

Referencia:	2022/00004666F
Procedimiento:	EXPEDIENTES DE SESIONES JGL 13/05/2022
Asunto:	ACEPTACIÓN DE LA INICIATIVA PRESENTADA POR “ALIANCIA INVERSIÓN EN INMUEBLES DOS, S.L.” Y D. NELSON HUGO DÍAZ GUTIÉRREZ E INCOAR EL EXPEDIENTE PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR COMPENSACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL MISMO A LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA
Departamento:	PATRIMONIO/ URBANISMO/ HACIENDA
Secretaría (JLBN)	

**DON JUAN MANUEL GUTIÉRREZ PADRÓN, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL
AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO**

CERTIFICO: Que de los datos que obran en esta Secretaría a mi cargo, por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 13 de mayo de 2022, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

3.- ASUNTOS DE LA ALCALDÍA.

3.1.- Aceptación de la iniciativa presentada por “ALIANCIA INVERSIÓN EN INMUEBLES DOS, S.L.” y D. Nelson Hugo Díaz Gutiérrez e incoar el expediente para el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación y adjudicación de la actividad de gestión y ejecución del mismo a los promotores de la iniciativa.

Por el Sr. Alcalde se da cuenta a la Junta de Gobierno Local de la siguiente Propuesta Técnica, relativa a la aceptación de la iniciativa presentada por “ALIANCIA INVERSIÓN EN INMUEBLES DOS, S.L.” y D. Nelson Hugo Díaz Gutiérrez e incoar el expediente para el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación y adjudicación de la actividad de gestión y ejecución del mismo a los promotores de la iniciativa, con base a los siguientes,

“Visto el expediente 2019/1539T iniciado mediante escrito de fecha 17 de mayo de 2018, que tuvo entrada en el registro de esta Corporación con núm. 10.804, presentado por D. Juan Aguilar López, quien dice actuar en representación de “ALIANCIA INVERSIÓN EN INMUEBLES DOS, S.L.”, mediante el cual se presenta la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privado, respecto del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO TE/I-2 “Parque Empresarial de El Matorral”, de Puerto del Rosario.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 17 de mayo de 2018 y R.E 10804, por Don Juan Aguilar López en representación de ALIANCIA INVERSIÓN EN INMUEBLES DOS, S.L., se presenta iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privado. Se adjunta la siguiente documentación:

- Memoria de Gestión.
- Bases de actuación del sistema.
- Estatutos de la entidad de gestión.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto expropiatorio.

En este escrito se señala de forma específica que, respecto del Proyecto de Urbanización, se remiten al artículo 213.3 del la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos.

Segundo.- Con fecha 25 de enero de 2019 y R.E 1857 se presenta escrito relativo a aclaraciones, adjuntado relación individualizada de los documentos aportados y Estudio de viabilidad económica.

- El 21 de febrero de 2019 y R.E 4099 se adjunta informe sobre la finca registral nº 26417, propiedad de “Aliancia Inversión en Inmuebles Dos, S.L.”

- El 1 de marzo de 2019 (R.E 4787) se presenta informe relativo a las fincas registrales nº 25319 y 25320, cuyo titular es D. Nelson Hugo Díaz Gutiérrez.

Tercero.- Constan, asimismo, en el expediente, los siguientes hitos procedimentales:

- Con fecha 13 de junio de 2019 se emite informe técnico por parte de la Arquitecta Municipal, en el que se analiza la documentación presentada para junto con la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privado del SUSO TE/I en que se concluye lo siguiente “(...)dadas las numerosas cuestiones que se considera necesario requerir, no ha sido posible entrar a valorar el completo del contenido, por lo que previo análisis de verificación del grado de cumplimiento de las normas técnicas de aplicación se propone, con el objeto de que sea evaluado por el preceptivo informe jurídico, requerir lo justificado en el apartado 5, y cuyo resumen se desglosa a continuación:

-Aportar Declaración jurada de los gastos en que incurre la iniciativa.

Aportar Anexo con documentos originales o testimoniados sobre datos que deben figurar en escrito de solicitud.

-Aportar Certificación Registral de las fincas que se encuentren inscritas.

- Aportar Acuerdo entre propiedades promotoras de la iniciativa relativo a la persona que debe constar formalmente como promotora.

- Aportar documento relativo a propiedades afectadas en las que se señale expresamente la cuota de participación, recomendando añadir el domicilio a efectos de notificación.

- Corregir el documento de Memoria de Gestión acorde a lo señalado en el último párrafo del apartado 5.2.2.
- Corregir o justificar según proceda, el documento relativo Bases de Actuación acorde a lo señalado en el apartado 5.2.3.
- Corregir el Proyecto de Reparcelación indicando en las fichas de fincas de resultado la correspondencia registral, y porcentaje de participación en los gastos de urbanización.
- Corregir el Proyecto de Expropiación acorde a lo señalado en el apartado 5.2.5.
- A los efectos de confirmar el cumplimiento del artículo 208.1.b de la LSENPC, deberá aportarse ubicación y superficie afectada por el sector de las fincas propiedad de los promotores de la iniciativa, corrigiendo además las incongruencias detectadas entre la diversa documentación presentada y el plano de fincas de origen del Proyecto de Reparcelación.
- Los documentos técnicos deben contar con firma válida y correcta identificación de los redactores de los mismos.
- Adaptar el conjunto de los documentos a la ubicación del SG-SP 2.8.034 prevista en la Ordenación Estructural (Plano OU-1) y ficha específica de dicho sistema general.
- Se propone incluir el vial sur a la unidad de actuación, sin perjuicio del concreto régimen que corresponda acorde a la normativa de aplicación.
- Incluir anexo específico relativo a la conexión con las redes de servicios y acorde a las indicaciones o condiciones concretadas por las empresas o servicios municipales suministradoras. Incluyendo en la cuenta de liquidación provisional y de forma específica el coste estimado.”

- Con fecha 14 de febrero de 2020 se emite informe por la que suscribe en relación con este mismo expediente el que se concluye, tras analizarse la documentación presentada que ésta no reúne los requisitos establecidos por la normativa vigente, por lo que propone proseguir de la forma establecida en el artículo 212 apartado 2 de la LS'17, debiéndose requerir a los promotores para la subsanación de una serie de deficiencias.

- Mediante escrito de fecha 17/02/20 (Registro de Salida nº 3.246) se comunican al interesado las deficiencias detectadas en el informe mencionado, así como las recogidas en el informe técnico.

