valor el patrimonio cultural, fomentando su reconocimiento dentro del paisaje protegido y asegurando su compatibilidad con la conservación del espacio natural que lo rodea.>>

La entidad mercantil pública “Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental SA” (GESPLAN), redactora del proyecto y como medio propio del Cabildo Insular de Fuerteventura formula, el 11 de junio de 2025, por sede electrónica solicitud de autorización por esta administración local.

Obra en el expediente informe técnico municipal favorable condicionado que aborda la solicitud como trámite de cooperación interadministrativo conforme al art 19.1 c) de la Ley 4/2017.

### **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS.**

**Primero.-** En relación a la cooperación se regula en la Ley 4/2017 en los artículos 18 y 19 del citado texto legal, disponiéndose en este último que:

<<1. Las actuaciones que se relacionan a continuación están sujetas a cooperación interadministrativa:



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

a) Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico, previstos en la presente ley.

b) Cualquier plan, programa o proyecto de obras o servicios públicos de las administraciones de la comunidad autónoma, las islas y los municipios que afecte, por razón de la localización o uso territoriales, a las competencias del resto de las administraciones públicas.

c) Los proyectos de construcción, edificación o uso del suelo para obras o servicios públicos de la Administración pública de la comunidad autónoma o de los cabildos insulares, aunque afecten al territorio de un solo municipio. Quedan excluidas las actuaciones de mantenimiento y conservación necesarias para el buen funcionamiento de las obras y servicios públicos.

2. En todos los procedimientos administrativos que tengan por objeto la aprobación o modificación de alguno de los instrumentos o proyectos a que se refieren las letras a) y b) del apartado anterior, cuando tengan suficiente grado de desarrollo, debe cumplirse el trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, incluso en los procedimientos de urgencia, exceptuándose únicamente de dicho trámite aquellas actuaciones que constituyan desarrollo o ejecución de otros previos en cuyo procedimiento de elaboración y aprobación se haya cumplido el mismo, siempre que no impliquen afectaciones relevantes adicionales a las resultantes del instrumento o proyecto desarrollado o ejecutado.

3. El trámite de consulta debe ser cumplido de forma que proporcione efectivamente:

a) La posibilidad de exponer y hacer valer de manera suficiente y motivada las exigencias que, en orden al contenido de la actuación en curso de aprobación, resulten de los intereses públicos cuya gestión les esté encomendada.

b) La ocasión de alcanzar un acuerdo sobre la aprobación de la actuación que se pretenda ejecutar.

4. El trámite de consulta, que podrá simultanearse con el de información pública si existiere, tendrá una duración mínima de un mes y máxima de dos meses, salvo que la legislación ambiental o sectorial disponga otro plazo diferente.

5. La incomparecencia en este trámite de alguna de las administraciones afectadas en sus competencias no impide la continuación del procedimiento. En todo caso, en el instrumento o proyecto sujeto a cooperación solo podrán contenerse previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras administraciones, en el ámbito de sus respectivas competencias, si estas hubieran prestado expresamente su conformidad.

6. La conclusión del trámite de consulta sin superación de las discrepancias manifestadas durante el mismo no impide la continuación y terminación del procedimiento, previa adopción y notificación por la administración actuante de resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar un acuerdo.

7. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos de obras o servicios públicos de la Administración autonómica o de las islas a que se refiere la letra c) del apartado 1 de este artículo, se tramitarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 334 de esta ley.>>

Al respecto, dispone el artículo 334 de la Ley 4/2017 que:

<<1.Las actuaciones sujetas a licencia o comunicación previa que se promuevan por las administraciones públicas estarán sujetas al mismo régimen de intervención, salvo en los casos expresamente exceptuados en los apartados siguientes o por la legislación sectorial aplicable.

