

**CERTIFICADO**

<b>Expediente nº:</b>	<b>Órgano Colegiado:</b>
PLN/2023/1	El Pleno

**Octavio Manuel Fernández Hernández, EN CALIDAD DE SECRETARIO DE ESTE ÓRGANO,**

**CERTIFICO:**

**Octavio Manuel Fernández Hernández, Secretario General del Ayuntamiento de Candelaria, en virtud de la función de fe pública del artículo 3.2 f) del Real Decreto Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, certifica que el Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 26 de enero de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:**

**6.- Expediente 7831/2019. Propuesta de la Alcaldesa-Presidenta de fecha 18 de enero de 2023 para la aprobación del sistema de ejecución por compensación, los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación en la unidad de actuación UA-C02 Chipas.**

**Consta en el expediente informe jurídico emitido por Doña Olga Fernández Méndez-Bencomo, que desempeña el puesto de trabajo de Técnica Jurista, de 18 de enero de 2023, debidamente conformado por D. Octavio Manuel Fernández Hernández, Secretario General, de fecha 18 de enero 2023, del siguiente tenor literal:**

**“INFORME JURIDICO**

**La Técnico Jurista Olga Fernández Méndez-Bencomo, en relación con el expediente arriba indicado, emite el siguiente informe debidamente conformado por el Secretario General Octavio Manuel Fernández Hernández.**

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO. - Visto el expediente iniciado con fecha 2/08/2019 y registro de entrada en esta Corporación nº 2019-E-RC-15875, a instancia de Doña. LIDIA JANET MESA MARRERO, de DNI nº 43813171B, para ESTABLECIMIENTO y ADJUDICACION DE SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR COMPENSACIÓN, referido al Sector UA-04 Chipas, en este término municipal.**

**SEGUNDO.- Que habiéndose emitido los correspondientes informes técnicos y jurídicos favorables, precisos para la admisión a trámite de la iniciativa, mediante el DECRETO nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre, se acordó lo siguiente:**



Admitir a trámite la iniciativa presentada Doña Lidia Janet Mesa Marrero en representación de los promotores: Antonio Luis Simón Varela y Don Manuel Simón Varela en representación de Simón Rueda Inmobiliaria SL, Don Juan Mesa Baute, en representación de Promotora Araya Plaza, S.L y Doña. María Sonia Mesa Marrero, para el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación de la Unidad de Actuación UA-C02 CHIPÁS.

Aprobar, inicialmente, la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación por los que se regirá la futura Junta de Compensación de la unidad de actuación UA-C02 CHIPÁS.

Someter el expediente a información pública por plazo de dos meses, mediante anuncios que se insertarán en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en dos diarios de máxima difusión.

Notificar la resolución a los propietarios afectados por el desarrollo del Sector "UA-C02 CHIPÁS" incluidos los que no han suscrito la iniciativa, otorgándoles trámite de audiencia por un plazo de dos meses para manifestar su adhesión o no a la iniciativa.

TERCERO.- Consta en el expediente la documentación y el contenido mínimo dispuesto en el Art 66 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, para las iniciativas de ejecución privada, salvo el Proyecto de urbanización, que se presentará con posterioridad.

CUARTO.- Visto que el expediente, se sometió al trámite de información pública por plazo de dos meses y que con fecha 31/10/2022 se emite informe sobre las alegaciones presentadas, del siguiente tenor literal:

**"... INFORME TECNICO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACION PÚBLICA Y DE APROBACION DEFINITIVA DE LA INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCION PRIVADA POR COMPENSACIÓN, LA ADJUDICACION DE LA ACTIVIDAD DE GESTION Y EJECUCION A LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA Y DE LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA UA-C02 CHIPÁS.**

Visto el expediente antedicho, Nayra Guzmán Hernández, arquitecta municipal, emite el siguiente informe:

### ANTECEDENTES

1. Consta informe de la Técnico de la Administración General de fecha 4 de octubre de 2022, cuyo contenido se transcribe:

*"Consultadas las entradas en Registro General del Ayuntamiento de Candelaria asignadas al grupo A300 (Urbanismo) en el período comprendido entre los días desde el 15 de diciembre de 2021 hasta 18 de mayo, por medio de la plataforma EsPublico Gestiona, relativo a la exposición al público del Decreto nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre, que acordó admitir a trámite la iniciativa para el*



establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación de la Unidad de Actuación UA-C02 CHIPÁS, constan presentados los siguiente registros:

Nº ALEGACION	INTERESADO	UNIDAD DE DESTINO	FECHA // REGISTRO	RESUMEN CONTENIDO
1	Amador Díaz Ramos S.L.	A300	15/03/2022 // 2022-E-RE-1180	Solicita se notifique a todos los propietarios afectados
2	Amador Díaz Ramos S.L.	A300	23/03/2022 // 2022-E-RE-1355	Solicita acceso a expediente
3	Pedro Rafael Fernández Arcila	A300	18/04/2022 // 2022-E-RE-1760	Presenta recurso de reposición frente al decreto nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre
4	Miguel Ángel Ruiz Cabera	A300	04/05/2022 // 2022-E-RC-5101	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística
5	Amador Díaz Ramos, S.L.	A300	06/05/2022 // 2022-E-RE-2094	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística
6	Graciliano Manuel Ruiz Cabrera	A300	11/05/2022 // 2022-E-RC-5419	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística

2. A la fecha de la suscripción del presente informe, consta en el expediente la adhesión del 100% de los propietarios incluidos en la UA-CO2 Chipas

Nº FINCA APORTADA	NOMBRE DEL PROPIETARIO	SUPERFICIE DE	SUPERFICIE INCLUIDAS	PORCENTAJE DE PARTICIPACION	SUSCRIBEN LA



		FINCA REGISTRAL (m <sup>2</sup> )	EN EL AMBITO MEDICION (m <sup>2</sup> )	ÓN (%)	INICIATIVA
1 n <sup>o</sup> 5668	Simón Rueda Inmobiliaria S.L	10.427,25	10.427	55,47	SI
2 n <sup>o</sup> 25572	Miguel Ángel Ruiz Cabrera Graciliano Manuel Ruiz Cabrera	4.389,57	3.530	18,78	SI
3 n <sup>o</sup> 14.837	Julián Hernández Pérez	1.530,70	1750	9,31	SI
4 n <sup>o</sup> 14925	Carlos Antonio Plasencia Romero M <sup>a</sup> Eugenia Plasencia Romero José Alfredo Plasencia Romero	1.480,60	1.501	7,98	SI
5 n <sup>o</sup> 21.452	Amador Díaz Ramos S.L	1.351	1418	7,54	SI
6 n <sup>o</sup> 8864	Promotora Araya Plaza S.L	76,82	96	0,51	SI
7 n <sup>o</sup> 14927	María Sonia Mesa Marrero	72,80	77	0,41	SI
TOTAL		19.328,74	18.799	100 %	100%

## INFORME

Una vez analizadas las alegaciones presentadas, se informa:

### ALEGACION 1:

Con fecha 15/03/2022 y registro de entrada 2022-E-RE-1180, Amador Díaz Ramos S.L, solicita:



*“...SOLICITAMOS que se notifique a la mayor brevedad posible, a todos los propietarios afectados, y perfectamente identificados en el Decreto 2824/2021 otorgándonos el trámite de audiencia establecido en el citado Decreto. A fin de no dilatar aún más los plazos de tramitación de este expediente, y evitar inseguridades jurídicas que a la postre pudiesen ser motivo de nulidad del mismo...”*

## ESTIMADA

El Decreto nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre, por el que acordó admitir a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación, la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución a los promotores de la iniciativa y la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación de la Unidad de Actuación UA-C02 Chipás, se ha notificado a los integrantes de la unidad con las siguientes fechas y registros de salida:

Nº	NOMBRE DEL PROPIETARIO	FECHA NOTIFICACION	REGISTRO DE SALIDA
1	Simón Rueda Inmobiliaria S.L	30/11/2021	2021-S-RE-4168
2	Promotora Araya Plaza S.L	30/11/2021	2021-S-RE-4169
3	María Sonia Mesa Marrero	30/11/2021	2021-S-RE-4170
4	Trinidad Cabrera Castillo	17/03/2022	2022-S-RC-946
5	Miguel Ángel Ruiz Cabrera	17/03/2022	2022-S-RC-947
6	Graciliano Manuel Ruiz Cabrera	17/03/2022	2022-S-RC-948
7	Julián Hernández Pérez	17/03/2022	2022-S-RC-949
8	M <sup>a</sup> Eugenia Plasencia Romero	17/03/2022	2022-S-RC-950
9	Carlos Antonio Plasencia Romero	17/03/2022	2022-S-RC-951
10	José Alfredo Plasencia Romero	17/03/2022	2022-S-RC-952
11	Amador Díaz Ramos S.L	17/03/2022	2022-S-RC-1042



## **ALEGACION 2:**

Con fecha 23/03/2022 y registro de entrada 2022-E-RE-1355, Amador Díaz Ramos S.L, solicita:

*“...Siguiendo indicaciones municipales, solicitamos que se nos comuniquen el día, la hora y el lugar dónde nuestros representantes legales y/o técnicos podrán ejercer nuestro derecho de consulta como interesados del Expte. 7831/2019, dentro del trámite de audiencia que nos ha otorgado el Ayuntamiento de Candelaria en cumplimiento de la legislación vigente. Igualmente se notifica que el plazo del trámite de audiencia, se ha de entender interrumpido desde el momento de presentación de la presente solicitud hasta el día en que se nos permita ejercer el derecho a consulta del expediente que nos ocupa...”*

## **ESTIMADA**

Con fecha 29/03/2022 y registro de salida 2022-S-RE-1281 se le comunica a Amador Díaz Ramos:

*“...En relación a su solicitud de fecha 23/03/2022, con registro de entrada nº 2022-E-RE-1355, en la que solicita el acceso al expediente administrativo, le informamos que el expediente se encuentra a disposición de los interesados en la Oficina Técnica Municipal sito en Candelaria, en Avda. de la Constitución nº 7, de lunes a viernes, en horario de 09:00 a 12:00 horas, debiéndose comunicar a esta administración con 24 horas de antelación...”*

Con fecha 1/04/2022 y registro de entrada 2022-E-RE-1506, Amador Díaz Ramos S.L, solicita:

*“...En aplicación de lo mandatado en el comunicado que nos ocupa, les comunicamos que solicito, se nos permita consultar el Expte. Administrativo 7831/2019 de la UA04-Chipás, en su totalidad, el próximo Lunes 4 de Abril a las 10:30 horas, facilitando los medios necesarios para hacer, en formato digital, las copias oportunas de los documentos que integran el expediente o de parte de ellos si fuese necesario...”*

## **ALEGACION 3:**

Con fecha 18/04/2022 y registro de entrada 2022-E-RE-1760 Don Pedro Fernández Arcila, Letrado en nombre y representación de Don Graciliano Manuel Ruiz Cabrera, presenta Recurso de Reposición:

**EXPONE:**

*El mencionado Decreto no da trámite de audiencia a los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación a los efectos de alegar lo que a su derecho*



*convenga con relación al contenido de los Estatutos de la Junta de Compensación ni a las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, tan sólo se le ofrece un plazo de dos meses para adherirse o no al sistema*

SOLICITA:

*Se declare nulo el decreto impugnado y dicte nuevo decreto en el que se dé trámite de audiencia a mi mandante con relación a la admisión a trámite de la iniciativa,*

*I OTROSI DIGO: Que de conformidad con lo establecido en el artículo 117 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, esta parte interesa la SUSPENSIÓN DEL ACTO RECURRIDO*

**DESESTIMADA:**

El contenido de la resolución del Decreto nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre, por el que acordó admitir a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación, la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución a los promotores de la iniciativa y la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación de la Unidad de Actuación UA-C02 Chipás, **SE AJUSTA** a lo previsto en el artículo 65.3 Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2018 de 26 de diciembre.