- El 31/12/2020 (R.E. 5.198) se presenta escrito por D. Juan Aguilar López, en representación de “ALIANCIA INVERSIÓN EN INMUEBLES DOS, S.L.”, al que se adjuntan documentos en los que se recogen las correcciones y modificaciones a las que se hace referencia en el requerimiento municipal:

1. Bases de Actuación
2. Memoria
3. Estatutos.
4. Proyecto de Reparcelación.
5. Proyecto de Expropiación.

6. Poderes de D. Juan Aguilar López para actuar en nombre de “Aliancia Inversión en Inmuebles Dos, S.L.”.

7. Documento público y privado de D. Hugo Nelson Díaz Gutiérrez.

8. Documentación registral de las propiedades de Aliancia y de D. Hugo Nelson Díaz Gutiérrez.

9. Declaración jurada de gastos.

10. Documento relativo a las propiedades afectadas.

Con fecha 10 de mayo de 2021 se emite nuevo informe por la que suscribe en el que se recogen las siguientes conclusiones:

“(…)A la vista de todo lo expuesto, analizada la nueva documentación presentada relativa a la iniciativa para la ejecución privada del sector SUSO TE/I-2 “Parque Empresarial El Matorral”, se puede concluir que, si bien la misma cumple con los requisitos establecidos en la normativa de aplicación, se han detectado las siguientes deficiencias subsanables:

- La finca de origen nº 8 se corresponde, junto con la finca de origen 2, con las parcelas de resultado nº 8 y 9, calificadas como zona verde por el PGO, y con parte de la p-11.1 (vial). No obstante, la titularidad de las misma se otorga en su totalidad al Ayuntamiento de Puerto del Rosario, por el título de cesión gratuita, cuando debería hacerse constar que la parte correspondiente al Barranco (cuyos datos de deslinde se desconocen) se corresponde con un bien de dominio público hidráulico y su adjudicación debería realizarse a favor del organismo correspondiente (Consejo Insular de Aguas), por subrogación, en aplicación del citado artículo 35 del RGESPC'04.
- En el mismo sentido se deberá corregir el título de adquisición de la parcela de resultado P 11.2 que se corresponde con el vial que se sitúa al Sur del Sector y que sirve de acceso al Sistema General, al ser existente y resultar de aplicación lo dispuesto en el artículo 35 del RGESPC'04, entendiéndose que la finca de resultado sustituye a la de origen (previa su segregación), por lo que el título de adjudicación será el de subrogación, y no el de cesión como se indica en su ficha.
- Dado que de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 del RD 1093/1997 “La aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para:
1. La inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito.(…), se deberán aportar certificaciones negativas del Registro de la Propiedad relativas a la inmatriculación de las fincas que no se hallan inscritas.

- *Se deberá incluir en la cuenta de liquidación provisional la previsión de los costes de conexión a las redes generales, lo cual sigue sin reflejarse en el nuevo proyecto de reparcelación, al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44. f) de la LS'17, según el cual constituye un deber de las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado, el “costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas.”*

No obstante, a los efectos de poder proseguir de la forma establecida en el artículo 212 apartado 2 de la LS'17, se deberá proceder a remitir el expediente a los Servicios Técnicos, al objeto de que se emita el correspondiente informe, con carácter previo a la remisión del oportuno requerimiento al interesado en base a lo anterior, teniendo en cuenta que, si bien según lo establecido en el artículo 212 de la LS'17 la competencia para la aprobación de la iniciativa la ostenta el Alcalde, consta que mediante Decreto nº 397 de 10 de febrero de 2020, éste ha resuelto la delegación de competencias en este ámbito (“Las competencias municipales que la legislación atribuye al Alcalde en relación con el planeamiento, su gestión y ejecución”), en el Concejal de Urbanismo, Ordenación del Territorio, Planeamiento, Patrimonio y Nuevas Tecnologías, D. Javier Fernández Ledo, lo cual es conforme con el Artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local, por lo que es éste último quien resulta competente para requerir la subsanación al promotor de la iniciativa, debiendo otorgar para ello un plazo no inferior a quince días y advirtiéndole, que de no atender al requerimiento en el mencionado plazo, se procederá a la inadmisión de la iniciativa y de los documentos que a la misma se acompañan, con el archivo del expediente.”

El 12/05/21 (RE 11.783) se presenta documentación a fin de acreditar como nuevo titular de la iniciativa a “BIZALOM CONARIAS, S.L. en sustitución de “ALIANCIA INVERSIÓN EN INMUEBLES DOS, S.L.”. Se adjunta copia de escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada por la sociedad “Bizalom Canarias, S.L.” (antes “Caricar Producciones, S.L.”) relativos al cambio de denominación social, ampliación de objeto social, modificación estatutaria, cese y nombramiento de administrador único y declaración de pérdida de unipersonalidad, otorgada ante el Notario de Madrid, Dña. Concepción Pilar Barrio del Olmo, el 5 de marzo de 2020, bajo el número 237 de su protocolo. No consta que se haya adjuntado la nota simple acreditativa como nuevo titular y que se dice adjuntar.

Con fecha 02 de julio de 2021 se emite informe por parte del Arquitecto D. Rogelio Gil Labrador, en el que pone de manifiesto ciertas deficiencias e incongruencias respecto de la documentación aportada.

El 24 de septiembre de 2021 (RE. 24936) se solicita copia o información de varios expedientes relativos a licencia de segregación.

El 25 de enero de 2022 (RE: 1697) se presenta DVD que incluye un documento denominado “Adecuación requisitos informe municipal 10/05/2021” redactado por el Arquitecto D. Jaime Ruiz Orfila, firmado digitalmente el 21/01/2022, y Anexo relativo al “Informe del origen parcelas y certificaciones registrales”, a fin de subsanar los reparos recogidos en el informe técnico, solicitando que se tenga por cumplimentado el requerimiento efectuado.

Con fecha 18/03/2022 (RE: 6740) se presenta escrito por D. Jorge Acenegui Linares, en representación de “BIZALOM CANARIAS, S.L.”, solicitando la aprobación inicial “del documento presentado, comprometiéndose... a completar, aclarar o ampliar la información que pudiera el Ayuntamiento entender que mejore el texto de la iniciativa como de la Memoria y el proyecto de reparcelación, en el período comprendido entre la aprobación inicial y la provisional.” Ello lo justifican en que “no se causa ningún perjuicio a posibles terceros afectados por la actuación dado de que en fases posteriores se ampararán todos estos derechos, al mismo tiempo que se facilitará al promotor de la iniciativa la puesta en marcha del proyecto con toda la información obtenida en el período de información pública”.

Finalmente, el 04/05/2022 (R.E. 11328) se presenta nuevo escrito por la representación de “BIZALOM CANARIAS, S.L.” al que se adjunta copia de nota simple informativa por la que se acredita la nueva titularidad de esta entidad respecto de la finca registral 26417.