2. No están sujetos a licencia ni a comunicación previa los actos de construcción, edificación y uso del suelo, incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos de cualquiera de las administraciones públicas canarias, sujetos al régimen de cooperación previsto en el artículo 19



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

de esta ley. En tales supuestos, la resolución del procedimiento de cooperación legitimará por sí misma la ejecución de los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos, siempre que el ayuntamiento hubiera manifestado la conformidad del proyecto a la legalidad urbanística dentro del plazo de un mes, o de quince días en caso de urgencia, o hubiera dejado transcurrir tales plazos sin pronunciamiento alguno al respecto.

3. En el caso de que el ayuntamiento manifestara su oposición fundada al proyecto dentro de dicho plazo, la resolución motivada de la discrepancia, legitimando en su caso su ejecución, corresponderá al cabildo insular, si la promoción de la obra corresponde al propio cabildo, a entidades públicas dependientes o a cualquier administración local y en los demás casos, al Gobierno de Canarias.

4. Cuando la actuación sea promovida por la Administración del Estado se sujetará a las prescripciones legales que le sean aplicables.>>

**Segundo.-** Por el arquitecto municipal se ha emitido informe técnico, de 10 de octubre de 2025, en el que manifiesta que debe abordarse como trámite de cooperación conforme al art. 19.1 c) de la Ley 4/2017 y concluye que <<la actuación de conservación y mantenimiento del cementerio de Cofete descrita en la documentación aportada, podría ser conforme a la legalidad urbanística y territorial establecida por dicha Ley, al considerar las infraestructuras como uso ordinario en todas las categorías de suelo rústico, cuestión que deberá analizar la administración competente para la aprobación del proyecto.

Por tanto, respecto a lo que al Ayuntamiento compete, dentro del marco de la colaboración administrativa se informa favorablemente la actuación con las siguientes condiciones

- a) Deberá ser obtenido informe previo de compatibilidad del órgano al que corresponda la gestión del Parque Natural de Jandía, así como pronunciamiento del Órgano Ambiental que se determine respecto a la necesidad o no de realizar una evaluación ambiental del proyecto, y su tramitación en caso necesario.
- b) Previamente a la aprobación del proyecto por parte del Cabildo Insular, se deberá obtener la autorización o concesión de la Demarcación de Costas de Canarias para la actuación. Dicha autorización, o concesión, en su caso, servirá para acreditar la disponibilidad de uso del Dominio Público.
- c) La actuación debe contar con informe favorable de la unidad de patrimonio del Cabildo Insular, que deberá determinar si la propuesta de rehabilitación planteada se ajusta a los criterios de protección que exige la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, y establecer las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que considere necesarias para la salvaguarda del patrimonio cultural afectado.
- d) Asimismo, como condicionantes técnicos a la hora de aprobación del proyecto, deberán subsanarse las siguientes cuestiones:
  - Deberá cumplirse con la normativa de accesibilidad vigente, Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas, de la comunidad autónoma de Canarias, su reglamento de desarrollo, así como los apartados procedentes del DB-SUA del CTE. El **Decreto 227/1997** obliga a incluir Ficha Técnica de Accesibilidad en “los proyectos de las obras que se relacionan en este artículo” (art. 16, edificios/establecimientos de concurrencia pública) y, además, los ayuntamientos/cabildos deben vigilar que **todos los proyectos que se presenten para aprobación** lleven esa ficha (art. 48.c).
  - Al localizarse la actuación dentro del Parque Natural de Jandía, la señalética deberá corresponder con la ORDEN de 30 de junio de 1998, por la que se regulan los tipos de señales y su utilización en relación con los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.>>



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**Tercero.-** La competencia en materia de licencias ha sido delegada por el Sr. Alcalde Presidente, delegándose la concesión o denegación de licencias en la Junta de Gobierno Local, por lo que se formula la siguiente

### III.-PROPUESTA DE RESOLUCION.

**Primero.-** Tomar conocimiento de la instancia formulada por GESPLAN SL como medio propio del Cabildo Insular de Fuerteventura en relación a la memoria técnica de conservación y mantenimiento del cementerio de Cofete, en este término municipal, y, a los efectos de evacuar el trámite de cooperación interadministrativo, informar la conformidad de la misma en los términos del informe técnico municipal, si bien condicionado a la subsanación y cumplimiento previo y necesario de:

- a) Previamente a la aprobación del proyecto por parte del Cabildo Insular, se deberá acreditar la disponibilidad de los terrenos, y, obtener la **autorización o concesión de la Demarcación de Costas de Canarias** para la actuación. Dicha autorización, o concesión, en su caso, servirá para acreditar la disponibilidad de uso del Dominio Público y de
- b) Deberá ser obtenido **informe previo de compatibilidad del órgano al que corresponda la gestión del Parque Natural de Jandía**, así como pronunciamiento del Órgano Ambiental que se determine respecto a la necesidad o no de realizar una evaluación ambiental del proyecto, y su tramitación en caso necesario.
- c) La actuación debe contar con **informe favorable de la unidad de patrimonio del Cabildo Insular**, que deberá determinar si la propuesta de rehabilitación planteada se ajusta a los criterios de protección que exige la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, y establecer las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que considere necesarias para la salvaguarda del patrimonio cultural afectado.
- d) Asimismo, como **condicionantes técnicos** a la hora de aprobación del proyecto, deberán subsanarse las siguientes cuestiones:
  - Deberá cumplirse con la normativa de accesibilidad vigente, Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas, de la comunidad autónoma de Canarias, su reglamento de desarrollo, así como los apartados procedentes del DB-SUA del CTE. El **Decreto 227/1997** obliga a incluir Ficha Técnica de Accesibilidad en “los proyectos de las obras que se relacionan en este artículo” (art. 16, edificios/establecimientos de concurrencia pública) y, además, los ayuntamientos/cabildos deben vigilar que **todos los proyectos que se presenten para aprobación** lleven esa ficha (art. 48.c).
  - Al localizarse la actuación dentro del Parque Natural de Jandía, la señalética deberá corresponder con la ORDEN de 30 de junio de 1998, por la que se regulan los tipos de señales y su utilización en relación con los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.>>

**Segundo.-** Dar traslado a la interesada del acuerdo que se formalice a los efectos que se prosiga con la tramitación correspondiente.

Tal es mi informe, el cual someto a cualquier otro mejor fundado

En Pájara a fecha de firma electrónica.

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo los informes



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

**PRIMERO.-** Tomar conocimiento de la instancia formulada por GESPLAN SL como medio propio del Cabildo Insular de Fuerteventura en relación a la memoria técnica de conservación y mantenimiento del cementerio de Cofete, en este término municipal, y, a los efectos de evacuar el trámite de cooperación interadministrativo, informar la conformidad de la misma en los términos del informe técnico municipal, si bien condicionado a la subsanación y cumplimiento previo y necesario de:

e) Previamente a la aprobación del proyecto por parte del Cabildo Insular, se deberá acreditar la disponibilidad de los terrenos, y, obtener la **autorización o concesión de la Demarcación de Costas de Canarias** para la actuación. Dicha autorización, o concesión, en su caso, servirá para acreditar la disponibilidad de uso del Dominio Público y de

f) Deberá ser obtenido **informe previo de compatibilidad del órgano al que corresponda la gestión del Parque Natural de Jandía**, así como pronunciamiento del Órgano Ambiental que se determine respecto a la necesidad o no de realizar una evaluación ambiental del proyecto, y su tramitación en caso necesario.

g) La actuación debe contar con **informe favorable de la unidad de patrimonio del Cabildo Insular**, que deberá determinar si la propuesta de rehabilitación planteada se ajusta a los criterios de protección que exige la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, y establecer las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que considere necesarias para la salvaguarda del patrimonio cultural afectado.

h) Asimismo, como **condicionantes técnicos** a la hora de aprobación del proyecto, deberán subsanarse las siguientes cuestiones:

- Deberá cumplirse con la normativa de accesibilidad vigente, Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas, de la comunidad autónoma de Canarias, su reglamento de desarrollo, así como los apartados procedentes del DB-SUA del CTE.