*Art 65.3. RGYPC'18 "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 dos meses manifiesten su adhesión o no a la iniciativa. Asimismo, por igual plazo, se acordará la apertura de un periodo de información pública, a costa del promotor..."*

**ALEGACION 4:**

Con fecha 04/05/2022 y registro de entrada 2022-E-RC-5101, Miguel Ángel Ruiz Cabrera, manifiesta su adhesión a la iniciativa de gestión de la Unidad de Actuación UA-C02 Chipas.

**ESTIMADA**

**ALEGACION 5:**

Con fecha 06/05/2022 y registro de entrada 2022-E-RE-2094, Amador Díaz Ramos S.L, manifiesta su adhesión a la iniciativa de gestión de la Unidad de Actuación UA-C02 Chipas.

Por otra parte, presenta las siguientes alegaciones:

**5.1.- AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.**



*“...Tras la consulta del expediente realizada en dependencias municipales, dentro del trámite de audiencia otorgado a mi representada en su condición de propietaria de la UA-C02 “Chipás”, comprobamos que, en la Iniciativa presentada, no se aporta Proyecto de Expropiación, ya que el Informe de Valoración aportado no se ajusta a las exigencias formales que ha de contener un Proyecto de Expropiación; lo que supone un incumplimiento del Art. 66.4 del D. 183/2018. En consecuencia, no debió admitirse a trámite la iniciativa al no haberse presentado la documentación mínima exigible que ha de acompañar la Iniciativa de gestión...”*

*“...Así pues, el artículo es claro, y se han de aprobar en el mismo acuerdo plenario, no sólo las Bases y Estatutos, y los Proyectos de Reparcelación y Expropiación aportados a la iniciativa, sino el de Urbanización, que aún no se ha presentado ni tramitado administrativamente, y por consiguiente, impide que el Pleno del Ayuntamiento proceda a la aprobación definitiva de los documentos presentados en tanto en cuanto no se haya presentado y tramitado el Proyecto de Expropiación y de Urbanización. Y tampoco podrá entenderse aplicable los preceptos del Art. 65.9 del D. 183/2018, a los efectos de considerar aprobados los documentos de gestión presentados por ausencia de resolución por parte de la Administración actuante. En definitiva, y dado que se incumple con la tramitación que establece la legislación vigente y con ello se vulnera el principio de Seguridad Jurídica, se solicita que se proceda a suspender la tramitación de la iniciativa, se requiera a los promotores de la Iniciativa la presentación de la documentación que resta por aportar, Proyectos de Expropiación y Urbanización, y una vez aportada se emita nuevo decreto en el que además de la exposición pública y el trámite de audiencia a los propietarios del ámbito, se produzca la aprobación inicial de los documentos del instrumento de gestión....”*

*“...se solicita que se proceda a suspender la tramitación de la iniciativa, se requiera a los promotores de la Iniciativa la presentación de la documentación que resta por aportar, Proyectos de Expropiación y Urbanización, y una vez aportada se emita nuevo decreto en el que además de la exposición pública y el trámite de audiencia a los propietarios del ámbito, se produzca la aprobación inicial de los documentos del instrumento de gestión...”*

#### **DESESTIMADA:**

Los artículos 212.7 y 217 de la Ley 4/2017 de 13 de julio de 2017, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establecen lo siguiente:

#### **Artículo 212. Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado.**

*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.*

#### **Artículo 217. Proyecto de reparcelación.**



*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.*

*7. No obstante lo previsto en el apartado anterior, cuando la totalidad de las personas propietarias manifiestan su aceptación del proyecto de reparcelación, el promotor podrá, a su elección, solicitar la conversión del sistema a concierto o permanecer en el sistema de compensación.*

El caso que nos ocupa, la iniciativa presentada viene respaldada por el 56,39% participación de los propietarios que la suscriben, lo que supone que el proyecto de reparcelación deberá ser aprobado por la Junta de Compensación. Por tal razón, una vez aprobados definitivamente los estatutos y bases, podrá constituirse la Junta de Compensación, aprobar el proyecto de reparcelación y presentar el correspondiente proyecto expropiatorio, tal y como establece el artículo 83 del RGYEPC.

### **Artículo 83.- Junta de compensación.**

*6. La constitución de la junta de compensación requerirá la aprobación por la Administración actuante de los Estatutos y bases de actuación, que se llevará a cabo en el mismo procedimiento que para la determinación y adjudicación del sistema. Los propietarios que representen el 50% o más de las cuotas de propiedad deberán aportar a la Administración actuante la documentación establecida en el artículo 66 de este Reglamento, que será sometida al procedimiento establecido al efecto en la Sección 1ª del Capítulo I del Título I de la presente norma.*

*7. Una vez aprobada la iniciativa para el establecimiento y adjudicación del sistema, así como los estatutos de la junta de compensación a constituir y demás documentos que integran la iniciativa, en caso de haber optado por este sistema de actuación, los propietarios, sin necesidad de requerimiento previo, procederán a la constitución de la junta de compensación en un plazo de diez días desde la publicación de los anteriores acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia, debiendo el documento de constitución contener el texto íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación. Asimismo, procederán a tramitar su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*

*Para la inscripción de la entidad en el Registro de la Propiedad, bastará con acompañar la certificación del acuerdo de aprobación del procedimiento de establecimiento y adjudicación del sistema, en el que se aprueben definitivamente los Estatutos de la*



entidad, el texto íntegro de los Estatutos debidamente publicados en el Boletín Oficial de la Provincia, así como certificación del Acta de la Asamblea Constituyente de la entidad.

**Por otra parte, el artículo 65.2.- Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado.**

2. Presentada una iniciativa acompañada de la correspondiente documentación, la alcaldía 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 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 la aprobación inicial de los documentos y propuestas previas de los instrumentos de gestión que correspondan, así como de los Estatutos y Bases de Actuación y del Proyecto de Urbanización.

El artículo 65.7 del RGYEPC, establece, poder optar por una tramitación simultánea o no, de los documentos de equidistribución con los documentos de gestión, en concordancia con el artículo 217 de la LSENPC

**Por otra parte, el artículo 66.1.d.5) RGYEPC. Documentación de la iniciativa.**

Permite que el proyecto de urbanización se presente con posterioridad.

**5.2.- AL PROYECTO DE EXPROPIACION.**

*“...Por lo tanto, se solicita que se cumplimente en su totalidad el Art. 66 del Decreto 183/2018, para lo cual se ha de requerir a los promotores de la iniciativa que se aporte Proyecto de Expropiación a la iniciativa, y una vez aportado se dé a los interesados trámite de audiencia para alegar lo que estimen oportuno si fuese el caso...”*

**DESESTIMADA:**

Se comprueba que dentro de la documentación aportada se encuentra el proyecto de expropiación, cuyo contenido será comprobado en el momento de su aprobación, de acuerdo a lo expuesto en la alegación nº1

**5.3.- AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

*“...Por lo tanto, se solicita, que no se proceda aprobar definitivamente el documento de reparcelación presentado con la iniciativa y se mandate a los promotores su reformulación a fin de que este se ajuste a los criterios de reparcelación establecidos en la legislación vigente, dando nuevamente trámite de audiencia a los propietarios del ámbito para alegar lo que se estime oportuno si fuese el caso...”*

**DESESTIMADA:**



Se procederá a la aprobación definitiva de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación, la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución a los promotores de la iniciativa y la aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la UA-C02 chipás.

Una vez constituida la Junta de Compensación y aprobados los proyectos de reparcelación y expropiación, por la misma, serán remitidos al Ayuntamiento para su aprobación, sin perjuicio de que cuando la totalidad de las personas propietarias manifiestan su aceptación del proyecto de reparcelación, puedan solicitar la conversión del sistema a concierto.

#### **5.4.- ERRATA EN EL PUNTO 1: DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.**

*“...En la Página 3 del documento de Memoria de Gestión, cuando se describen los linderos de la Unidad de Actuación se incurre en error, ya que señala que el lindero Oeste es con el bordillo de la Calle Gambuesas, sin embargo, lo es con el de la Calle Chacorche...”*

**ESTIMADA**

#### **5.5.- ERRATA EN EL PUNTO 5: IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS QUE PRESENTAN LA INICIATIVA.**

*“...En la Página 10 del documento de Memoria de Gestión, cuando se relacionan los datos de la mercantil Amador Díaz Ramos S.L, propietaria en la UA-C02, se incurre en error al indicar el domicilio del Administrador, ya que se señala en el documento la dirección C/ Juan Torres, Nº 62, Candelaria, cuando debería figurar, C/ Padre Jesús Mendoza, Nº 2, Bajo Dcha., es decir, la misma que la de la mercantil....”*

**ESTIMADA**

#### **5. 6.- ANALISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**

*“...Se solicita se complete el cuadro con al menos dos testigos más, es decir, seis testigos, y que estos se identifiquen correctamente, definiendo la fuente del precio fijado, el precio de venta, la ubicación, y la justificación de los coeficientes de ponderación/homogenización aplicados...”*

**ESTIMADA**

Se deberán de aportar un mínimo de 6 muestras

#### **5. 7.- BASE TERCERA: Actuaciones que comprende.**



*“...Por lo tanto, se solicita que por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica se elimine de las Bases el apartado e) de la Base Tercera...”*

**DESESTIMADA**, No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

#### **5.8.- BASE NOVENA: Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.**

*“...Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se modifique el punto 2 de la Base Novena para ponerlo en consonancia con lo que establece el Art. 11 de los Estatutos en su apartado 3, por lo que se propone la redacción siguiente:*

*2. La cuota de participación de la empresa urbanizadora, se obtendrá restando de las cuotas de participación de los propietarios que no puedan sufragar la cuenta de liquidación que les corresponda, proporcionalmente al suelo aportado...”*

**DESESTIMADA**, No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

#### **5.9.- BASE DÉCIMA: Forma de contratación.**

*Por lo tanto, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se solicita se modifique la redacción de esta Base, y se le dé la redacción siguiente:*

*1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación de la Junta de Compensación, conforme a las previsiones contenidas en el planeamiento municipal y Proyecto de reparcelación a que se refieren las presentes bases de actuación, y del Proyecto de Urbanización. El criterio de adjudicación que se seguirá será el de mejor oferta económica, menor plazo de ejecución de obra y garantías de ejecución. Se realizará concurso restringido con la máxima concurrencia de ofertas, en el que se deberá dar traslado a todos los propietarios, a fin de que presenten las ofertas que estimen oportunas. Los propietarios que tengan como objeto social o actividad económica la urbanización podrán licitar la obra. En caso de empate entre licitadores, primará la adjudicación de las obras de urbanización al licitador que además sea propietario de la UA-C02, y en caso de que los licitadores empatados sean propietarios, primará el porcentaje de participación que ostenta el licitador en el ámbito.*

*2. En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en los arts. 138.1 b) y 140 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias*



**DESESTIMADA**, No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

#### **5.10.- BASE UNDÉCIMA: Costeamiento de la Urbanización.**

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se modifique la redacción de este apartado 2 y se propone como redacción alternativa a este apartado 2 la siguiente:*

*2. Se estimarán como costes de urbanización los que establece el art. 207 de Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y artículos 38 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, y en general los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización. Los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras, y todos los demás consignados en la Base Cuarta de este documento serán satisfechos proporcionalmente al suelo aportado, por los propietarios que los suscriban.*

#### **A. ESTIMADA PARCIALMENTE:**

*2. Se estimarán como costes de urbanización los que establece el art. 207 de Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y artículos 38 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, y en general los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización. Los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras, y todos los demás consignados en la Base Cuarta de este documento serán satisfechos proporcionalmente a la participación en la Junta, por los propietarios que los suscriban.*

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se dé la siguiente redacción al apartado Nº 3:*