Cuarto.- *Con fecha 06/05/2022 se emite informe jurídico en el que, tras haberse analizado los informes emitidos y el contenido material y formal de toda la documentación presentada, se concluye lo siguiente:*

“(…)

- Que se ha presentado iniciativa para la ejecución del planeamiento mediante el sistema de actuación de compensación para el ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO TE/I-2 “Parque Empresarial de El Matorral”, T.M. de Puerto del Rosario, así como los Estatutos y Bases por los que se deberá regir la Junta de Compensación encargada de la urbanización y de la realización de las operaciones urbanísticas que sean necesarias para el cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Puerto del Rosario en relación con este ámbito.*
- El escrito de iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación se ha presentado, de acuerdo con los datos que se desprenden de la documentación aportada (memoria de la propuesta), por propietarios que representan el 64,25 % de la superficie total del ámbito, con las siguientes cuotas:*

BIZALOM CANARIAS, S.L.: 53,42%

NELSON HUGO DÍAZ GUTIÉRREZ: 10,83 %

- *El sistema de ejecución privada de compensación está regulado en los artículos 225 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; y, en lo que no se contradiga con esta Ley, en los artículos 33 a 46, 82 a 29 y 128 a 137 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (en adelante, RGEC); así como, en lo que resulte de aplicación, en las Normas complementarias del Reglamento de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.*
- *La solicitud reúne los requisitos documentales mínimos exigidos por la LS'17 y el RGESPC.*
- *Se da cumplimiento al artículo 216 en relación con la incorporación de los Estatutos y Bases de actuación del sistema, comprobándose que los mismos contienen las determinaciones recogidas expresamente en los artículos 132 y 133 del RGESPC.*
- *Se ha analizado el contenido del Proyecto de Reparcelación presentado, resultando necesario que por parte del promotor de la iniciativa se modifiquen ciertos aspectos del mismo, que no constituyen obstáculo para su aprobación inicial. Este proyecto será aprobado inicialmente junto con el proyecto expropiatorio en la resolución municipal por la que se admita la iniciativa, para su tramitación.*
- *De acuerdo con lo previsto en el artículo 212 y 217 de la LS'17, con respecto a la tramitación de iniciativas para el establecimiento de la ejecución privada regirá el siguiente procedimiento: presentada ante el Ayuntamiento una iniciativa para establecer el concreto sistema de ejecución privada acompañada de la documentación correspondiente, el Alcalde, previos los informes técnico y jurídico, podrá adoptar el acuerdo de admitir la iniciativa para su tramitación, notificándose a las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa para que manifiesten su adhesión o no al sistema en el plazo de dos meses, acordándose asimismo la apertura de un período de información pública por igual plazo. Se trata, por tanto, en este momento procedimental, de incoar de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada propuesto y adjudicación de la ejecución del mismo a sus promotores, y la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación y del instrumento de gestión y de expropiación, ordenando la apertura de un período de información pública **por plazo de dos meses**, con citación personal a todos los propietarios afectados y publicación del anuncio en el boletín oficial correspondiente.*
- *Si bien según lo establecido en el artículo 212 de la LS'17 la competencia para la aprobación de la iniciativa la ostenta el Alcalde, consta que mediante Decreto nº 397 de fecha 10 de febrero de 2020, éste ha delegado en la Junta de Gobierno Local la “Aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidos al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión”*

urbanística y de los proyectos de urbanización”, lo cual es conforme con el Artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local.

Por todo lo anterior, la que suscribe propone que, por la Junta de Gobierno local como órgano competente en este procedimiento, se adopte el siguiente acuerdo: (...)”

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Ámbito de referencia.

El vigente Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario (de adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo –TRLOTG-, y a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril) fue aprobado definitivamente mediante acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de fecha 20 de mayo de 2015 y 6 de octubre de 2016, constando la publicación de los mismos en el BOC nº 4 de fecha 05 de enero de 2017 y posterior publicación de la normativa en el BOP con fecha 27 de enero de 2017 (Núm. 12).

Según este PGO, la iniciativa se plantea en relación con el ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO TE/I-2 “Parque Empresarial”, que cuenta con fichero específico y con la ordenación pormenorizada incorporada. Según este fichero, el sistema de ejecución previsto es el privado.

II.- Marco normativo de aplicación.

*Es de aplicación la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos. El desarrollo reglamentario de esta ley se ha plasmado en el Reglamento de gestión y ejecución del planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (BOC nº 5, de 09 de enero de 2019, en adelante RGESPC'18), que entró en vigor en febrero de 2019, en cuya **Disposición transitoria única** se refleja lo siguiente:*

“Instrumentos de ejecución del planeamiento en trámite.

Los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor del presente Decreto, de acuerdo con lo establecido por la disposición transitoria novena de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, continuarán tramitándose y ejecutándose conforme a la normativa anterior, salvo que el promotor solicite la adaptación.”

No constando que el promotor haya solicitado la adaptación a este nuevo Reglamento, se entiende de aplicación el anterior Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (en adelante RGESPC'04), en lo que no contradiga la nueva LS'17.

La normativa, pues, de aplicación a este procedimiento se encuentra recogida en los siguientes textos normativos:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (RGESPC'04)
- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLS'15).
- Ley de 16 de diciembre de 1954, de expropiación forzosa (LEF), y su reglamento, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957 (REF).

III.- Requisitos y procedimiento de tramitación de iniciativas.

Tal y como dispone el artículo 209 de la LS'17, el establecimiento y adjudicación de un sistema privado requiere contar, con carácter previo, con la ordenación pormenorizada aprobada. El vigente PGO'17 incluye la ordenación pormenorizada del ámbito SUSO TE/I-2, en el Tomo III- Plan Operativo, por lo que se da cumplimiento a este requisito.

En relación con los porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados y las reglas para computarlos, el artículo 208 determina lo siguiente:

“1. Cuando el sector, ámbito o unidad de actuación fuera a desarrollarse mediante sistemas privados, el municipio establecerá:

(...)b) El sistema de compensación, cuando la iniciativa urbanizadora esté apoyada por personas propietarias que representen el 50% o más de la superficie.”

2. Para el cómputo de dichos porcentajes se respetarán las siguientes reglas respecto de los terrenos de un ámbito, sector o unidad de actuación:

a) Los porcentajes se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de propiedad privada delimitada a efectos de la ejecución del planeamiento, excluyendo los bienes de dominio público existentes de cesión gratuita.

b) También computarán los bienes pertenecientes a la Administración de naturaleza patrimonial o de dominio público que hayan sido adquiridos de manera onerosa. En este caso, la Administración participará en la equidistribución.

c) Igualmente, se tendrán en cuenta para dichos porcentajes las superficies pertenecientes a las personas propietarias que se encuentren en sistemas generales adscritos.

3. Deberá contarse con los porcentajes necesarios para el sistema de concierto y de compensación en el momento de presentar la iniciativa urbanística.”

De acuerdo con los datos que figuran en la documentación presentada, la iniciativa se suscribe por propietarios que representan el 64,25 % de la superficie total del ámbito, con las siguientes cuotas:

ALIANCIA INVERSIÓN EN INMUEBLES DOS, S.L. (HOY BIZALOM CANARIAS, S.L):
53,42%

NELSON HUGO DÍAZ GUTIÉRREZ: 10,83 %

El **procedimiento** para el establecimiento y adjudicación del sistema privado se encuentra regulado en el artículo 212 de la LS'17, de la siguiente manera:

“1. Una vez que se cuente con la ordenación pormenorizada o, en su caso, se permita la tramitación simultánea para el establecimiento y determinación del sistema, las solicitudes para el establecimiento y adjudicación de iniciativa urbanística privada deberán cumplir los requisitos previstos en el presente artículo.

2. Presentada una iniciativa acompañada de la correspondiente documentación, el alcalde o la junta de gobierno local cuando se trate de un municipio de gran población, previo informe técnico y jurídico, podrán adoptar alguno de los siguientes acuerdos:

- a) Admitir la iniciativa para su tramitación. Ello comportará la aprobación inicial de los documentos presentados.
- b) Requerir subsanación al promotor, otorgando para ello un plazo no inferior a quince días.
- c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

3. Admitida la solicitud, se procederá a notificar a las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa al objeto de que en el plazo de tres meses manifiesten su adhesión o no al sistema. Asimismo, por igual plazo, se acordará la apertura de un periodo de información pública, a costa del promotor.