El **Decreto 227/1997** obliga a incluir Ficha Técnica de Accesibilidad en “los proyectos de las obras que se relacionan en este artículo” (art. 16, edificios/establecimientos de concurrencia pública) y, además, los ayuntamientos/cabildos deben vigilar que **todos los proyectos que se presenten para aprobación** lleven esa ficha (art. 48.c).

- Al localizarse la actuación dentro del Parque Natural de Jandía, la señalética deberá corresponder con la ORDEN de 30 de junio de 1998, por la que se regulan los tipos de señales y su utilización en relación con los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.>>

**SEGUNDO.-** Dar traslado a la interesada del acuerdo que se formalice a los efectos que se prosiga con la tramitación correspondiente.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

## 6.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.

### 6.1.- APROBACIÓN DE LA ADENDA PRIMERA AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO, INDUSTRIA, SERVICIOS Y NAVEGACIÓN DE FUERTEVENTURA. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (CVC 19/2025)

Dada cuenta del expediente administrativo referido en el encabezamiento, de la documentación integrante del mismo y, en particular, la propuesta de la concejalía de Comercio, que se transcribe a continuación:

**“Juan José Viera González**, en mi condición de Concejal Delegado de Juventud, Festejos, Comercio, Consumo y Mercados, para su consideración por la Junta de Gobierno Local, formulo la siguiente

#### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

**RESULTANDO:** Que previos los trámites oportunos mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pájara, adoptado en fecha 4 de mayo de 2026, se aprobaba el Convenio de Cooperación entre este Ayuntamiento de Pájara y la “Cámara de comercio, Industria y Navegación de Fuerteventura” (Q-3500374-H), mediante el que, para la instalación de una Antena Cameral en Jandía, se articula la subvención nominada a favor de la Cámara de Comercio por importe de 70.000 € y la autorización temporal gratuita del local señalado con el número 22, constituido por los módulos del 79 al 89, ambos inclusive, en la PLANTA SEMISÓTANO de la PRIMERA FASE del CENTRO CÍVICO-COMERCIAL denominado JANDÍA BEACH CENTER.

**RESULTANDO:** Que con fecha 12 de mayo se procedía a la formalización del “Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Pájara y la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Fuerteventura” para la instalación de una Antena Cameral en el Municipio y la ejecución de programas en materias de empleo, competitividad empresarial, internacionalización, digitalización, emprendimiento y apoyo al comercio minorista, entre otros, previéndose una subvención nominativa anual de hasta 70.000 euros con cargo a la aplicación presupuestaria 4311 47900, así como la cesión temporal gratuita del local municipal identificado en el propio convenio.

En el clausulado de dicho se contempla la posibilidad de pagos anticipados de hasta el 100% como financiación necesaria para llevar a cabo las actuaciones inherentes a la subvención, en referencia expresa al artículo 34.4 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, si bien, atendiendo a las exigencias de previsión específica en las bases reguladoras (que, en el caso de subvenciones nominativas, se integran en el propio convenio), se ha estimado necesario reforzar y concretar de forma expresa el régimen de abono anticipado del 100% y su encaje procedimental mediante la suscripción de una **ADENDA al Convenio**, que complete el extremo relativo a “plazos y modos de pago” y “posibilidad de efectuar pagos anticipados”, a fin de dotar de la máxima seguridad jurídica al expediente de reconocimiento de la obligación y ordenación del pago.