*3. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos coeficientes de adjudicación. Si la expropiación se produjese antes de la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación, este deberá ser modificado para incrementar la cuenta de liquidación de cada uno de los asociados, en la proporción que le corresponda asumir los costes de la expropiación, e igualmente se modificará los aprovechamientos a que tiene derecho, incrementándose los inicialmente otorgados proporcionalmente al porcentaje de participación en el abono del justiprecio de la expropiación. Si la expropiación se produce una vez aprobado definitivamente e inscrito en el registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, los bienes expropiados serán inscritos a nombre de la Junta de Compensación, y los costes de la expropiación repartidos como una carga*



*más a los asociados, carga que se repartirá entre los asociados proporcionalmente a sus coeficientes de participación.*

**B. DESESTIMADA,** No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

**5.11.- BASE DUODÉCIMA: Transmisión de terrenos de cesión obligatoria y de las obras de urbanización.**

*Por lo tanto, se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, que la redacción del apartado tres de esta Base quede con el siguiente tenor literal:*

*4. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviere prevista en el proyecto de urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento, en un plazo no superior a un mes, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. Página 14 de 22 Para lo cual la Junta de Compensación presentará ante el Ayuntamiento de Candelaria la documentación recogida en el Art. 149.4 del D.183/2018. En aplicación del Art. 150 del D.183/2018, transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de recepción, acompañada de la documentación exigida en el artículo anterior, sin que la Administración hubiera notificado resolución expresa, la recepción se entenderá producida por imperativo de la ley con las mismas consecuencias que aquella, y por lo tanto recepcionada por la Administración local a todos los efectos. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de recepción definitiva de las obras*

**ESTIMADA**

**5.12.- BASE DECIMOTERCERA: Cuotas de Participación**

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se proceda a la eliminación del apartado 3 de la Base Decimotercera.*

**A. DESESTIMADA,** No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, la redacción del apartado 4 quede de la siguiente manera:*

*4. No obstante, la entidad podrá, mientras no se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación, modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales de medición.*

**B. ESTIMADA.**



*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, la redacción de este apartado 5 quede de la siguiente manera:*

*5. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios que no puedan costear su cuenta de liquidación o que elijan renunciar a parte de esta, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.*

**C.DESESTIMADA**, No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

### **5.13.- BASE DECIMOSEXTA: Régimen económico**

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se modifique la redacción del apartado 3 y que quede con el tenor literal siguiente:*

*3. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, con aprobación de la Asamblea General, cediendo aquellos, voluntariamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.*

**A. DESESTIMADA**, No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se modifique la redacción de este párrafo, y se propone la redacción siguiente:*

*5. Si establecido el procedimiento el propietario afectado solicitara el decaimiento de la expropiación en marcha, deberá satisfacer a la Junta de Compensación una penalización de cuyo porcentaje aplicar sobre la cantidad adeudada en concepto de mora no superará el triple del interés legal del dinero en el momento de aplicar la penalización, además de sufragar los gastos ocasionados por la puesta en marcha y la paralización del procedimiento.*

**B. DESESTIMADA**, No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

### **5.14.- BASE DECIMOSÉPTIMA: Conservación de la Urbanización.**

*Por tanto, se solicita que se añada un apartado 3 con el tenor literal siguiente:*

*3. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de recepción, acompañada de la documentación exigida en el artículo anterior, sin que la Administración hubiera notificado resolución expresa, la recepción se entenderá*



*producida por imperativo de la ley con las mismas consecuencias que aquella, y por lo tanto, desde ese instante el ayuntamiento queda obligado a:*

- a) Conservar la urbanización, subrogándose en los contratos con las empresas suministradoras de servicios.*
- b) Prestar los servicios municipales obligatorios.*
- c) Tramitar y, en su caso, otorgar los títulos habilitantes de la edificación y ejercicio de actividades.*
- d) Cualquier otro previsto por la legislación. En todo caso, a los efectos de la legislación hipotecaria, el transcurso del plazo tendrá el efecto de la certificación expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización.*

## **ESTIMADA**

### **5.15.- ESTATUTOS: ART. 19: Consejo Rector**

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se dé al tercer apartado del Art. 19 la siguiente redacción:*

*3. A excepción del vocal de designación municipal y del Secretario, que podrá ser personas ajenas a la Junta, teniendo el Secretario voz pero no voto en el Consejo rector, los miembros de ésta habrán de ostentar la calidad de socios.*

#### **A. ESTIMADA**

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, este apartado.5. i) tenga la siguiente redacción:*

*5. i) Formalizar contratos y cesar el personal administrativo y laboral al servicio de la Junta de Compensación, fijar su régimen de trabajo y prioridades, siempre que la Asamblea General hubiese aprobado en Junta la contratación y la retribución.*

**B DESESTIMADA**, No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

*Solicitamos que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se modifique la redacción de este apartado, y se propone la redacción siguiente:*

*5.o) Formalizar contratos sobre toda clase de trabajos profesionales, técnicos, jurídicos, económicos, etc., mediante arrendamiento de servicios a tiempo determinado, que previamente hubiesen sido autorizados por la Asamblea General.*

**C.DESESTIMADA**, No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

### **5.16.- ESTATUTOS: ART. 21: Secretario.**



*Se solicita que se introduzca un nuevo párrafo en la redacción de este artículo, el primero de ellos, con el tenor literal siguiente:*

*El Secretario será nombrado por la Asamblea General, por tiempo indefinido y podrá ser cesado por el Presidente, la Asamblea General o el Consejo Rector. Si es desempeñado el puesto por un propietario del Sector, tendrá voz y voto en las votaciones del Consejo Rector y la Asamblea General, y en caso de que el puesto sea desempeñado por un profesional independiente cualificado, tendrá voz, pero no voto.*

**DESESTIMADA.** La redacción propuesta es innecesaria, encontrándose en la normativa de aplicación

#### **5.17.- ESTATUTOS: ART. 23: Medios Personales.**

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, el apartado 2 quede con la redacción siguiente:*

*2. No obstante, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación retribuida del personal que se considere necesario, siempre que esta contratación sea aprobada por la Asamblea General.*

**DESESTIMADA.** La redacción propuesta es innecesaria, encontrándose en la normativa de aplicación

#### **5.18.- ESTATUTOS: ART. 24: Convocatoria de sesiones**

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, la redacción del apartado primero de este artículo quede con el tenor literal siguiente:*

*1. Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario, de orden del Presidente. Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta de Compensación será convocada por el Promotor/es de la iniciativa de gestión, en la forma y con la antelación señalados en el apartado 3, y con indicación, asimismo, del lugar en que la reunión ha de celebrarse.*

**ESTIMADA**

#### **5.19.- SUGERENCIA a ESTATUTOS: ART. 24: Convocatoria de sesiones**



*Dado lo acontecido estos años, se sugiere se incluya en los Estatutos la posibilidad de celebrar Asambleas por medios telemáticos, así como el mecanismo para su convocatoria y celebración, a fin de que ante circunstancias sobrevenidas que imposibiliten las reuniones presenciales, no se produzca un retraso en las gestiones o trámites de la Junta de Compensación que dependan de la Asamblea General o del Consejo rector*

## **ESTIMADA**

### **5.20.- ESTATUTOS: ART. 27: Cómputo de votos.**

*Solicitamos que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, la redacción del último párrafo del apartado primero del*

*Artículo 27 quede de la siguiente manera: Tendrá, voz y voto en las sesiones del Consejo Rector el Presidente y los Vocales, y el Secretario en el caso de que este sea asociado, de lo contrario tendrá voz pero no voto.*

#### **A. ESTIMADA**

*Solicitamos que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se reformule su redacción, proponiendo como redacción definitiva la siguiente:*

*2. Cada asociado tendrá un voto equivalente a su cuota de participación en la Unidad de Actuación UA-C02 Chipás.*

**B. DESESTIMADA,** No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

### **5.21.- SUGERENCIA a ESTATUTOS: ART. 34: Enajenación de terrenos.**

*Solicitamos que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, la redacción debería modificarse, por lo que se propone la redacción que a continuación se reproduce:*

*1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, el Consejo Rector podrá enajenar alguna o algunas de las fincas resultantes, previo acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría de los asociados presentes y siempre que cuente con el consentimiento del titular de los terrenos a transmitir. Con iguales condiciones podrá constituir gravámenes sobre los terrenos. Si se tratara de alguna parcela de la que la Junta fuese beneficiaria de la expropiación procedente de la falta de cumplimiento de obligaciones de un asociado, bastará el acuerdo de la mayoría de un 60% de la propiedad de los restantes para poder proceder a dicha enajenación o constitución de gravamen.*

**DESESTIMADA.** La redacción propuesta es igual a la existente

### **5. 22. ESTATUTOS: ART. 38: Recursos.**



Solicitamos que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se modifique la redacción de este apartado tercero y se sustituya por la siguiente:

3. *Contra los acuerdos de la Asamblea, sujetos al Derecho Administrativo se podrá formular recurso de alzada ante el Ayuntamiento, también dentro de los 30 días siguientes a notificación fehaciente del acuerdo. Ello sin perjuicio del acceso posterior a la Jurisdicción Contencioso Administrativa.*

**ESTIMADA**

**ALEGACION 6:**

Con fecha 11/05/2022 y registro de entrada 2022-E-RC-5419, Graciliano Manuel Ruiz Cabrera, "...manifiesta que de conformidad con el artículo 82.1.b) del reglamento y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias se ADHIERE al sistema de ejecución privada por compensación de la UA-CO2 Chipás."

**ESTIMADA**

**CONCLUSIONES:**

1. En relación a las alegaciones presentadas, se resume las conclusiones a las mismas, de acuerdo con lo expuesto en el informe:

N	INTERESADO	FECHA	RESUMEN CONTENID O	RESPUESTA A LA ALEGACION
1	Amador Díaz Ramos S.L.	15/03/2022 // 2022-E-RE- 1180	Solicita se notifique a todos los propietarios afectados	ESTIMADA
2	Amador Díaz Ramos S.L.	23/03/2022 // 2022-E-RE- 1355	Solicita acceso a expediente	ESTIMADA
3	Pedro Rafael Fernández Arcila	18/04/2022 // 2022-E-RE- 1760	Presenta recurso de reposición frente al decreto nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre	DESESTIMADA
4	Miguel Ángel Ruiz Cabera	04/05/2022 // 2022-E-RC- 5101	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística	ESTIMADA
				1 DESESTIMADA
				2 DESESTIMADA



5	Amador Díaz Ramos, S.L.	06/05/2022 // 2022-E-RE-2094	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística	3	DESESTIMADA	
				4	ESTIMADA	
				5	ESTIMADA	
				6	ESTIMADA	
				7	DESESTIMADA	
				8	DESESTIMADA	
				9	DESESTIMADA	
				10	A	ESTIMADA PARCIALMENTE
					B	DESESTIMADA
				11	ESTIMADA	
				1 2	A	DESESTIMADA
					B	ESTIMADA
					C	DESESTIMADA
				1 3	DESESTIMADA	
					ESTIMADA	
				1 5	A	ESTIMADA
					B	DESESTIMADA
					C	DESESTIMADA
				1 6	DESESTIMADA	
					DESESTIMADA	
				1 8	ESTIMADA	
					ESTIMADA	
20	A	ESTIMADA				
	B	DESESTIMADA				
21	DESESTIMADA					
22	ESTIMADA					
6	Graciliano o Manuel Ruiz Cabrera	11/05/2022 // 2022-E-RC-5419	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística	ESTIMADA		

Se informa FAVORABLEMENTE la APROBACIÓN DEFINITIVA de:  
El establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación



La adjudicación de la actividad de Gestión y Ejecución a los promotores de la iniciativa

Los Estatutos y Bases de actuación de la UA-C02 CHIPÁS, con la introducción de modificaciones, consecuencia de las alegaciones estimadas...”

**QUINTO.-** Consta en el expediente el Decreto 32/2023 de 12/01/2023, desestimando íntegramente el recurso de reposición interpuesto por DON GRACILIANO MANUEL RUIZ CABRERA, de fecha 18 de abril de 2022, por ajustarse la tramitación del expediente a lo a lo previsto en el artículo 65.3 Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2018 de 26 de diciembre resolviéndose en el mismo, continuar con la tramitación del expediente, dejando sin efecto la suspensión de la ejecutividad del DECRETO nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre, procediendo por tanto la aprobación definitiva del ESTABLECIMIENTO y ADJUDICACION DE SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR COMPENSACIÓN, referido al Sector UA-04 Chipas.