(...)

6. Con carácter previo al establecimiento y adjudicación del sistema, el alcalde o la junta de gobierno local, en los municipios de gran población, según corresponda, aprobarán los instrumentos de gestión cuya aprobación sea de su competencia.

7. El pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, establecerá y adjudicará, si procede, el sistema privado que corresponda. La resolución del pleno implicará la aprobación de los documentos presentados que sean de su competencia, con las excepciones previstas en el artículo 217 de la presente ley para el proyecto de reparcelación.

La resolución del pleno se notificará al promotor y a aquellos propietarios que no se hayan adherido a la iniciativa y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

8. El plazo para dictar la resolución de establecimiento y adjudicación del sistema privado será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública.

Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo y siempre que ya estuviere aprobada la ordenación pormenorizada, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobados los documentos presentados.

9. *La resolución del ayuntamiento en relación con los acuerdos con trascendencia real será inscribible en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.*”

Por su parte, el artículo 64 del RGEPC'04 establece lo siguiente en cuanto al procedimiento:

“1. Las iniciativas para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada deberán formalizarse mediante la presentación en el Ayuntamiento correspondiente de los siguientes documentos:

A) Escrito de solicitud en el que debe expresarse y exponerse al menos lo siguiente:

1) Identificación y datos de la persona o personas, físicas o jurídicas, que presentan la iniciativa.

2) En su caso, los datos personales de quienes suscriben la iniciativa en nombre y representación de otros, indicando los documentos que legitiman la capacidad para tal intervención, que deberán adjuntarse al escrito debidamente autenticados.

3) Referencia del ámbito, sector o unidad respecto al cual se presenta la iniciativa.

4) Relación de propietarios de suelo afectados con indicación de su cuota de participación en la superficie total y el sistema concreto de ejecución privada que se propone.

5) Relación completa de los documentos, instrumentos y proyectos que se acompañan para su tramitación.

B) Anexo con los documentos, originales o testimoniados, sobre los datos y circunstancias referidos en la letra A) anterior.

C) En caso de iniciativa formulada por un propietario o varios, certificaciones registrales acreditativas de la titularidad y cargas de los terrenos de su propiedad y copias del documento de pago del último recibo del impuesto de bienes inmuebles, salvo que no sea exigible o que se presente certificación acreditativa de la imposibilidad de pago. En caso de fincas no inmatriculadas podrá admitirse el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas propiedades.

D) Documento de iniciativa de ejecución privada.

La Memoria justificativa de propuesta que se formula para el establecimiento del sistema de ejecución privada, que deberá contener y desarrollar aquellos aspectos que resulten de interés para analizar y valorar la propuesta que se realiza, expresando al menos lo siguiente:

- *La situación y superficie total del ámbito de gestión, sector o unidad de actuación señalando la clase y categoría de suelo, su calificación, régimen jurídico, aprovechamiento medio y, en su caso, las determinaciones y condiciones establecidas por la ordenación pormenorizada.*

- *Descripción sucinta del estado actual de los terrenos.*

- *Datos referidos a la estructura y circunstancias de la propiedad de los terrenos, de los propietarios y titulares de derechos reales o de otro tipo que existan sobre cada una de las fincas y el porcentaje de cada propietario sobre la superficie total del ámbito, sector o unidad, mencionando en su caso los terrenos destinados a sistemas generales adscritos.*

- *Relación concreta e individualizada de los datos personales y el domicilio de los propietarios e interesados.*

- *En caso de que la iniciativa incorpore el instrumento de planeamiento para establecer o completar la ordenación pormenorizada del ámbito, sector o unidad de actuación, una síntesis descriptiva de la solución urbanística aportada y condiciones principales.*

- *Las previsiones sobre la viabilidad económica de la actuación urbanística a desarrollar y las garantías que se ofrecen para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de cualquier otra índole que se derivan del planeamiento y de la iniciativa presentada.*

- *Justificación de la propuesta sobre el sistema de ejecución privada.*

E) *Los documentos y propuestas de instrumentos de gestión para llevar a cabo los actos preparatorios de establecimiento del sistema que proponga la iniciativa, según lo dispuesto en los números siguientes y con el alcance señalado en el presente Título, así como los que resulten exigibles según lo previsto en la regulación de cada uno de los sistemas de ejecución.*

F) *Proyecto de Urbanización de todo el ámbito, sector o unidad, o bien de la primera fase a ejecutar según la programación prevista en el planeamiento, siempre que la actuación a desarrollar en dicha fase pueda ser funcionalmente autónoma del resto del sector. Cuando se trate de sectores de suelo urbanizable no ordenado, se podrá admitir la presentación junto con el instrumento de planeamiento, de anteproyectos o proyectos básicos que contengan al menos la descripción de las obras a ejecutar, expresando los aspectos más relevantes de las mismas, los materiales a emplear y la calidad de los mismos, las etapas o fases de ejecución*

previstas, y el presupuesto de las obras, incluyendo tal contenido en la correspondiente Memoria y planos.

G) Instrumento de planeamiento que corresponda, cuando el ámbito de gestión no cuente con la ordenación pormenorizada precisa y completa para legitimar la ejecución del planeamiento.(...)”

Además, determina el artículo 67 del RGESPC'04 que, con respecto a la tramitación de iniciativas que tengan por objeto el establecimiento de la ejecución privada y que se presenten después del primer año de la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento, regirá el procedimiento del art. 66 con reglas específicas contenidas en aquel art. 67 (que hacen referencia a los supuestos de iniciativas presentadas por personas no propietarias):

“Art. 66. 1. Presentada ante el Ayuntamiento una iniciativa para establecer el concreto sistema de ejecución privada de ámbitos, sectores o unidades que cuenten con la ordenación pormenorizada completa y precisa, el Alcalde, previos los informes técnico y jurídico precisos y dentro de los quince días siguientes, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) No admitir a trámite la iniciativa por razones insubsanables de ilegalidad lo que se notificará a sus promotores.

b) Requerir a quienes hayan suscrito la iniciativa, para que procedan a la subsanación de los defectos o insuficiencias apreciados, por plazo de quince días, advirtiendo del archivo de las actuaciones en caso de no hacerlo.

c) Asunción de la iniciativa presentada, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada propuesto y adjudicación de la ejecución del mismo, y para la aprobación de los documentos y propuestas previas de los instrumentos de gestión que correspondan y del Proyecto de Urbanización; ordenando la apertura de período de información pública por plazo de un mes, con citación personal a todos los propietarios afectados o, en su caso, de los que no hayan suscrito la iniciativa, y publicación del anuncio en el boletín oficial correspondiente.

2. Los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa podrán comparecer durante el período de información pública, a cualquiera de los siguientes efectos:

a) Adherirse a la iniciativa, realizando, en su caso, las alegaciones puntuales a su contenido que considere oportunas.

b) Formular alternativas a la iniciativa, acompañando la documentación correspondiente, de acuerdo a las reglas establecidas en este Reglamento.