**VISTO:** Que con fecha 12 de mayo, RE núm. 7010/2026, se registra solicitud mediante escrito presentado por D. Juan Jesús Rodríguez Marichal, Presidente de la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Fuerteventura, interesando el abono anticipado del total de la subvención vinculada al proyecto “Antena Cameral en el municipio de Pájara”, invocando expresamente la previsión del convenio y su concordancia con el artículo 34.4 de la Ley 38/2003, y fundamentando la necesidad del anticipo en “la insuficiencia de liquidez para iniciar y sostener la ejecución del programa, así como en la concurrencia de razones de interés público y social”. A la vista de lo solicitado y de la naturaleza de la actuación (servicio de proximidad a pymes y emprendedores con impacto local), concurre el presupuesto material de los pagos anticipados como entregas de fondos previas a la justificación, en tanto financiación necesaria para ejecutar



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

las actuaciones inherentes a la subvención, sin perjuicio del mantenimiento del régimen de comprobación.

CONSIDERANDO: Que se ha emitido Informe por el TAG, Sr. Medina Manrique, cuyas consideraciones jurídicas presentan el tenor literal es el siguiente:

### **“(…) III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-**

#### **PRIMERA.- Naturaleza de la subvención y exigencia de previsión expresa del pago anticipado en las bases reguladoras.-**

La subvención objeto del convenio tiene carácter nominativo conforme a lo expuesto en el propio texto convencional, encuadrándose en el supuesto del artículo 22.2.a) de la Ley 38/2003, y, en su desarrollo reglamentario, en el régimen de subvenciones previstas nominativamente en presupuestos, en el que el acto de concesión **o el convenio “tendrá el carácter de bases reguladoras”** y debe incorporar necesariamente, entre otros extremos, los **“plazos y modos de pago”** y, en particular, la **“posibilidad de efectuar pagos anticipados y abonos a cuenta, así como el régimen de garantías** que, en su caso, deberán aportar los beneficiarios”. En consecuencia, aun existiendo mención en el convenio a la posibilidad de anticipos, se propone su **explicitación reforzada mediante adenda**, incorporando una regulación clara del abono anticipado del 100% y de las condiciones previas al libramiento, alineada con los requisitos de la normativa de subvenciones y con el procedimiento interno de gestión presupuestaria municipal.

Todo ello de Acuerdo con la exigencia prevista en el art. 65.2.d) del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de subvenciones, a saber:

“La resolución o, en su caso, el convenio deberá incluir los siguientes extremos:  
(…)

d) Plazos y modos de pago de la subvención, posibilidad de efectuar pagos anticipados y abonos a cuenta, así como el régimen de garantías que, en su caso, deberán aportar los beneficiarios

#### **SEGUNDA.- Régimen jurídico del pago: regla general de pago previa justificación y excepción por pago anticipado**

Con carácter general, el pago de las subvenciones se realiza previa justificación, en la parte proporcional a la cuantía justificada, salvo que la normativa reguladora prevea la posibilidad de realizar pagos anticipados de acuerdo con el artículo 34.4 de la Ley General de Subvenciones. Así, en particular, los pagos anticipados suponen entregas de fondos con carácter previo a la justificación como financiación necesaria para ejecutar la actividad subvencionada; por todo ello, la articulación del anticipo efectivamente requiere previsión específica en las bases reguladoras (en este caso, el convenio y su adenda), así como la incorporación al expediente de la certificación del órgano encargado del seguimiento en la que quede de manifiesto, entre otros extremos, que no ha sido dictada resolución de reintegro o pérdida del derecho al cobro y que no se ha acordado retención cautelar de libramientos; extremos que deberán ser objeto de acreditación interna en el expediente municipal previo al reconocimiento de la obligación y ordenación del pago.

#### **TERCERA.- Requisitos previos al pago: acreditación de obligaciones tributarias, Seguridad Social y no deudor por reintegro.-**

De conformidad con el régimen general aplicable al pago de subvenciones cuando proceda su abono (incluido el pago anticipado), el libramiento se condiciona a que la entidad beneficiaria acredite hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, así como a que no sea deudora por resolución de procedencia de reintegro, en los términos de valoración y acreditación previstos reglamentariamente para la obtención de la



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

condición de beneficiario, y sin necesidad de aportar nuevas certificaciones si las ya aportadas no han rebasado el plazo de seis meses de validez. En el convenio suscrito se recoge expresamente la obligación de aportar acreditación de estar al corriente ante Seguridad Social y Administraciones tributarias, además de la cuenta justificativa con facturas, nóminas, seguros sociales y demás documentos probatorios; por lo que la adenda debe incluir, de forma expresa y operativa, la exigencia de acreditación previa al abono anticipado y su régimen de vigencia, a fin de permitir la tramitación inmediata del reconocimiento de la obligación; obran en el expediente por haber sido aportadas las referidas certificaciones.