### LEGISLACIÓN APLICABLE

La Legislación aplicable viene determinada por:

— Los artículos 208 a 221 y 225 a 230 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

— Los artículos 60 a 71 y 81 a 85 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

Artículo 81. Concepto.

Es el sistema de ejecución de planeamiento privado en el que los propietarios que representen el 50% o más de la superficie del sector, ámbito o unidad de actuación objeto de desarrollo, asumen conjuntamente a través de la entidad urbanística colaboradora que constituyan, junta de compensación, la entera actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada.

Artículo 82. Definitiva determinación de los propietarios integrados en el Sistema.

1. En el sistema de compensación los propietarios se podrán adherir al sistema:

a) Suscribiendo inicialmente la iniciativa para implantar el sistema.



- b) En el plazo de dos meses desde la notificación de la iniciativa.
- c) En el plazo de un mes desde la notificación que se efectúe con posteridad a la constitución de la junta de compensación.

d) Siempre que no se esté en los supuestos anteriores, también procederá la incorporación por acuerdo expreso de la Junta de Compensación cuando previamente lo haya solicitado el propietario no adherido de forma expresa. En este caso, la solicitud de adhesión por el propietario no adherido tendrá que efectuarse con anterioridad a la citación al acta de ocupación y pago y con la exigencia de aportar los gastos de urbanización generados hasta esa fecha en función de la cuota de propiedad que le corresponda. La adhesión se deberá formalizar ante la Secretaría Municipal cuya Acta de comparecencia se incluirá en el proyecto de reparcelación para su inscripción registral y asimismo se notificará al Registro de Entidades Urbanísticas.

2. Los bienes de los propietarios que no acepten el sistema de compensación serán expropiados en favor de la junta de compensación.

3. En el acto de aprobación definitiva de determinación del sistema y adjudicación de la iniciativa, se aprobará también conjuntamente además de los Estatutos y Bases de la junta de compensación, el proyecto de urbanización cuando se hubiera presentado, el proyecto de reparcelación, el proyecto expropiatorio conforme se establece en el artículo 65 y concordantes de este reglamento. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de expropiación será título suficiente para su inscripción siempre que previamente se haya procedido al abono o consignación del justiprecio al propietario expropiado, abono que debe ser acreditado mediante la oportuna certificación expedida por el secretario municipal. El contenido de la iniciativa será el determinado en el artículo 66 de este Reglamento.

#### Artículo 83. Junta de compensación.

1. La junta de compensación ostenta la condición de asociación administrativa de propietarios con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

2. La junta de compensación será directamente responsable frente a la administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido, formando parte de sus órganos de gobierno un representante de la Administración actuante.



3. Podrán incorporarse a la junta de compensación empresas urbanizadoras e inversores a quienes se le adjudique la urbanización del ámbito por el procedimiento establecido en este título.

4. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

5. Contra todos los acuerdos y decisiones de la entidad urbanística de compensación podrá interponerse recurso ante la administración actuante, en los términos previstos para el recurso administrativo de alzada.

6. La constitución de la junta de compensación requerirá la aprobación por la Administración actuante de los Estatutos y bases de actuación, que se llevará a cabo en el mismo procedimiento que para la determinación y adjudicación del sistema. Los propietarios que representen el 50% o más de las cuotas de propiedad deberán aportar a la Administración actuante la documentación establecida en el artículo 66 de este Reglamento, que será sometida al procedimiento establecido al efecto en la Sección 1ª del Capítulo I del Título I de la presente norma.

7. Una vez aprobada la iniciativa para el establecimiento y adjudicación del sistema, así como los estatutos de la junta de compensación a constituir y demás documentos que integran la iniciativa, en caso de haber optado por este sistema de actuación, los propietarios, sin necesidad de requerimiento previo, procederán a la constitución de la junta de compensación en un plazo de diez días desde la publicación de los anteriores acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia, debiendo el documento de constitución contener el texto íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación. Asimismo, procederán a tramitar su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Para la inscripción de la entidad en el Registro de la Propiedad, bastará con acompañar la certificación del acuerdo de aprobación del procedimiento de establecimiento y adjudicación del sistema, en el que se aprueben definitivamente los Estatutos de la entidad, el texto íntegro de los Estatutos debidamente publicados en el Boletín Oficial de la Provincia, así como certificación del Acta de la Asamblea Constituyente de la entidad.

8. El incumplimiento por los miembros de la junta de las obligaciones y cargas impuestas habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición jurídica de



beneficiaria. A tal efecto, la junta de compensación presentará ante la Administración actuante el correspondiente proyecto expropiatorio con el contenido establecido en el artículo 37 de este Reglamento, y que se someterá al siguiente procedimiento:

a) Solicitud de expropiación de la finca al propietario incumplidor con aportación del correspondiente proyecto expropiatorio, teniendo en cuenta que, al tratarse de expropiación motivada por incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas, la propiedad se valorará en su condición de suelo no urbanizado.

b) Información pública por un período de un mes y audiencia al expropiado por el mismo período.

c) Aprobación definitiva del proyecto, y emplazamiento al expropiado para el abono del justiprecio fijado y levantamientos de las pertinentes actas de ocupación y pago.

9. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva será título suficiente para la inscripción registral de la expropiación a favor de la junta de compensación.

10. Del mismo modo, y por el mismo procedimiento, la junta de compensación expropiará también al propietario que, habiéndose adherido a la iniciativa o formando parte de los promotores de la iniciativa, no comparezca al acto de constitución de la Junta, siempre que haya sido previamente convocado en legal forma y no acredite causa justificada.

11. Con carácter general, la junta de compensación se regirá por lo establecido en este reglamento para las Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

#### Artículo 84. Transmisión de terrenos.

La incorporación de los propietarios a la junta de compensación no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles afectados por la gestión común, pero los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad.

#### Artículo 85. Proyecto de reparcelación.

1. El proyecto de reparcelación es el instrumento de equidistribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para las operaciones de equidistribución en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título Preliminar de este reglamento. No obstante,



lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados puede adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

3. La aprobación del proyecto de reparcelación producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

— El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

— El Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

— El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación por el Pleno, de conformidad con el artículo 212.6 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO.** Estimar y desestimar las alegaciones presentadas conforme al siguiente cuadro y por los motivos expresados en el informe Técnico de fecha 31/10/2022, que se reproduce a continuación:

N	INTERESADO	FECHA	RESUMEN CONTENID O	RESPUESTA A LA ALEGACION
1	Amador Díaz Ramos S.L.	15/03/2022 // 2022-E-RE- 1180	Solicita se notifique a todos los propietarios afectados	ESTIMADA



2	Amador Díaz Ramos S.L.	23/03/2022 // 2022-E-RE-1355	Solicita acceso a expediente	ESTIMADA		
3	Pedro Rafael Fernández Arcila	18/04/2022 // 2022-E-RE-1760	Presenta recurso de reposición frente al decreto nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre	DESESTIMADA		
4	Miguel Ángel Ruiz Cabera	04/05/2022 // 2022-E-RC-5101	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística	ESTIMADA		
5	Amador Díaz Ramos, S.L.	06/05/2022 // 2022-E-RE-2094	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística	1	DESESTIMADA	
				2	DESESTIMADA	
				3	DESESTIMADA	
				4	ESTIMADA	
				5	ESTIMADA	
				6	ESTIMADA	
				7	DESESTIMADA	
				8	DESESTIMADA	
				9	DESESTIMADA	
				10	A	ESTIMADA PARCIALMENTE
					B	DESESTIMADA
				11	ESTIMADA	
				1	A	DESESTIMADA
					B	ESTIMADA
					C	DESESTIMADA
				1	3	DESESTIMADA
					4	ESTIMADA
				1	A	ESTIMADA
					B	DESESTIMADA
					C	DESESTIMADA
1	6	DESESTIMADA				
	7	DESESTIMADA				
1	8	ESTIMADA				
1	ESTIMADA					



				9	
				20	A ESTIMADA
					B DESESTIMADA
				21	DESESTIMADA
				22	ESTIMADA
6	Graciliano o Manuel Ruiz Cabrera	11/05/20 22 // 2022-E- RC- 5419	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística		ESTIMADA

**SEGUNDO.-** Introducir en el proyecto las modificaciones indicadas en el apartado anterior y remitir copia a los interesados junto con la notificación del presente Acuerdo.

**TERCERO.** Aprobar definitivamente el establecimiento y adjudicación del sistema de ejecución privada por compensación, con las rectificaciones consecuencia de las alegaciones estimadas.

**CUARTO.** Aprobar definitivamente la documentación que acompaña a la iniciativa

**QUINTO.** Publicar el presente Acuerdo de aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de la Provincia*. Asimismo, estará a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://sedeelectronica.candelaria.es/publico/tablon> y en la página Web del Ayuntamiento <https://www.candelaria.es/expedientes-en-exposicion-publica/>

**SEXTO.** Notificar la presente Resolución al Promotor y a aquellos propietarios que no se hayan adherido a la iniciativa.”

No obstante, la Corporación acordará lo que estime pertinente.

**Consta en el expediente propuesta de la Alcaldesa-Presidenta, de fecha 18 de enero de 2023, cuyo tenor literal es el siguiente:**

#### “PROPUESTA

Visto expediente nº **7831/2019**, que se tramita en esta Corporación, en relación con el **Proyecto de gestión de compensación, sito en UA-C02 Chipas** a iniciativa formulada por Doña. LIDIA JANET MESA MARRERO y vistos informes técnico y jurídico de fecha 16 y 17 de enero de 2023, respectivamente, se eleva la siguiente propuesta al Pleno:



## “...INFORME JURIDICO

La Técnico Jurista Olga Fernández Méndez-Bencomo, en relación con el expediente arriba indicado, emite el siguiente informe debidamente conformado por el Secretario General Octavio Manuel Fernández Hernández.

### ANTECEDENTES

PRIMERO. - Visto el expediente iniciado con fecha 2/08/2019 y registro de entrada en esta Corporación nº 2019-E-RC-15875, a instancia de Doña. LIDIA JANET MESA MARRERO, de DNI nº 43813171B, para ESTABLECIMIENTO y ADJUDICACION DE SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR COMPENSACIÓN, referido al Sector UA-04 Chipas, en este término municipal.

SEGUNDO.- Que habiéndose emitido los correspondientes informes técnicos y jurídicos favorables, precisos para la admisión a trámite de la iniciativa, mediante el DECRETO nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre, se acordó lo siguiente:

Admitir a trámite la iniciativa presentada Doña Lidia Janet Mesa Marrero en representación de los promotores: Antonio Luis Simón Varela y Don Manuel Simón Varela en representación de Simón Rueda Inmobiliaria SL, Don Juan Mesa Baute, en representación de Promotora Araya Plaza, S.L y Doña. María Sonia Mesa Marrero, para el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación de la Unidad de Actuación UA-C02 CHIPÁS.

Aprobar, inicialmente, la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación por los que se regirá la futura Junta de Compensación de la unidad de actuación UA-C02 CHIPÁS.

Someter el expediente a información pública por plazo de dos meses, mediante anuncios que se insertarán en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en dos diarios de máxima difusión.

Notificar la resolución a los propietarios afectados por el desarrollo del Sector “UA-C02 CHIPÁS incluidos los que no han suscrito la iniciativa, otorgándoles trámite de audiencia por un plazo de dos meses para manifestar su adhesión o no a la iniciativa.

TERCERO.- Consta en el expediente la documentación y el contenido mínimo dispuesto en el Art 66 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, para las iniciativas de ejecución privada, salvo el Proyecto de urbanización, que se presentará con posterioridad.