3. Cuando se acuerde admitir a trámite una iniciativa formulada por propietarios que representen más del 50 por ciento de todos los terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, el resto de los propietarios podrá manifestar durante el plazo concedido para ello su adhesión a la iniciativa o expresar reparos a su contenido, pero no podrán presentar alternativas a la iniciativa formulada.

4. Admitida una iniciativa formulada por el propietario único de todos los terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, o por la totalidad de sus propietarios, se elevará al Pleno el expediente para el establecimiento del sistema de concierto, con aprobación del convenio urbanístico de gestión concertada y de los estatutos de la entidad urbanística de gestión concertada o, en su caso, los de la sociedad mercantil a constituir, con adjudicación de la gestión y ejecución a una u otra, o bien al propietario único de los terrenos. La admisión de estas iniciativas sólo podrá denegarse por razones insubsanables de ilegalidad.

5. Finalizada la información pública, y tras el estudio e informe de las alegaciones presentadas, se elevará el expediente al Pleno para que adopte el acuerdo de establecer el sistema de compensación, y aprobar la propuesta mayoritaria, con las modificaciones que en su caso se hubieran introducido como resultado de las alegaciones presentadas, los estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación a constituir, y la adjudicación a ésta de la ejecución.

6. En caso de que tanto la iniciativa como la alternativa estén suscritas por propietarios que representen el 50 por ciento de la superficie total, el Ayuntamiento eliminará la que resulte menos favorable a los intereses generales, según los criterios de valoración establecidos en el presente Capítulo y los complementarios que en su caso establezca el planeamiento.

7. Cuando se acuerde admitir una iniciativa presentada por propietarios que no alcancen el porcentaje mínimo referido en el número anterior, el resto de los propietarios podrá presentar alternativas durante el período de información pública o adherirse a la iniciativa formulada. Finalizada dicha información pública, cuando se hayan adherido a la iniciativa o a alguna alternativa un número de propietarios que representen el 50 por ciento o más de la superficie total, el expediente, se elevará al Ayuntamiento Pleno para que establezca el sistema de compensación, y apruebe los Estatutos de la Junta y las Bases de Actuación contempladas en la propuesta que resulte mayoritaria, con las modificaciones que se hubieran introducido como resultado de las alegaciones presentadas, desestimando el resto de las propuestas.

8. Si en los supuestos contemplados en los dos números anteriores resultaran adheridos a la iniciativa, o a una alternativa de las presentadas, la totalidad de los propietarios, podrá solicitarse la conversión de la propuesta al sistema de concierto, concediéndose en tal supuesto un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos.

(...).”

Se comprueba que existen contradicciones entre el procedimiento establecido en el RGESPC'04 y el que se recoge en la LS'17, siendo de aplicación, por tanto, el establecido en este último texto legal. Es decir, presentada ante el Ayuntamiento una iniciativa para establecer el concreto sistema de ejecución privada de ámbitos, sectores o unidades que cuenten con la ordenación pormenorizada completa y precisa, el Alcalde o el órgano competente por delegación, previos los informes técnico y jurídico precisos, acordará la admisión, lo que implicará la aprobación inicial de los documentos presentados, procediéndose a notificar a las personas propietarias que no se hayan adherido y acordándose la apertura de un período de información pública por plazo de tres meses. Antes del establecimiento y adjudicación del sistema, cuya competencia recae en el Pleno, y para lo cual se establece un plazo total de 3 meses, desde la finalización de la información pública, el alcalde o la junta de gobierno local, en los municipios de gran población, según corresponda, aprobarán los instrumentos de gestión cuya aprobación sea de su competencia. Si no se dictara resolución en el referido plazo el promotor podría entender otorgada la adjudicación y aprobados los documentos presentados.

*No obstante, el artículo 217 de la LS'17 incluye una serie de **reglas específicas para establecer el sistema de compensación**: “(...)*

2. En particular, cuando se presente una iniciativa de compensación o de ejecución empresarial, el promotor deberá presentar el proyecto de reparcelación comprensivo de toda la superficie, indicando el porcentaje de participación en el sistema de cada uno de los propietarios afectados, así como el proyecto expropiatorio con la valoración de las fincas correspondientes, de modo que los propietarios no promotores puedan tener una visión completa de la situación jurídica en que quedarían según los casos.

3. En el plazo de dos meses, las personas propietarias no promotoras deberán expresar si se adhieren o no a la iniciativa. En el caso de no adherirse, sus derechos serán objeto de expropiación de conformidad con el proyecto expropiatorio aprobado, una vez que se constituya la entidad de gestión y transcurrido, en su caso, el plazo extraordinario de adhesión.

4. En el sistema de compensación, cuando el proyecto de reparcelación, acompañado del proyecto expropiatorio, sea aceptado por los propietarios que representen el 60% o más de la superficie, ese proyecto se aprobará con carácter provisional en la resolución municipal que establezca y adjudique el sistema. Una vez constituida la junta, se otorgará un plazo extraordinario de un mes para permitir la incorporación de propietarios aún no adheridos a la misma. A continuación, la junta ratificará o ajustará los proyectos de reparcelación y de expropiación, remitiéndolos al ayuntamiento para su aprobación definitiva, acreditando el pago o consignación en su caso de los justiprecios que procedan.

5. En el supuesto de que el grado de aceptación sea inferior al 60%, el proyecto de reparcelación deberá ser aprobado por la junta de compensación para su posterior remisión al ayuntamiento para su aprobación definitiva.

6. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y expropiación permitirá instar su inscripción en el Registro de la Propiedad.”

Además, es de aplicación lo previsto en el artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, normativa que tiene carácter supletorio:

“1. El procedimiento de constitución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo de la Administración actuante por el que se aprueben inicialmente y se sometan a información pública los proyectos de estatutos y bases de actuación.

2. La redacción de los proyectos de los estatutos y de las bases de actuación corresponderá a los propietarios interesados que reúnan el porcentaje de superficie que da lugar a la aplicación del sistema de compensación.

3. El acuerdo de aprobación inicial, con los proyectos de estatutos y de bases de actuación, se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia y se notificará además individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención del «Boletín Oficial» en el que se inserte el aludido acuerdo. Serán propietarios afectados tanto los de suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación como los de suelo destinado a sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho polígono o unidad de actuación.”

IV. Análisis de la documentación presentada con fecha 22/01/2022 (R.E. 1697).

Se pasa ahora a analizar la documentación presentada por el promotor al objeto de determinar si se ha procedido a subsanar las deficiencias detectadas en informe anteriores, así como su relevancia a los efectos de poder continuar con la tramitación del procedimiento.

1) PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

*- Con respecto a las **incongruencias detectadas en el PGO** respecto de la superficie del ámbito, la memoria del documento presentado, en sus páginas 4 y 5 determina esta superficie incorporando un cuadro comparativo de superficies y justificando el desajuste por la inclusión del viario del extremo Sur (lo que ha dado lugar un aumento de la superficie de la parcela P-11)*

Se ha de comprobar, por tanto, si esta variación es inferior al 5% y su justificación.