**CUARTA.- Garantías: posibilidad de exoneración y necesidad de previsión en el convenio-adenda.-**

La normativa reglamentaria, (art. 43 del Decreto 887/2006, de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de subvenciones), contempla que las bases reguladoras **“podrán exigir”** garantías cuando se prevean pagos anticipados, lo que implica que no existe imposición automática de garantía y que el régimen de garantías debe venir determinado por la norma reguladora de la subvención. Por ello, y dado que la solicitud presentada por la Cámara incluye petición de exceptuación de garantías, se propone que la adenda incorpore expresamente que el abono anticipado del 100% se realizará sin necesidad de constitución de garantía, sin perjuicio de las facultades municipales de comprobación, control y, en su caso, reintegro, evitando así que, por ausencia de previsión clara, pudiera suscitarse controversia sobre el régimen aplicable. Esta previsión expresa en la adenda resultaría coherente con el carácter excepcional pero habitual de los pagos anticipados en la práctica subvencional local, siempre supeditados a su previsión específica en las bases reguladoras.

**QUINTA.- Modificación del instrumento regulador: procedencia de adenda al convenio como bases reguladoras de la subvención nominativa.-**

Al tener el convenio la condición de bases reguladoras en la subvención nominativa, la regulación del modo de pago y, en particular, la configuración del pago anticipado, debe quedar plenamente integrada en el texto convencional. Por tanto, se considera jurídicamente procedente tramitar y elevar a la Junta de Gobierno Local la aprobación de una adenda que complete y detalle el régimen del anticipo (importe, carácter, requisitos previos, ausencia de garantías, acreditaciones y condicionantes), de manera que el expediente contable y administrativo del pago anticipado quede soportado en un texto normativo interno claro, completo y directamente aplicable, reforzando la trazabilidad y la seguridad jurídica del libramiento y su fiscalización.

**SEXTA.- Contenido mínimo de la adenda propuesta**

La adenda que se eleva para su aprobación debe incorporar, al menos, las siguientes **determinaciones materiales**:

- 1.- La habilitación expresa del abono anticipado del 100% del importe máximo anual previsto en el convenio, con carácter de financiación necesaria para la ejecución del proyecto.
- 2.- La previsión expresa de que el pago anticipado se realizará sin exigencia de garantía.
- 3.- La condición previa al libramiento de la acreditación de estar al corriente en obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de no ser deudora por reintegro, con aplicación de la regla de validez temporal de las certificaciones.
- 4.- La obligación de integrar en el expediente municipal la certificación del órgano encargado del seguimiento, en los términos reglamentarios sobre ausencia de reintegro declarado o retenciones cautelares.
- 5.- La invariabilidad del resto de obligaciones de justificación, comprobación, control, reintegro y difusión ya previstas en el convenio, que se mantendrán en sus propios términos.