CUARTO.- Visto que el expediente, se sometió al trámite de información pública por plazo de dos meses y que con fecha 31/10/2022 se emite informe sobre las alegaciones presentadas, del siguiente tenor literal:

**“... INFORME TECNICO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACION PÚBLICA Y DE APROBACION DEFINITIVA DE LA**



**INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCION PRIVADA POR COMPENSACIÓN, LA ADJUDICACION DE LA ACTIVIDAD DE GESTION Y EJECUCION A LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA Y DE LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA UA-C02 CHIPÁS.**

Visto el expediente antedicho, Nayra Guzmán Hernández, arquitecta municipal, emite el siguiente informe:

**ANTECEDENTES**

3. Consta informe de la Técnico de la Administración General de fecha 4 de octubre de 2022, cuyo contenido se transcribe:

*“Consultadas las entradas en Registro General del Ayuntamiento de Candelaria asignadas al grupo A300 (Urbanismo) en el período comprendido entre los días desde el 15 de diciembre de 2021 hasta 18 de mayo, por medio de la plataforma EsPublico Gestiona, relativo a la exposición al público del Decreto nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre, que acordó admitir a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación de la Unidad de Actuación UA-C02 CHIPÁS, constan presentados los siguiente registros:*

Nº ALEGACION	INTERESADO	UNIDAD DE DESTINO	FECHA // REGISTRO	RESUMEN CONTENIDO
1	Amador Díaz Ramos S.L.	A300	15/03/2022 // 2022-E-RE-1180	Solicita se notifique a todos los propietarios afectados
2	Amador Díaz Ramos S.L.	A300	23/03/2022 // 2022-E-RE-1355	Solicita acceso a expediente
3	Pedro Rafael Fernández Arcila	A300	18/04/2022 // 2022-E-RE-1760	Presenta recurso de reposición frente al decreto nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre
4	Miguel Ángel Ruiz Cabera	A300	04/05/2022 // 2022-E-RC-5101	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística



5	Amador Díaz Ramos, S.L.	A300	06/05/2022 // 2022-E-RE-2094	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística
6	Graciliano Manuel Ruiz Cabrera	A300	11/05/2022 // 2022-E-RC-5419	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística

4. A la fecha de la suscripción del presente informe, consta en el expediente la adhesión del 100% de los propietarios incluidos en la UA-CO2 Chipas

Nº FINCA APORTADA	NOMBRE DEL PROPIETARIO	SUPERFICIE DE FINCA REGISTRAL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE INCLUIDAS EN EL AMBITO MEDICION (m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN (%)	SUSCRIBEN LA INICIATIVA
1 nº 5668	Simón Rueda Inmobiliaria S.L	10.427,25	10.427	55,47	SI
2 nº 25572	Miguel Ángel Ruiz Cabrera Graciliano Manuel Ruiz Cabrera	4.389,57	3.530	18,78	SI
3 nº 14.837	Julián Hernández Pérez	1.530,70	1750	9,31	SI
4 nº 14925	Carlos Antonio Plasencia Romero M <sup>a</sup> Eugenia Plasencia Romero José Alfredo Plasencia Romero	1.480,60	1.501	7,98	SI
5 nº 21.452	Amador Díaz Ramos S.L	1.351	1418	7,54	SI



6 nº 8864	Promotora Araya Plaza S.L	76,82	96	0,51	SI
7 nº 14927	María Sonia Mesa Marrero	72,80	77	0,41	SI
TOTAL		19.328,74	18.799	100 %	100%

## INFORME

Una vez analizadas las alegaciones presentadas, se informa:

### ALEGACION 1:

Con fecha 15/03/2022 y registro de entrada 2022-E-RE-1180, Amador Díaz Ramos S.L, solicita:

*“...SOLICITAMOS que se notifique a la mayor brevedad posible, a todos los propietarios afectados, y perfectamente identificados en el Decreto 2824/2021 otorgándonos el trámite de audiencia establecido en el citado Decreto. A fin de no dilatar aún más los plazos de tramitación de este expediente, y evitar inseguridades jurídicas que a la postre pudiesen ser motivo de nulidad del mismo...”*

## ESTIMADA

El Decreto nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre, por el que acordó admitir a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación, la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución a los promotores de la iniciativa y la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación de la Unidad de Actuación UA-C02 Chipás, se ha notificado a los integrantes de la unidad con las siguientes fechas y registros de salida:

Nº	NOMBRE DEL PROPIETARIO	FECHA NOTIFICACION	REGISTRO DE SALIDA
1	Simón Rueda Inmobiliaria S.L	30/11/2021	2021-S-RE-4168
2	Promotora Araya Plaza S.L	30/11/2021	2021-S-RE-4169
3	María Sonia Mesa Marrero	30/11/2021	2021-S-RE-4170
4	Trinidad Cabrera Castillo	17/03/2022	2022-S-RC-946
5	Miguel Ángel Ruiz Cabrera	17/03/2022	2022-S-RC-947



6	Graciliano Manuel Ruiz Cabrera	17/03/2022	2022-S-RC-948
7	Julián Hernández Pérez	17/03/2022	2022-S-RC-949
8	M <sup>a</sup> Eugenia Plasencia Romero	17/03/2022	2022-S-RC-950
9	Carlos Antonio Plasencia Romero	17/03/2022	2022-S-RC-951
10	José Alfredo Plasencia Romero	17/03/2022	2022-S-RC-952
11	Amador Díaz Ramos S.L	17/03/2022	2022-S-RC-1042

## ALEGACION 2:

Con fecha 23/03/2022 y registro de entrada 2022-E-RE-1355, Amador Díaz Ramos S.L, solicita:

*“...Siguiendo indicaciones municipales, solicitamos que se nos comuniquen el día, la hora y el lugar dónde nuestros representantes legales y/o técnicos podrán ejercer nuestro derecho de consulta como interesados del Expte. 7831/2019, dentro del trámite de audiencia que nos ha otorgado el Ayuntamiento de Candelaria en cumplimiento de la legislación vigente. Igualmente se notifica que el plazo del trámite de audiencia, se ha de entender interrumpido desde el momento de presentación de la presente solicitud hasta el día en que se nos permita ejercer el derecho a consulta del expediente que nos ocupa...”*

## ESTIMADA

Con fecha 29/03/2022 y registro de salida 2022-S-RE-1281 se le comunica a Amador Díaz Ramos:

*“...En relación a su solicitud de fecha 23/03/2022, con registro de entrada nº 2022-E-RE-1355, en la que solicita el acceso al expediente administrativo, le informamos que el expediente se encuentra a disposición de los interesados en la Oficina Técnica Municipal sito en Candelaria, en Avda. de la Constitución nº 7, de lunes a viernes, en horario de 09:00 a 12:00 horas, debiéndose comunicar a esta administración con 24 horas de antelación...”*

Con fecha 1/04/2022 y registro de entrada 2022-E-RE-1506, Amador Díaz Ramos S.L, solicita:



*“...En aplicación de lo mandatado en el comunicado que nos ocupa, les comunicamos que solicito, se nos permita consultar el Expte. Administrativo 7831/2019 de la UA04-Chipás, en su totalidad, el próximo Lunes 4 de Abril a las 10:30 horas, facilitando los medios necesarios para hacer, en formato digital, las copias oportunas de los documentos que integran el expediente o de parte de ellos si fuese necesario...”*

### **ALEGACION 3:**

Con fecha 18/04/2022 y registro de entrada 2022-E-RE-1760 Don Pedro Fernández Arcila, Letrado en nombre y representación de Don Graciliano Manuel Ruiz Cabrera, presenta Recurso de Reposición:

#### **EXPONE:**

*El mencionado Decreto no da trámite de audiencia a los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación a los efectos de alegar lo que a su derecho convenga con relación al contenido de los Estatutos de la Junta de Compensación ni a las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, tan sólo se le ofrece un plazo de dos meses para adherirse o no al sistema*

#### **SOLICITA:**

*Se declare nulo el decreto impugnado y dicte nuevo decreto en el que se dé trámite de audiencia a mi mandante con relación a la admisión a trámite de la iniciativa,*

***I OTROSI DIGO:** Que de conformidad con lo establecido en el artículo 117 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, esta parte interesa la **SUSPENSIÓN DEL ACTO RECURRIDO***

#### **DESESTIMADA:**

El contenido de la resolución del Decreto nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre, por el que acordó admitir a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación, la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución a los promotores de la iniciativa y la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación de la Unidad de Actuación UA-C02 Chipás, **SE AJUSTA** a lo previsto en el artículo 65.3 Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2018 de 26 de diciembre.

*Art 65.3. RGYPC'18 “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 dos meses manifiesten su adhesión o no a la iniciativa. Asimismo, por igual plazo, se acordará la apertura de un periodo de información pública, a costa del promotor...”*



#### **ALEGACION 4:**

Con fecha 04/05/2022 y registro de entrada 2022-E-RC-5101, Miguel Ángel Ruiz Cabrera, manifiesta su adhesión a la iniciativa de gestión de la Unidad de Actuación UA-C02 Chipas.

#### **ESTIMADA**

#### **ALEGACION 5:**

Con fecha 06/05/2022 y registro de entrada 2022-E-RE-2094, Amador Díaz Ramos S.L, manifiesta su adhesión a la iniciativa de gestión de la Unidad de Actuación UA-C02 Chipas.

Por otra parte, presenta las siguientes alegaciones:

#### **5.1.- AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.**

*“...Tras la consulta del expediente realizada en dependencias municipales, dentro del trámite de audiencia otorgado a mi representada en su condición de propietaria de la UA-C02 “Chipás”, comprobamos que, en la Iniciativa presentada, no se aporta Proyecto de Expropiación, ya que el Informe de Valoración aportado no se ajusta a las exigencias formales que ha de contener un Proyecto de Expropiación; lo que supone un incumplimiento del Art. 66.4 del D. 183/2018. En consecuencia, no debió admitirse a trámite la iniciativa al no haberse presentado la documentación mínima exigible que ha de acompañar la Iniciativa de gestión...”*

*“...Así pues, el artículo es claro, y se han de aprobar en el mismo acuerdo plenario, no sólo las Bases y Estatutos, y los Proyectos de Reparcelación y Expropiación aportados a la iniciativa, sino el de Urbanización, que aún no se ha presentado ni tramitado administrativamente, y por consiguiente, impide que el Pleno del Ayuntamiento proceda a la aprobación definitiva de los documentos presentados en tanto en cuanto no se haya presentado y tramitado el Proyecto de Expropiación y de Urbanización. Y tampoco podrá entenderse aplicable los preceptos del Art. 65.9 del D. 183/2018, a los efectos de considerar aprobados los documentos de gestión presentados por ausencia de resolución por parte de la Administración actuante. En definitiva, y dado que se incumple con la tramitación que establece la legislación vigente y con ello se vulnera el principio de Seguridad Jurídica, se solicita que se proceda a suspender la tramitación de la iniciativa, se requiera a los promotores de la Iniciativa la presentación de la documentación que resta por aportar, Proyectos de Expropiación y Urbanización, y una vez aportada se emita nuevo decreto en el que además de la exposición pública y el trámite de audiencia a los propietarios del ámbito, se produzca la aprobación inicial de los documentos del instrumento de gestión....”*

*“...se solicita que se proceda a suspender la tramitación de la iniciativa, se requiera a los promotores de la Iniciativa la presentación de la documentación que resta por aportar, Proyectos de Expropiación y Urbanización, y una vez aportada se emita nuevo*



decreto en el que además de la exposición pública y el trámite de audiencia a los propietarios del ámbito, se produzca la aprobación inicial de los documentos del instrumento de gestión..."