Según la documentación aportada, la superficie total obtenida variaría:

- En 3.912 m² respecto a la superficie de los planos del PGO (un 1.39 % mayor respecto a los planos del PGO).*
- En 13.604 m² respecto a la superficie de la ficha del PGO (un 4.99 % mayor respecto a la ficha del PGO que no recogía el valor de la superficie del viario del límite Sur)*

La superficie total del ámbito queda fijada en el proyecto de reparcelación en 279.010 m².

Así, se justifica que la variación existente es inferior a un 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, respecto de cualquiera de las superficies tomadas de referencia del PGO, cumpliendo, por tanto, con el límite y requisitos establecidos para su consideración como reajuste puntual y no tener que acudir a una modificación del planeamiento y los requisitos que recoge el art. 23.7 del RGESPC'04.

Con respecto a la edificabilidad lucrativa de parcela P-7b, se refleja en la nueva documentación presentada lo siguiente "El proyecto de reparcelación proponía incorporarla a las parcelas de cesión municipal y por tanto no contabilizar su aprovechamiento lucrativo, pero se asume el criterio del técnico municipal y se incorporan los 200 m² de edificabilidad y el aprovechamiento consiguiente determinando este proyecto adjudicar la parcela a la junta de compensación.

Por lo anteriormente expuesto relativo a la edificabilidad de la parcela P-7b y en cuanto a la modificación de superficies del ámbito por la incorporación del viario sur, se modifican la totalidad de las tablas del Proyecto de reparcelación, aportándolas en anexo con la denominación previa y el N° de página en que se encuentran."

*- En lo que respecta a las **DIFERENCIAS EN EL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL**, éste quedó establecido en el proyecto de reparcelación en 122.961 UAL. En el Anexo a las Normas (Ficha de áreas diferenciadas) se determina un aprovechamiento global del sector en 123.244 UAL y la superficie edificable máxima queda determinada en 104.126 m², mientras que en la memoria justificativa del proyecto de reparcelación la edificabilidad total es de 103.118 m².*

En el nuevo documento de correcciones presentado, en su página 5, la edificabilidad queda fijada en 104.377,94 m² y el aprovechamiento en 123.047,06 UA, siendo el aprovechamiento medio del sector de 0.441013, siendo estos dos últimos valores inferiores a los consignados en el PGO.

Estas modificaciones se justifican por la incorporación del aprovechamiento lucrativo de la P-7b y la modificación de la superficie del ámbito, modificándose (y adjuntándose) las tablas del proyecto de reparcelación, que sustituyen a las anteriores.

- Errores en los linderos del ámbito y derivados de la correcta ubicación del Sistema General.*

Con respecto a la delimitación del ámbito, la nueva documentación aportada incluye planos en los que se reflejan los linderos de una forma coincidente con la ficha del Anexo a las Normas y al Plano de Ordenación estructural, lo que se ha dado por válido. Respecto de la parcela de resultado que se corresponde con el vial de acceso al Sistema General, se incluye en la ficha correspondiente a la P-11, una subparcela p-11a (vial existente de 3.898 m² de superficie), que coincide con el camino existente y cuyo título de adjudicación es el de subrogación (por tratarse de un camino público existente), dándose cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 35 del RGESP'04.

- Justificación de las superficies de las parcelas de cesión municipal.*

Tal y como se advertía en anteriores informes, en la documentación aportada se refleja que las parcelas P8 y P9 (zona verde al norte), se encuentran pendientes de la comunicación del deslinde oficial por parte del CIAF (constando su solicitud el 09/11/2021, con RE: 34120, según copia del justificante de registro de entrada aportada).

*Con respecto al cauce del Barranco de Jenejey, la memoria del documento de correcciones aportado incluye lo siguiente: “La finca deslindada y determinada por el Consejo Insular de Aguas (P-8A y P-9A) como cauce del barranco de Jenejey dentro del sector, se corresponderá a un bien de dominio público hidráulico de adjudicación al Cabildo de Fuerteventura **por subrogación**, en aplicación del art. 35 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias”. Se ha optado, pues, por reflejar en las fichas de las parcelas de resultado que la parte de las mismas que se corresponde con el cauce del barranco (sin deslindar) constituyen subparcelas (P8a y p9A) quedando su superficie sin determinar e incluyéndose como título de adjudicación el de subrogación a favor del Cabildo de Fuerteventura, dándose por correcta la solución planteada de forma transitoria, hasta la resolución del deslinde, momento en el cual, se deberá incluir la superficie correspondiente.*

- Fincas de origen y estructura propiedad. Necesidad de presentar certificaciones registrales negativas y de aclarar la correcta ubicación de las fincas de origen, con apoyo de su definición geométrica en planos topográficos y en la realizada física.

De acuerdo con la nueva documentación presentada “El análisis histórico y geométrico de la aparición de las distintas fincas se desarrolla en un anexo adjunto junto a las Certificaciones negativas del Registro de la Propiedad relativas a la inmatriculación de las fincas que no se hayan inscritas.” En este anexo se realiza un estudio de la finca registral 6467, y se lleva a cabo un análisis de su correspondencia con la parcela catastral 94 del polígono 8, cuya superficie es mayoritaria en el sector, representando una superficie de 222.694 m², modificándose la superficie incluida inicialmente en el proyecto de reparcelación (216.777 m²).

Además, se aclara que en el proyecto de reparcelación presentado ante el Ayuntamiento, las parcelas 247, 248 y 249 del polígono 8 de catastro (Fincas aportadas 11, 12 y 13), constan como Titular desconocido, aportándose ahora datos registrales de las mismas, según los cuales se corresponden con las fincas registrales 7378, 7379 y 7380, cuyos titulares registrales coinciden con los catastrales, pero consignando las mismas como “controvertidas” dado que ya que la ubicación e inclusión de dichas fincas en el Sector es cuanto menos controvertido, pudiendo esta superficie adjudicarse o bien a la finca matriz, o a cualquier otra con mejor derecho.

Se aportan datos de cada parcela catastral, desglosando su correspondencia con la finca registral, su titular y superficie.

Así, la parcela catastral 94 del polígono 8 está formada por las siguientes:

- *Por la finca titularidad de BIZALOM CANARIAS, S.L., que es la 26417, y está formada por agrupación de 27 fincas registrales y su superficie según registral es de 149.043.*
- *Por las fincas titularidad de D. Nelson Hugo Díaz Gutiérrez, siendo éstas la 25319 y la 25320, de 20.148 y 10.174 m² respectivamente.*
- *Por la finca registral 6467 (finca matriz de la que se segregaron las anteriores), titularidad de los Hermanos Domínguez, cuya superficie registral es de 43.329 m², de los cuales 37.527,11 m² están incluidos en el ámbito (dejando abierta la posibilidad de que se la misma se hayan podido segregar otras que no hayan accedido al Registro de la Propiedad y advirtiendo de que las parcelas segregadas y vendidas lo fueron en base a un plano parcelario que contenía una serie de viarios que se entiende que deben ser descontados de su superficie y atribuirse a los propietarios dentro del ámbito “la atribución de superficie bruta inicial de las fincas 26.417, 25.319 y 25.320 y de cualesquiera otras segregaciones que pudieren aparecer efectuadas por las hermanas Martín Molina será superior, en proporción a los viales, a la superficie que figura en el Registro de la propiedad, con la consiguiente reducción proporcional de la finca matriz”). Además, se pone de manifiesto que la superficie de esta finca puede haberse visto afectada por una expropiación llevada a cabo por AENA, que si bien queda fuera del ámbito (al Este de la carretera FV-2) si se considerara incluida en la zona del ámbito, esta finca se quedaría casi sin superficie dentro del ámbito.*