**SÉPTIMA.- Régimen de ejecución, control y justificación a mantener**

La aprobación del pago anticipado no altera el régimen de obligaciones asumidas por la Cámara



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

como beneficiaria, que deberá aplicar los fondos exclusivamente al desarrollo del proyecto, acreditar y justificar los gastos dentro del plazo establecido en el convenio mediante cuenta justificativa con memoria de actuación y memoria económica con facturas, nóminas, seguros sociales y documentos de valor probatorio equivalente, así como conservar los justificantes y someterse a las actuaciones de comprobación y control que procedan, incluyendo, en su caso, el reintegro en los supuestos legalmente previstos. La adenda debe dejar constancia expresa de que su objeto es estrictamente instrumental y de concreción del modo de pago, permaneciendo vigentes e inalteradas las estipulaciones restantes del Convenio. [3]

En virtud de todo lo expuesto, para su consideración por la Junta de Gobierno Local, y a expensas de lo que se establezca en el Informe por la Intervención Municipal, se formula la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**

**Primero.-** Aprobar la “Adenda Primera al Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Pájara y la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Fuerteventura”, en los términos que constan en el texto que se incorpora al expediente, con el objeto específico de prever de forma expresa el abono anticipado del 100% de la subvención nominativa anual prevista en el Convenio para el proyecto “Antena Cameral en el municipio de Pájara”, así como el régimen de garantías y condiciones previas al libramiento, con el siguiente texto:

**“ADENDA PRIMERA AL CONVENIO DE COLABORACIÓN EBNTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA CÁMARA DE COMERCIO, INDUSTRIA, SERVICIOS Y NAVEGACIÓN DE FUERTTEVENTURA:**

Se modifica la Cláusula Séptima del Convenio de Colaboración, que lleva por título “Financiación de los gastos de mantenimiento” y se integran en su texto las siguientes previsiones:

- 1.- Se reconoce la habilitación expresa del abono anticipado del 100% del importe máximo anual previsto en el convenio, con carácter de financiación necesaria para la ejecución del proyecto.
- 2.- El pago anticipado se realizará sin exigencia de garantía.
- 3.- Será condición previa al libramiento de la acreditación de estar al corriente en obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de no ser deudora por reintegro, con aplicación de la regla de validez temporal de las certificaciones.
- 4.- Se integrará en el expediente municipal la certificación del órgano encargado del seguimiento, en los términos reglamentarios sobre ausencia de reintegro declarado o retenciones cautelares.
- 5.- El resto de obligaciones de justificación, comprobación, control, reintegro y difusión ya previstas en el convenio, permanecerán invariables y se mantendrán en sus propios términos”.

**Segundo.-** Autorizar a la Alcaldía-Presidencia para la firma de la adenda aprobada y cuantas actuaciones resulten necesarias para su plena efectividad.

Este es mi Informe jurídico que someto, como no puede ser de otro modo, a otros mejor fundados en Derecho, que firmo en Pájara en la fecha de la firma digital.

VISTO: El Informe de que se ha emitido por el Viceinterventor Municipal, Sr. Domínguez Aguiar.

En virtud de todo lo anterior, en ejercicio de las competencias delegadas por la Alcaldía Presidencia mediante Resolución núm. 1204/2026, de 30 de marzo, BOP Las Palmas núm. 40, de 3 de abril, para su consideración por el órgano competente, esto es, la Junta de Gobierno Local, formulo la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**Primero.-** Aprobar la **“Adenda Primera al Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Pájara y la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Fuerteventura”**, en los términos que constan en el texto que se incorpora al expediente, con el objeto específico de prever de forma expresa el abono anticipado del 100% de la subvención nominativa anual prevista en el Convenio para el proyecto “Antena Cameral en el municipio de Pájara”, así como el régimen de garantías y condiciones previas al libramiento, con el siguiente texto:

**“ADENDA PRIMERA AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA CÁMARA DE COMERCIO, INDUSTRIA, SERVICIOS Y NAVEGACIÓN DE FUERTTEVENTURA:**

Se modifica la Cláusula Séptima del Convenio de Colaboración, que lleva por título “Financiación de los gastos de mantenimiento” y se integran en su texto las siguientes previsiones:

- 1.- Se reconoce la habilitación expresa del abono anticipado del 100% del importe máximo anual previsto en el convenio, con carácter de financiación necesaria para la ejecución del proyecto.
- 2.- El pago anticipado se realizará sin exigencia de garantía.
- 3.- Será condición previa al libramiento de la acreditación de estar al corriente en obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de no ser deudora por reintegro, con aplicación de la regla de validez temporal de las certificaciones.
- 4.- Se integrará en el expediente municipal la certificación del órgano encargado del seguimiento, en los términos reglamentarios sobre ausencia de reintegro declarado o retenciones cautelares.
- 5.- El resto de obligaciones de justificación, comprobación, control, reintegro y difusión ya previstas en el convenio, permanecerán invariables y se mantendrán en sus propios términos”.