## **DESESTIMADA:**

Los artículos 212.7 y 217 de la Ley 4/2017 de 13 de julio de 2017, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establecen lo siguiente:

### **Artículo 212. Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado.**

*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.*

### **Artículo 217. Proyecto de reparcelación.**

*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.*

*7. No obstante lo previsto en el apartado anterior, cuando la totalidad de las personas propietarias manifiestan su aceptación del proyecto de reparcelación, el promotor podrá, a su elección, solicitar la conversión del sistema a concierto o permanecer en el sistema de compensación.*

El caso que nos ocupa, la iniciativa presentada viene respaldada por el 56,39% participación de los propietarios que la suscriben, lo que supone que el proyecto de reparcelación deberá ser aprobado por la Junta de Compensación. Por tal razón, una vez aprobados definitivamente los estatutos y bases, podrá constituirse la Junta de Compensación, aprobar el proyecto de reparcelación y presentar el correspondiente proyecto expropiatorio, tal y como establece el artículo 83 del RGYEPC

### **Artículo 83.- Junta de compensación.**



6. La constitución de la junta de compensación requerirá la aprobación por la Administración actuante de los Estatutos y bases de actuación, que se llevará a cabo en el mismo procedimiento que para la determinación y adjudicación del sistema. Los propietarios que representen el 50% o más de las cuotas de propiedad deberán aportar a la Administración actuante la documentación establecida en el artículo 66 de este Reglamento, que será sometida al procedimiento establecido al efecto en la Sección 1ª del Capítulo I del Título I de la presente norma.

7. Una vez aprobada la iniciativa para el establecimiento y adjudicación del sistema, así como los estatutos de la junta de compensación a constituir y demás documentos que integran la iniciativa, en caso de haber optado por este sistema de actuación, los propietarios, sin necesidad de requerimiento previo, procederán a la constitución de la junta de compensación en un plazo de diez días desde la publicación de los anteriores acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia, debiendo el documento de constitución contener el texto íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación. Asimismo, procederán a tramitar su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Para la inscripción de la entidad en el Registro de la Propiedad, bastará con acompañar la certificación del acuerdo de aprobación del procedimiento de establecimiento y adjudicación del sistema, en el que se aprueben definitivamente los Estatutos de la entidad, el texto íntegro de los Estatutos debidamente publicados en el Boletín Oficial de la Provincia, así como certificación del Acta de la Asamblea Constituyente de la entidad.

#### **Por otra parte, el artículo 65.2.- Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado.**

2. Presentada una iniciativa acompañada de la correspondiente documentación, la alcaldía 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 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 la aprobación inicial de los documentos y propuestas previas de los instrumentos de gestión que correspondan, así como de los Estatutos y Bases de Actuación y del Proyecto de Urbanización.

El artículo 65.7 del RGYEPC, establece, poder optar por una tramitación simultánea o no, de los documentos de equidistribución con los documentos de gestión, en concordancia con el artículo 217 de la LSENPC

#### **Por otra parte, el artículo 66.1.d.5) RGYEPC. Documentación de la iniciativa.**

Permite que el proyecto de urbanización se presente con posterioridad

#### **5.2.- AL PROYECTO DE EXPROPIACION.**



*“...Por lo tanto, se solicita que se cumplimente en su totalidad el Art. 66 del Decreto 183/2018, para lo cual se ha de requerir a los promotores de la iniciativa que se aporte Proyecto de Expropiación a la iniciativa, y una vez aportado se dé a los interesados trámite de audiencia para alegar lo que estimen oportuno si fuese el caso...”*

**DESESTIMADA:**

Se comprueba que dentro de la documentación aportada se encuentra el proyecto de expropiación, cuyo contenido será comprobado en el momento de su aprobación, de acuerdo a lo expuesto en la alegación nº1

**5.3.- AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

*“...Por lo tanto, se solicita, que no se proceda aprobar definitivamente el documento de reparcelación presentado con la iniciativa y se mandate a los promotores su reformulación a fin de que este se ajuste a los criterios de reparcelación establecidos en la legislación vigente, dando nuevamente trámite de audiencia a los propietarios del ámbito para alegar lo que se estime oportuno si fuese el caso...”*

**DESESTIMADA:**

Se procederá a la aprobación definitiva de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación, la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución a los promotores de la iniciativa y la aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la UA-C02 chipás.

Una vez constituida la Junta de Compensación y aprobados los proyectos de reparcelación y expropiación, por la misma, serán remitidos al Ayuntamiento para su aprobación, sin perjuicio de que cuando la totalidad de las personas propietarias manifiestan su aceptación del proyecto de reparcelación, puedan solicitar la conversión del sistema a concierto.

**5.4.- ERRATA EN EL PUNTO 1: DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.**

*“...En la Página 3 del documento de Memoria de Gestión, cuando se describen los linderos de la Unidad de Actuación se incurre en error, ya que señala que el lindero Oeste es con el bordillo de la Calle Gambuesas, sin embargo, lo es con el de la Calle Chacorche...”*

**ESTIMADA**

**5.5.- ERRATA EN EL PUNTO 5: IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS QUE PRESENTAN LA INICIATIVA.**

*“...En la Página 10 del documento de Memoria de Gestión, cuando se relacionan los datos de la mercantil Amador Díaz Ramos S.L, propietaria en la UA-C02, se incurre en error al indicar el domicilio del Administrador, ya que se señala en el documento la*



*dirección C/ Juan Torres, Nº 62, Candelaria, cuando debería figurar, C/ Padre Jesús Mendoza, Nº 2, Bajo Dcha., es decir, la misma que la de la mercantil....”*

## **ESTIMADA**

### **5. 6.- ANALISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**

*“...Se solicita se complete el cuadro con al menos dos testigos más, es decir, seis testigos, y que estos se identifiquen correctamente, definiendo la fuente del precio fijado, el precio de venta, la ubicación, y la justificación de los coeficientes de ponderación/homogenización aplicados...”*

## **ESTIMADA**

Se deberán de aportar un mínimo de 6 muestras

### **5. 7.- BASE TERCERA: Actuaciones que comprende.**

*“...Por lo tanto, se solicita que por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica se elimine de las Bases el apartado e) de la Base Tercera...”*

**DESESTIMADA,** No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

### **5.8.- BASE NOVENA: Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.**

*“...Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se modifique el punto 2 de la Base Novena para ponerlo en consonancia con lo que establece el Art. 11 de los Estatutos en su apartado 3, por lo que se propone la redacción siguiente:*

*2. La cuota de participación de la empresa urbanizadora, se obtendrá restando de las cuotas de participación de los propietarios que no puedan sufragar la cuenta de liquidación que les corresponda, proporcionalmente al suelo aportado...”*

**DESESTIMADA,** No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

### **5.9.- BASE DÉCIMA: Forma de contratación.**

*Por lo tanto, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se solicita se modifique la redacción de esta Base, y se le dé la redacción siguiente:*



1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación de la Junta de Compensación, conforme a las previsiones contenidas en el planeamiento municipal y Proyecto de reparcelación a que se refieren las presentes bases de actuación, y del Proyecto de Urbanización. El criterio de adjudicación que se seguirá será el de mejor oferta económica, menor plazo de ejecución de obra y garantías de ejecución. Se realizará concurso restringido con la máxima concurrencia de ofertas, en el que se deberá dar traslado a todos los propietarios, a fin de que presenten las ofertas que estimen oportunas. Los propietarios que tengan como objeto social o actividad económica la urbanización podrán licitar la obra. En caso de empate entre licitadores, primará la adjudicación de las obras de urbanización al licitador que además sea propietario de la UA-C02, y en caso de que los licitadores empatados sean propietarios, primará el porcentaje de participación que ostenta el licitador en el ámbito.

2. En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en los arts. 138.1 b) y 140 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias

**DESESTIMADA**, No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

#### **5.10.- BASE UNDÉCIMA: Costeamiento de la Urbanización**

Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se modifique la redacción de este apartado 2 y se propone como redacción alternativa a este apartado 2 la siguiente:

2. Se estimarán como costes de urbanización los que establece el art. 207 de Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y artículos 38 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, y en general los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización. Los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras, y todos los demás consignados en la Base Cuarta de este documento serán satisfechos proporcionalmente al suelo aportado, por los propietarios que los suscriban.

#### **C. ESTIMADA PARCIALMENTE:**

2. Se estimarán como costes de urbanización los que establece el art. 207 de Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y artículos 38 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, y en general los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización. Los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras, y todos los demás consignados en la Base Cuarta de este documento



serán satisfechos proporcionalmente a la participación en la Junta, por los propietarios que los suscriban.

Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se dé la siguiente redacción al apartado N° 3:

3. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos coeficientes de adjudicación. Si la expropiación se produjese antes de la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación, este deberá ser modificado para incrementar la cuenta de liquidación de cada uno de los asociados, en la proporción que le corresponda asumir los costes de la expropiación, e igualmente se modificará los aprovechamientos a que tiene derecho, incrementándose los inicialmente otorgados proporcionalmente al porcentaje de participación en el abono del justiprecio de la expropiación. Si la expropiación se produce una vez aprobado definitivamente e inscrito en el registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, los bienes expropiados serán inscritos a nombre de la Junta de Compensación, y los costes de la expropiación repartidos como una carga más a los asociados, carga que se repartirá entre los asociados proporcionalmente a sus coeficientes de participación.

**D. DESESTIMADA**, No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

#### **5.11.- BASE DUODÉCIMA: Transmisión de terrenos de cesión obligatoria y de las obras de urbanización.**

Por lo tanto, se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, que la redacción del apartado tres de esta Base quede con el siguiente tenor literal:

4. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviere prevista en el proyecto de urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento, en un plazo no superior a un mes, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. *Página 14 de 22* Para lo cual la Junta de Compensación presentará ante el Ayuntamiento de Candelaria la documentación recogida en el Art. 149.4 del D.183/2018. En aplicación del Art. 150 del D.183/2018, transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de recepción, acompañada de la documentación exigida en el artículo anterior, sin que la Administración hubiera notificado resolución expresa, la recepción se entenderá producida por imperativo de la ley con las mismas consecuencias que aquella, y por lo tanto recepcionada por la Administración local a todos los efectos. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de recepción definitiva de las obras

**ESTIMADA**



## 5.12.- BASE DECIMOTERCERA: Cuotas de Participación

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se proceda a la eliminación del apartado 3 de la Base Decimotercera.*

**B. DESESTIMADA,** No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, la redacción del apartado 4 quede de la siguiente manera:*

*4. No obstante, la entidad podrá, mientras no se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación, modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales de medición.*

**B. ESTIMADA.**

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, la redacción de este apartado 5 quede de la siguiente manera:*

*5. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, en el momento de su integración en ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios que no puedan costear su cuenta de liquidación o que elijan renunciar a parte de esta, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.*

**C. DESESTIMADA,** No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

## 5.13.- BASE DECIMOSEXTA: Régimen económico

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se modifique la redacción del apartado 3 y que quede con el tenor literal siguiente:*

*3. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, con aprobación de la Asamblea General, cediendo aquellos, voluntariamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.*

**C. DESESTIMADA,** No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se modifique la redacción de este párrafo, y se propone la redacción siguiente:*



5. Si establecido el procedimiento el propietario afectado solicitara el decaimiento de la expropiación en marcha, deberá satisfacer a la Junta de Compensación una penalización de cuyo porcentaje aplicar sobre la cantidad adeudada en concepto de mora no superará el triple del interés legal del dinero en el momento de aplicar la penalización, además de sufragar los gastos ocasionados por la puesta en marcha y la paralización del procedimiento.

**D. DESESTIMADA**, No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

#### **5.14.- BASE DECIMOSÉPTIMA: Conservación de la Urbanización.**

Por tanto, se solicita que se añada un apartado 3 con el tenor literal siguiente:

3. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de recepción, acompañada de la documentación exigida en el artículo anterior, sin que la Administración hubiera notificado resolución expresa, la recepción se entenderá producida por imperativo de la ley con las mismas consecuencias que aquella, y por lo tanto, desde ese instante el ayuntamiento queda obligado a:

- a) Conservar la urbanización, subrogándose en los contratos con las empresas suministradoras de servicios.
- b) Prestar los servicios municipales obligatorios.
- c) Tramitar y, en su caso, otorgar los títulos habilitantes de la edificación y ejercicio de actividades.
- d) Cualquier otro previsto por la legislación. En todo caso, a los efectos de la legislación hipotecaria, el transcurso del plazo tendrá el efecto de la certificación expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización.