Respecto de las parcelas catastrales 247, 248 y 249 del polígono 8, se acredita su correspondencia con las fincas registrales 7378, 7379 y 7380, pero se plantea la duda de si su ubicación coincide con la del Catastro, de conformidad con los datos obtenidos por el Registro de la Propiedad (descripción de linderos), planteando su inclusión como “titularidad controvertida pudiendo esta superficie adjudicarse bien a los titulares registrales de las fincas 7378, 7379 y 7380, o bien a la finca matriz, o a cualquier otra finca con mejor derecho.” A este respecto conviene señalar que la opción de dejarlas como titularidad controvertida no es correcta, sino que tal y como se ha explicado “ut supra” para que una propiedad se pueda considerar controvertida es necesario que se haya interpuesto demanda, no siendo controvertidas aquellas que consten inscritas, en cuyo caso el titular deberá coincidir con el del Registro. Si la duda se plantea en cuanto a la concreta ubicación, lo cual podría suponer su exclusión del ámbito, se recomienda clarificar este aspecto y, en su caso, llevar a cabo la modificación correspondiente del proyecto de reparcelación, habiendo solicitado el promotor de la iniciativa que estas cuestiones serán de mejor resolución y aclaración a resultas de los datos y nueva información que pueda surgir tras el trámite de información pública.

Se siguen sin aportar las certificaciones registrales negativas relativas a aquellas parcelas que están incluidas en el ámbito pero que han sido identificadas únicamente por datos catastrales. Se advierte de la importancia de reiterar su exigencia dado que de las mismas se puede obtener nueva información relevante y a los efectos de cumplir con lo previsto en el art. 44 y 64.1.C) del RGEPC'04 y en el artículo 8 del RD 1093/1997. No

obstante, su ausencia no implica una deficiencia invalidante del actual trámite de aprobación inicial, advirtiéndose de que, en caso de que aflore en el trámite de información pública algún dato relevante que implique modificaciones sustanciales del documento de reparcelación, podrá resultar necesario su sometimiento a trámite de audiencia de los afectados, de conformidad con lo establecido en el artículo 47.3 del RGESPC.

- Exigencia relativa al reflejo de las nuevas servidumbres aeronáuticas. Se comprueba que se han incorporado nuevos planos informativos donde se establecen las servidumbres aeronáuticas que afectan al ámbito actualmente en vigor.

- En relación con las parcelas de resultado y la justificación de las adjudicadas en proindiviso, el documento de correcciones aportado recoge lo siguiente: “El proyecto de reparcelación en su Título III: Parcelas Resultantes Cap. 2: Criterios para la adjudicación de las parcelas, desarrolla de forma explícita los criterios generales respecto a la ubicación de las fincas asignadas así como la asignación de titularidades en proindiviso.

Básicamente son dos:

1.- Proximidad de las fincas de origen

2.- Diseño del Sector SUSO TE/I-2 con parcelas finales de gran superficie, teniendo el inconveniente de que las parcelas aportadas son de muy pequeña superficie.

Por lo anteriormente expuesto quedaban suficientemente justificadas las adjudicaciones en proindiviso de las fincas resultantes. Los propietarios están legalmente facultados para alegar en el periodo de información pública posterior a la aprobación inicial en caso de desacuerdo con la finca asignada.”

Se motiva, por tanto, la decisión adoptada respecto a la adjudicación de parcelas, sin perjuicio de que, como ya se ha dicho, los propietarios que no resulten conformes con las parcelas asignadas podrán alegar lo que a su derecho convenga en el trámite de información pública que les será conferido.

- Necesaria inclusión en la cuenta de liquidación provisional de la previsión de los costes de conexión a las redes generales.

El documento presentado refleja lo siguiente: “Las cantidades reflejadas en el Título IV, cuenta de liquidación Provisional, Capítulo 1. define claramente en su primer apartado los “Costes de Urbanización”

En los Costes de Urbanización, capítulo 2, vienen reflejados los distintos servicios y dentro de sus apartados están incluidos los costes de conexión a las redes generales.

.- Explanación y Pavimentación:

La conexión con el Sistema General Viario del Matorral da cumplimiento a lo establecido en el Plano de Ordenación del área diferenciada SUSO TE/I2 “Parque empresarial el Matorral” del PGOU.

Se definen 5 conexiones viarias y se resuelven 5 conexiones al SG viario de la zona.

Fuera del ámbito del SUSO TE/I2 aparece solo sugerida en el plano de Ordenación del PGOU una glorieta de conexión del camino actualmente existente al sur del sector con la carretera FV2.

En el planeamiento general ni se define como SG ni se menciona en ningún apartado del desarrollo del ámbito.

Ese camino existente da servicio a otros suelos rústicos y urbanos además del sector que nos ocupa.

En el momento que sea de interés municipal, se podrá participar con el resto de interesados en el estudio de la conexión sugerida.

.- Saneamiento:

Se determina el presupuesto de la ejecución del saneamiento del sector, el PGOU establece el SG EDAR en una parcela de 12.100 m² y conectada directamente con el sistema viario del ámbito (P-11.2)

.- Las redes generales tanto de Energía Eléctrica, Agua y Comunicaciones se encuentran a pie del sector tal y como se especifica en planos específicos”.

Como ya advertía el informe técnico inicial se requiere anexo específico con el coste de conexión de cada servicio. En este sentido, comoquiera que no se aportan los informes necesarios de las compañías suministradoras de servicios, no se puede determinar la veracidad de lo expuesto en el documento ahora presentado. No obstante, al encontrarse el expediente en una fase de aprobación inicial del procedimiento, si se considera que estamos ante una cuestión que no es determinante de la ilegalidad del documento presentado y que puede ser subsanada en un momento posterior, se podría continuar con la tramitación, sin perjuicio de la consideración de que la modificación de la cuenta de liquidación provisional puede considerarse como sustancial del documento de parcelación y, por tanto, susceptible de nuevo sometimiento al trámite de audiencia, si posteriormente así se determina.

2) MEMORIA DE GESTIÓN.

- Con respecto a la falta de justificación de los costes de urbanización en el estudio de viabilidad económica y no inclusión de los costes de conexión a las redes generales de suministros, me remito a lo manifestado anteriormente con respecto cuenta de liquidación provisional. No obstante, será proyecto de urbanización el que se encargue de reflejar el coste (presupuesto de ejecución), teniendo en cuenta que la exigencia del art. 64. D habla de “previsiones”, se puede entender que la clasificación de gastos aportada, aun siendo escasa, es suficiente.

3) PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.

Se plantea la necesidad de acreditar formalmente la competencia del redactor del proyecto, dado que no se aportaban datos de su profesión, debiendo justificarse su capacidad técnica y formación académica para la redacción de este tipo de proyectos.