**Segundo.-** Autorizar a la Alcaldía-Presidencia para la firma de la adenda aprobada y cuantas actuaciones resulten necesarias para su plena efectividad.

**Tercero.-** Dar traslado de la presente Resolución a la Agencia de Empleo y Desarrollo Social.

**Cuarto.-** notificar el Acuerdo que se adopte a la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Fuerteventura, con expresión del régimen de recursos que la asisten.”

Sometido el asunto a votación se aprueba por unanimidad, adoptándose el acuerdo que seguidamente se describe, sirviendo de motivación al mismo los informes transcritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

**PRIMERO.-** Aprobar la **“Adenda Primera al Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Pájara y la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Fuerteventura”**, en los términos que constan en el texto que se incorpora al expediente, con el objeto específico de prever de forma expresa el abono anticipado del 100% de la subvención nominativa anual prevista en el Convenio para el proyecto “Antena Cameral en el municipio de Pájara”, así como el régimen de garantías y condiciones previas al libramiento, con el siguiente texto:



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**“ADENDA PRIMERA AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA Y LA CÁMARA DE COMERCIO, INDUSTRIA, SERVICIOS Y NAVEGACIÓN DE FUERTTEVENTURA:**

Se modifica la Cláusula Séptima del Convenio de Colaboración, que lleva por título “Financiación de los gastos de mantenimiento” y se integran en su texto las siguientes previsiones:

- 1.- Se reconoce la habilitación expresa del abono anticipado del 100% del importe máximo anual previsto en el convenio, con carácter de financiación necesaria para la ejecución del proyecto.
- 2.- El pago anticipado se realizará sin exigencia de garantía.
- 3.- Será condición previa al libramiento de la acreditación de estar al corriente en obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de no ser deudora por reintegro, con aplicación de la regla de validez temporal de las certificaciones.
- 4.- Se integrará en el expediente municipal la certificación del órgano encargado del seguimiento, en los términos reglamentarios sobre ausencia de reintegro declarado o retenciones cautelares.
- 5.- El resto de obligaciones de justificación, comprobación, control, reintegro y difusión ya previstas en el convenio, permanecerán invariables y se mantendrán en sus propios términos”.

**SEGUNDO.-** Autorizar a la Alcaldía-Presidencia para la firma de la adenda aprobada y cuantas actuaciones resulten necesarias para su plena efectividad.

**TERCERO.-** Dar traslado de la presente Resolución a la Agencia de Empleo y Desarrollo Social.

**CUARTO.-** notificar el Acuerdo que se adopte a la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Fuerteventura, con expresión del régimen de recursos que la asisten.

**7.- PROCEDIMIENTOS SANCIONADORES.**

No se formularon.

**TERCERO.- ACUERDOS DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTES.**

**B) PARTE DECLARATIVA**

**C) PARTE DE CONTROL Y FISCALIZACIÓN**

**CUARTO.- ASUNTOS DE LA ALCALDÍA.**

**QUINTO.- INFORMACIÓN Y DACIÓN DE CUENTA DE LA GESTIÓN Y DE LAS RESOLUCIONES DE LA GESTIÓN DE LAS CONCEJALÍAS DELEGADAS.**

**D) RUEGOS Y PREGUNTAS**



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

### **E) ASUNTOS DE URGENCIA**

No se formularon.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por el Presidente se levanta la sesión a las ocho horas y cincuenta minutos, de todo lo cual, yo el Secretario Accidental doy fe.