#### **ESTIMADA**

#### **5.15.- ESTATUTOS: ART. 19: Consejo Rector**

Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se dé al tercer apartado del Art. 19 la siguiente redacción:

3. A excepción del vocal de designación municipal y del Secretario, que podrá ser personas ajenas a la Junta, teniendo el Secretario voz pero no voto en el Consejo rector, los miembros de ésta habrán de ostentar la calidad de socios.

#### **A. ESTIMADA**

Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, este apartado.5. i) tenga la siguiente redacción:

5. i) Formalizar contratos y cesar el personal administrativo y laboral al servicio de la Junta de Compensación, fijar su régimen de trabajo y prioridades, siempre que la Asamblea General hubiese aprobado en Junta la contratación y la retribución.



**B DESESTIMADA**, No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

*Solicitamos que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se modifique la redacción de este apartado, y se propone la redacción siguiente:*

*5.o) Formalizar contratos sobre toda clase de trabajos profesionales, técnicos, jurídicos, económicos, etc., mediante arrendamiento de servicios a tiempo determinado, que previamente hubiesen sido autorizados por la Asamblea General.*

**C.DESESTIMADA**, No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

#### **5.16.- ESTATUTOS: ART. 21: Secretario.**

*Se solicita que se introduzca un nuevo párrafo en la redacción de este artículo, el primero de ellos, con el tenor literal siguiente:*

*El Secretario será nombrado por la Asamblea General, por tiempo indefinido y podrá ser cesado por el Presidente, la Asamblea General o el Consejo Rector. Si es desempeñado el puesto por un propietario del Sector, tendrá voz y voto en las votaciones del Consejo Rector y la Asamblea General, y en caso de que el puesto sea desempeñado por un profesional independiente cualificado, tendrá voz, pero no voto.*

**DESESTIMADA**. La redacción propuesta es innecesaria, encontrándose en la normativa de aplicación

#### **5.17.- ESTATUTOS: ART. 23: Medios Personales.**

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, el apartado 2 quede con la redacción siguiente:*

*2. No obstante, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación retribuida del personal que se considere necesario, siempre que esta contratación sea aprobada por la Asamblea General.*

**DESESTIMADA**. La redacción propuesta es innecesaria, encontrándose en la normativa de aplicación

#### **5.18.- ESTATUTOS: ART. 24: Convocatoria de sesiones**

*Se solicita que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, la redacción del apartado primero de este artículo quede con el tenor literal siguiente:*



1. Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario, de orden del Presidente. Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta de Compensación será convocada por el Promotor/es de la iniciativa de gestión, en la forma y con la antelación señalados en el apartado 3, y con indicación, asimismo, del lugar en que la reunión ha de celebrarse.

**ESTIMADA**

#### **5.19.- SUGERENCIA a ESTATUTOS: ART. 24: Convocatoria de sesiones**

*Dado lo acontecido estos años, se sugiere se incluya en los Estatutos la posibilidad de celebrar Asambleas por medios telemáticos, así como el mecanismo para su convocatoria y celebración, a fin de que ante circunstancias sobrevenidas que imposibiliten las reuniones presenciales, no se produzca un retraso en las gestiones o trámites de la Junta de Compensación que dependan de la Asamblea General o del Consejo rector*

**ESTIMADA**

#### **5.20.- ESTATUTOS: ART. 27: Cómputo de votos.**

*Solicitamos que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, la redacción del último párrafo del apartado primero del*

*Artículo 27 quede de la siguiente manera: Tendrá, voz y voto en las sesiones del Consejo Rector el Presidente y los Vocales, y el Secretario en el caso de que este sea asociado, de lo contrario tendrá voz pero no voto.*

#### **A. ESTIMADA**

*Solicitamos que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se reformule su redacción, proponiendo como redacción definitiva la siguiente:*

2. Cada asociado tendrá un voto equivalente a su cuota de participación en la Unidad de Actuación UA-C02 Chipás.

**B. DESESTIMADA,** No queda acreditado la vulneración del principio de seguridad jurídica

#### **5.21.- SUGERENCIA a ESTATUTOS: ART. 34: Enajenación de terrenos.**

*Solicitamos que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, la redacción debería modificarse, por lo que se propone la redacción que a continuación se reproduce:*

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, el Consejo Rector podrá enajenar alguna o algunas de las fincas resultantes, previo acuerdo de la Asamblea



General, adoptado por la mayoría de los asociados presentes y siempre que cuente con el consentimiento del titular de los terrenos a transmitir. Con iguales condiciones podrá constituir gravámenes sobre los terrenos. Si se tratara de alguna parcela de la que la Junta fuese beneficiaria de la expropiación procedente de la falta de cumplimiento de obligaciones de un asociado, bastará el acuerdo de la mayoría de un 60% de la propiedad de los restantes para poder proceder a dicha enajenación o constitución de gravamen.

**DESESTIMADA.** La redacción propuesta es igual a la existente

## 5. 22. ESTATUTOS: ART. 38: Recursos.

Solicitamos que, por incumplimiento en la redacción actual del Principio de Seguridad Jurídica, se modifique la redacción de este apartado tercero y se sustituya por la siguiente:

3. *Contra los acuerdos de la Asamblea, sujetos al Derecho Administrativo se podrá formular recurso de alzada ante el Ayuntamiento, también dentro de los 30 días siguientes a notificación fehaciente del acuerdo. Ello sin perjuicio del acceso posterior a la Jurisdicción Contencioso Administrativa.*

## ESTIMADA

### ALEGACION 6:

Con fecha 11/05/2022 y registro de entrada 2022-E-RC-5419, Graciliano Manuel Ruiz Cabrera, "...manifiesta que de conformidad con el artículo 82.1.b) del reglamento y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias se ADHIERE al sistema de ejecución privada por compensación de la UA-CO2 Chipás."

## ESTIMADA

### CONCLUSIONES:

2. En relación a las alegaciones presentadas, se resume las conclusiones a las mismas, de acuerdo con lo expuesto en el informe:

N	INTERESADO	FECHA	RESUMEN CONTENID O	RESPUESTA A LA ALEGACION
1	Amador Díaz Ramos S.L.	15/03/2022 // 2022-E-RE- 1180	Solicita se notifique a todos los propietarios afectados	ESTIMADA
2	Amador Díaz Ramos S.L.	23/03/2022 // 2022-E-RE- 1355	Solicita acceso a expediente	ESTIMADA
	Pedro Rafael Fernández Arcila	18/04/2022 // 2022-E-RE- 1760	Presenta recurso de reposición frente al decreto nº	DESESTIMADA



3			2824/2021 de fecha 18 de octubre				
4	Miguel Ángel Ruiz Cabera	04/05/2022 // 2022-E-RC-5101	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística	ESTIMADA			
5	Amador Díaz Ramos, S.L.	06/05/2022 // 2022-E-RE-2094	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística	1	DESESTIMADA		
				2	DESESTIMADA		
				3	DESESTIMADA		
				4	ESTIMADA		
				5	ESTIMADA		
				6	ESTIMADA		
				7	DESESTIMADA		
				8	DESESTIMADA		
				9	DESESTIMADA		
				10	A	ESTIMADA PARCIALMENTE	
					B	DESESTIMADA	
				11	ESTIMADA		
				1	A	DESESTIMADA	
					B	ESTIMADA	
					C	DESESTIMADA	
				1	DESESTIMADA		
					3		
				1	ESTIMADA		
					4		
				1	A	ESTIMADA	
					5	B	DESESTIMADA
						C	DESESTIMADA
1	DESESTIMADA						
	6						
1	DESESTIMADA						
	7						
1	ESTIMADA						
	8						
1	ESTIMADA						
	9						
20	A	ESTIMADA					
	B	DESESTIMADA					
21	DESESTIMADA						
22	ESTIMADA						
	Gracilian	11/05/20	Solicita adhesió				



6	o Manuel Ruiz Cabrera	22 // 2022-E- RC- 5419	n a la iniciativa de Gestión Urbaníst ica	ESTIMADA
---	--------------------------------	---------------------------------	--	----------

Se informa FAVORABLEMENTE la APROBACIÓN DEFINITIVA de:

El establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación

La adjudicación de la actividad de Gestión y Ejecución a los promotores de la iniciativa

Los Estatutos y Bases de actuación de la UA-C02 CHIPÁS, con la introducción de modificaciones, consecuencia de las alegaciones estimadas...”

**QUINTO.-** Consta en el expediente el Decreto 32/2023 de 12/01/2023, desestimando íntegramente el recurso de reposición interpuesto por DON GRACILIANO MANUEL RUIZ CABRERA, de fecha 18 de abril de 2022, por ajustarse la tramitación del expediente a lo a lo previsto en el artículo 65.3 Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2018 de 26 de diciembre resolviéndose en el mismo, continuar con la tramitación del expediente, dejando sin efecto la suspensión de la ejecutividad del DECRETO nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre, procediendo por tanto la aprobación definitiva del ESTABLECIMIENTO y ADJUDICACION DE SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR COMPENSACIÓN, referido al Sector UA-04 Chipas.

### LEGISLACIÓN APLICABLE

La Legislación aplicable viene determinada por:

— Los artículos 208 a 221 y 225 a 230 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

— Los artículos 60 a 71 y 81 a 85 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

Artículo 81. Concepto.

Es el sistema de ejecución de planeamiento privado en el que los propietarios que representen el 50% o más de la superficie del sector, ámbito o unidad de actuación objeto de desarrollo, asumen conjuntamente a través de la entidad



urbanística colaboradora que constituyan, junta de compensación, la entera actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada.

Artículo 82. Definitiva determinación de los propietarios integrados en el Sistema.

1. En el sistema de compensación los propietarios se podrán adherir al sistema:

a) Suscribiendo inicialmente la iniciativa para implantar el sistema.

b) En el plazo de dos meses desde la notificación de la iniciativa.

c) En el plazo de un mes desde la notificación que se efectúe con posteridad a la constitución de la junta de compensación.

d) Siempre que no se esté en los supuestos anteriores, también procederá la incorporación por acuerdo expreso de la Junta de Compensación cuando previamente lo haya solicitado el propietario no adherido de forma expresa. En este caso, la solicitud de adhesión por el propietario no adherido tendrá que efectuarse con anterioridad a la citación al acta de ocupación y pago y con la exigencia de aportar los gastos de urbanización generados hasta esa fecha en función de la cuota de propiedad que le corresponda. La adhesión se deberá formalizar ante la Secretaría Municipal cuya Acta de comparecencia se incluirá en el proyecto de reparcelación para su inscripción registral y asimismo se notificará al Registro de Entidades Urbanísticas.

2. Los bienes de los propietarios que no acepten el sistema de compensación serán expropiados en favor de la junta de compensación.

3. En el acto de aprobación definitiva de determinación del sistema y adjudicación de la iniciativa, se aprobará también conjuntamente además de los Estatutos y Bases de la junta de compensación, el proyecto de urbanización cuando se hubiera presentado, el proyecto de reparcelación, el proyecto expropiatorio conforme se establece en el artículo 65 y concordantes de este reglamento. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de expropiación será título suficiente para su inscripción siempre que previamente se haya procedido al abono o consignación del justiprecio al propietario expropiado, abono que debe ser acreditado mediante la oportuna certificación expedida por el secretario municipal. El contenido de la iniciativa será el determinado en el artículo 66 de este Reglamento.

Artículo 83. Junta de compensación.

1. La junta de compensación ostenta la condición de asociación administrativa de propietarios con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el



cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

2. La junta de compensación será directamente responsable frente a la administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido, formando parte de sus órganos de gobierno un representante de la Administración actuante.

3. Podrán incorporarse a la junta de compensación empresas urbanizadoras e inversores a quienes se le adjudique la urbanización del ámbito por el procedimiento establecido en este título.

4. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

5. Contra todos los acuerdos y decisiones de la entidad urbanística de compensación podrá interponerse recurso ante la administración actuante, en los términos previstos para el recurso administrativo de alzada.