En la Pág. 2 del documento presentado, se recoge lo siguiente: “En fecha actual también se acredita que el anterior equipo técnico Gestión Integral del suelo S.L. representado por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. David Gistau Cosculluela, colegiado nº 12.806 del Colegio de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos (Según doc. Que se adjunta) queda sustituido por la sociedad profesional Jaime Ruiz Orfila S.L.P. acreditada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Fuerteventura con Nº de colegiado 10.079 y con profesional al frente Jaime Ruiz Orfila Nº Col: 832.”

Se entiende, por tanto, justifica así la capacidad técnica y formación académica para la redacción de este proyecto.

- Otras cuestiones que atañen a los requisitos documentales.

Con respecto a la documentación presentada, conviene señalar que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 213 de la LS'17, en el que se detalla la documentación que ha de acompañar a las solicitudes para el establecimiento y adjudicación de iniciativa urbanística, se ha comprobado que no figura entre la misma la que se recoge en el apartado "f)" (proyecto de urbanización) y "h)" ("Acreditación de prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, incluyendo el pago de los justiprecios que correspondan, que no podrán ser inferiores al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización"), disponiendo el apartado 3 del mismo artículo que "No obstante, el proyecto de urbanización podrá ser presentado con posterioridad a la adjudicación del sistema, quedando diferida a ese momento la garantía a que se refiere la letra h) del apartado 1 de este artículo."

Tal y como determina el apartado 2 del mismo artículo "2. Los anteriores documentos se podrán ajustar antes de su aprobación en función de la decisión que tomen los propietarios no promotores, así como del contenido de los informes municipales preceptivos. En este caso, se dejará constancia en el expediente de la motivación de los cambios introducidos." Y todo ello sin perjuicio de lo anteriormente expuesto en relación con la consideración de cambios sustanciales que puedan producirse tras la información pública, que pueden derivar en un trámite de audiencia posterior.

Tal y como se ha analizado jurisprudencialmente (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 3ª, Sentencia 874/2003 de 11 de Diciembre de 2003 -Rec. 2990/1998), "la aprobación inicial de un proyecto de reparcelación supone un mero acto de trámite, por esencial que resulte en el procedimiento, en cuya virtud la Corporación, a la vista del mismo y de los informes emitidos en su caso, decidirá inicialmente acerca de si debe someterse a la tramitación ulterior; constituye así la aprobación inicial una mera decisión preparatoria y provisional de la única decisión final. Como ha declarado el Tribunal Supremo, entre otras en sentencia de 21 de junio de 1.985, la aprobación inicial supone una primera valoración de la realidad proyectada en el plan o proyecto de que se trata, que, como tal, puede resultar positiva, dando paso así a los siguientes trámites del procedimiento. Pues, a diferencia de lo que ocurre en el procedimiento administrativo general, en el que la valoración a efectuar por la Administración se reserva necesariamente a la resolución definitiva que le pone fin, en el procedimiento urbanístico la valoración sustantiva a efectuar por la Administración se efectúa en tres momentos diferentes de su tramitación, aprobación inicial, provisional (inexistente en los proyectos de reparcelación) y definitiva, de tal manera que en cada una de ellas los elementos a tener en cuenta son o pueden ser diferentes.

De manera que, no planteada la existencia de defectos no subsanables en el caso concreto, la aprobación inicial del proyecto de reparcelación de que se trata por parte del Ayuntamiento, como su posterior rectificación, es absolutamente correcta, además de jurídicamente obligada, y, en cuanto acto de trámite, no susceptible de recurso alguno, ni en vía administrativa ni en sede jurisdiccional, sin perjuicio de que los defectos subsanables que

podieran existir pudieran y debieran ser corregidos durante la tramitación ulterior, y sin perjuicio de los recursos que procediesen, en su momento y en su caso, contra el acuerdo de aprobación definitiva.”

VISTOS los informes obrantes en el expediente y, en concreto el emitido por la Asesora Jurídica del Departamento de Urbanismo y Planeamiento, de fecha 06/05/2022.”

La Junta de Gobierno Local, por la unanimidad de todos sus miembros presentes, acuerda:

PRIMERO.- Aceptar la iniciativa presentada por “**ALIANCIA INVERSIÓN EN INMUEBLES DOS, S.L.**”, (hoy “**BIZALOM CANARIAS, S.L.**”) y **D. NELSON HUGO DÍAZ GUTIÉRREZ e incoar** el expediente para el establecimiento del sistema de ejecución privada por **compensación y adjudicación de la actividad de gestión y ejecución del mismo a los promotores de la iniciativa.**

SEGUNDO.- Aprobar inicialmente los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación del ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO TE/I-2 “Parque Empresarial de El Matorral”, T.M. de Puerto del Rosario.

TERCERO.- Aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación (redactado por D. David Gistau, “Gestión Integral de Suelo, S.L.” firmado el 30/12/2020) y **el proyecto de expropiación** (redactado por D. David Gistau, Omicron Amepo, de 30/12/2020) y anexos y documentación complementaria redactada por D. Jaime Ruiz Orfila, suscrita el 21/01/22.

CUARTO.- Someter el expediente a información pública por el plazo de dos meses, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, debiéndose publicar, además del presente acuerdo, los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, y **notificar, de forma individualizada, a todos los propietarios afectados** por el sistema de actuación y al Ministerio Fiscal (para la defensa de los intereses de los propietarios en ignorado paradero), haciéndose mención al número de Boletín oficial en el que se inserte el Anuncio, comunicándoles que los propietarios de suelo no incorporados a la iniciativa presentada, podrán comparecer durante el período de información pública, a los efectos de adherirse a la iniciativa en el plazo de dos meses.

En cualquier caso, la posibilidad de adherirse a la Junta se mantendrá dentro del mes siguiente a la constitución de la misma. En el caso de no adherirse, sus derechos serán objeto de expropiación de conformidad con el proyecto expropiatorio, una vez que se constituya la entidad de gestión y transcurrido, en su caso, el plazo extraordinario de adhesión.

QUINTO.- Notificar, de forma individualizada, las hojas de aprecio a los propietarios afectados, y al Ministerio Fiscal, de acuerdo con lo previsto en el art. 10.2 RD 1093/1997, dado que existen propietarios en ignorado paradero. Durante el plazo de información pública, los titulares afectados podrán manifestar por escrito, su disconformidad con la valoración establecida.

SEXTO.- Solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas y la práctica de los asientos y notas marginales que correspondan.

SÉPTIMO.- Notificar la presente resolución al interesado, haciéndole saber que contra la misma, por constituir un acto de trámite, no cabrá recurso alguno, salvo que se entendiese la concurrencia de alguno de los supuestos excepcionales establecidos en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y sin perjuicio de la facultad de recurrir el Acuerdo de suspensión del otorgamiento de licencias dictado por el Cabildo Insular de Fuerteventura, según lo que se establece en el mismo.

OCTAVO.- Dar traslado de esta resolución a las Concejalías de Patrimonio, Urbanismo y Hacienda, a los efectos oportunos.

Y para que así conste y surta efectos donde proceda, se extiende la presente certificación que se extrae del borrador del Acta por lo que se efectúa con la reserva establecida por el artículo 206 del Real Decreto 2568/86, de 28 de Noviembre, visada y sellada en Puerto del Rosario a la fecha de su firma electrónica.

Vº Bº