6. La constitución de la junta de compensación requerirá la aprobación por la Administración actuante de los Estatutos y bases de actuación, que se llevará a cabo en el mismo procedimiento que para la determinación y adjudicación del sistema. Los propietarios que representen el 50% o más de las cuotas de propiedad deberán aportar a la Administración actuante la documentación establecida en el artículo 66 de este Reglamento, que será sometida al procedimiento establecido al efecto en la Sección 1ª del Capítulo I del Título I de la presente norma.

7. Una vez aprobada la iniciativa para el establecimiento y adjudicación del sistema, así como los estatutos de la junta de compensación a constituir y demás documentos que integran la iniciativa, en caso de haber optado por este sistema de actuación, los propietarios, sin necesidad de requerimiento previo, procederán a la constitución de la junta de compensación en un plazo de diez días desde la publicación de los anteriores acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia, debiendo el documento de constitución contener el texto íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación. Asimismo, procederán a tramitar su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Para la inscripción de la entidad en el Registro de la Propiedad, bastará con acompañar la certificación del acuerdo de aprobación del procedimiento de



establecimiento y adjudicación del sistema, en el que se aprueben definitivamente los Estatutos de la entidad, el texto íntegro de los Estatutos debidamente publicados en el Boletín Oficial de la Provincia, así como certificación del Acta de la Asamblea Constituyente de la entidad.

8. El incumplimiento por los miembros de la junta de las obligaciones y cargas impuestas habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. A tal efecto, la junta de compensación presentará ante la Administración actuante el correspondiente proyecto expropiatorio con el contenido establecido en el artículo 37 de este Reglamento, y que se someterá al siguiente procedimiento:

a) Solicitud de expropiación de la finca al propietario incumplidor con aportación del correspondiente proyecto expropiatorio, teniendo en cuenta que, al tratarse de expropiación motivada por incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas, la propiedad se valorará en su condición de suelo no urbanizado.

b) Información pública por un período de un mes y audiencia al expropiado por el mismo período.

c) Aprobación definitiva del proyecto, y emplazamiento al expropiado para el abono del justiprecio fijado y levantamientos de las pertinentes actas de ocupación y pago.

9. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva será título suficiente para la inscripción registral de la expropiación a favor de la junta de compensación.

10. Del mismo modo, y por el mismo procedimiento, la junta de compensación expropiará también al propietario que, habiéndose adherido a la iniciativa o formando parte de los promotores de la iniciativa, no comparezca al acto de constitución de la Junta, siempre que haya sido previamente convocado en legal forma y no acredite causa justificada.

11. Con carácter general, la junta de compensación se regirá por lo establecido en este reglamento para las Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

#### Artículo 84. Transmisión de terrenos.

La incorporación de los propietarios a la junta de compensación no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles afectados por la gestión común, pero los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad.



#### Artículo 85. Proyecto de reparcelación.

1. El proyecto de reparcelación es el instrumento de equidistribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para las operaciones de equidistribución en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título Preliminar de este reglamento. No obstante, lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados puede adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

3. La aprobación del proyecto de reparcelación producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

— El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

— El Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

— El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación por el Pleno, de conformidad con el artículo 212.6 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO.** Estimar y desestimar las alegaciones presentadas conforme al siguiente cuadro y por los motivos expresados en el informe Técnico de fecha 31/10/2022, que se reproduce a continuación:



N	INTERESADO	FECHA	RESUMEN CONTENID O	RESPUESTA A LA ALEGACION		
1	Amador Díaz Ramos S.L.	15/03/2022 // 2022-E-RE-1180	Solicita se notifique a todos los propietarios afectados	ESTIMADA		
2	Amador Díaz Ramos S.L.	23/03/2022 // 2022-E-RE-1355	Solicita acceso a expediente	ESTIMADA		
3	Pedro Rafael Fernández Arcila	18/04/2022 // 2022-E-RE-1760	Presenta recurso de reposición frente al decreto nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre	DESESTIMADA		
4	Miguel Ángel Ruiz Cabera	04/05/2022 // 2022-E-RC-5101	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística	ESTIMADA		
5	Amador Díaz Ramos, S.L.	06/05/2022 // 2022-E-RE-2094	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística	1	DESESTIMADA	
				2	DESESTIMADA	
				3	DESESTIMADA	
				4	ESTIMADA	
				5	ESTIMADA	
				6	ESTIMADA	
				7	DESESTIMADA	
				8	DESESTIMADA	
				9	DESESTIMADA	
				10	A	ESTIMADA PARCIALMENTE
					B	DESESTIMADA
				11	ESTIMADA	
				1	A	DESESTIMADA
					B	ESTIMADA
C	DESESTIMADA					
1	3	DESESTIMADA				
	4	ESTIMADA				



				1	A	ESTIMADA
				5	B	DESESTIMADA
					C	DESESTIMADA
				1		DESESTIMADA
				6		
				1		DESESTIMADA
				7		
				1		ESTIMADA
				8		
				1		ESTIMADA
				9		
				20	A	ESTIMADA
					B	DESESTIMADA
				21		DESESTIMADA
				22		ESTIMADA
6	Graciliano o Manuel Ruiz Cabrera	11/05/20 22 // 2022-E- RC- 5419	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística	ESTIMADA		

**SEGUNDO.-** Introducir en el proyecto las modificaciones indicadas en el apartado anterior y remitir copia a los interesados junto con la notificación del presente Acuerdo.

**TERCERO.** Aprobar definitivamente el establecimiento y adjudicación del sistema de ejecución privada por compensación, con las rectificaciones consecuencia de las alegaciones estimadas.

**CUARTO.** Aprobar definitivamente la documentación que acompaña a la iniciativa

**QUINTO.** Publicar el presente Acuerdo de aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de la Provincia*. Asimismo, estará a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://sedeelectronica.candelaria.es/publico/tablon> y en la página Web del Ayuntamiento <https://www.candelaria.es/expedientes-en-exposicion-publica/>

**SEXTO.** Notificar la presente Resolución al Promotor y a aquellos propietarios que no se hayan adherido a la iniciativa.

No obstante, la Corporación acordará lo que estime pertinente...”

Por lo que se eleva a esta propuesta al Pleno del Ayuntamiento, que resolverá como mejor proceda

**DICTAMEN FAVORABLE DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE P.G. URBANÍSTICA Y AMBIENTAL, OBRAS y SERVICIOS PÚBLICOS DE 23 DE ENERO DE 2023.**



Votos a favor: 4.

Los 4 concejales del Grupo Socialista: Don Reinaldo José Triviño Blanco, Doña Hilaria Cecilia Otazo González, Doña Margarita Eva Tendero Barroso y Don Olegario Francisco Alonso Bello.

Votos en contra: 0.

Abstenciones: 3.

El concejal del Grupo Popular, Don Jacobo López Fariña.

La concejal del Grupo Mixto (SSP), Doña Lourdes del Carmen Mondéjar Rondón.

La concejal del Grupo Mixto (CC-PNC): Doña Ángela Cruz Perera.

#### **JUNTA DE PORTAVOCES DE 23 DE ENERO DE 2023.**

Quedó oída.

#### **VOTACIÓN EN EL PLENO DE 26 DE ENERO DE 2023.**

Votos a favor: 13.

11 concejales del Grupo Socialista: Doña María Concepción Brito Núñez, Doña Don Jorge Baute Delgado, Doña Olivia Concepción Pérez Díaz, Don José Francisco Pinto Ramos, Doña Hilaria Cecilia Otazo González, Don Airam Pérez Chinaea, Doña Margarita Eva Tendero Barroso, Don Manuel Alberto González Pestano, Doña María del Carmen Clemente Díaz, Don Olegario Francisco Alonso Bello y Don Reinaldo José Triviño Blanco.

1 del concejal del Grupo Mixto (SSP), Doña Lourdes del Carmen Mondejar Rondón.  
1 de la concejal del Grupo Mixto (VxC): Doña Alicia Mercedes Marrero Meneses.

Votos en contra: 0.

Abstenciones: 6.

3 concejales del Grupo Popular: Don Jacobo López Fariña, Doña Raquel Martín Castro y Don David Crego Cháves.

2 de los concejales del Grupo Mixto (CC-PNC): Doña Ángela Cruz Perera y Don Emilio Jesús Atienzar Armas.



1 de la concejal del Grupo Mixto (Cs), Doña Marta Plasencia Gutiérrez.

**ACUERDO DEL PLENO DE 26 DE ENERO DE 2023.**

**PRIMERO.** Estimar y desestimar las alegaciones presentadas conforme al siguiente cuadro y por los motivos expresados en el informe Técnico de fecha 31/10/2022, que se reproduce a continuación:

N	INTERESADO	FECHA	RESUMEN CONTENIDO	RESPUESTA A LA ALEGACION	
1	Amador Díaz Ramos S.L.	15/03/2022 // 2022-E-RE-1180	Solicita se notifique a todos los propietarios afectados	ESTIMADA	
2	Amador Díaz Ramos S.L.	23/03/2022 // 2022-E-RE-1355	Solicita acceso a expediente	ESTIMADA	
3	Pedro Rafael Fernández Arcila	18/04/2022 // 2022-E-RE-1760	Presenta recurso de reposición frente al decreto nº 2824/2021 de fecha 18 de octubre	DESESTIMADA	
4	Miguel Ángel Ruiz Cabera	04/05/2022 // 2022-E-RC-5101	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística	ESTIMADA	
5	Amador Díaz	06/05/2022 //	Solicita	1	DESESTIMADA
				2	DESESTIMADA
				3	DESESTIMADA
				4	ESTIMADA
				5	ESTIMADA
				6	ESTIMADA
				7	DESESTIMADA
				8	DESESTIMADA
				9	DESESTIMADA
				10	A ESTIMADA PARCIALMENTE
					B DESESTIMADA
11	ESTIMADA				
1	A DESESTIMADA				



	Ramos, S.L.	2022-E-RE-2094	adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística	2	B	ESTIMADA
					C	DESESTIMADA
				1		DESESTIMADA
				3		
				1		ESTIMADA
				4		
				1	A	ESTIMADA
				5	B	DESESTIMADA
					C	DESESTIMADA
				1		DESESTIMADA
				6		
				1		DESESTIMADA
				7		
				1		ESTIMADA
8						
1		ESTIMADA				
9						
20	A	ESTIMADA				
	B	DESESTIMADA				
21		DESESTIMADA				
22		ESTIMADA				
6	Graciliano Manuel Ruiz Cabrera	11/05/2022 // 2022-E-RC-5419	Solicita adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística	ESTIMADA		

**SEGUNDO.** - Introducir en el proyecto las modificaciones indicadas en el apartado anterior y remitir copia a los interesados junto con la notificación del presente Acuerdo.

**TERCERO.** Aprobar definitivamente el establecimiento y adjudicación del sistema de ejecución privada por compensación, con las rectificaciones consecuencia de las alegaciones estimadas.

**CUARTO.** Aprobar definitivamente la documentación que acompaña a la iniciativa que se encuentra incorporada al expediente.

**QUINTO.** Publicar el presente Acuerdo de aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de la Provincia*. Asimismo, estará a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://sedeelectronica.candelaria.es/publico/tablon> y en la página Web del Ayuntamiento <https://www.candelaria.es/expedientes-en-exposicion-publica/>

**SEXTO.** Notificar la presente Resolución al Promotor y a aquellos propietarios que no se hayan adherido a la iniciativa.



Y para que conste en el expediente electrónico de su razón, se expide la presente copia electrónica certificada del acuerdo adoptado conforme lo dispuesto en el artículo 70.2 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, por orden y con el visto bueno del Concejal delegado de Atención y Participación Ciudadana, Consumo, Relaciones Institucionales, Protocolo y Régimen Interior, D. José Francisco Pinto Ramos, en virtud de la delegación efectuada por Decreto 2025/2019, de 24 de junio, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 204 y 205 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre y todo ello a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

