

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Sesión ordinaria, celebrada el día ocho de marzo de dos mil veintidós.

Testimonio:

PUNTO 3.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN, A TRAMITAR POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA, PRESENTADO POR LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB), CON RELACIÓN AL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR COMPENSACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN GENETO 15, EN SUELO CLASIFICADO Y CATEGORIZADO COMO URBANO NO CONSOLIDADO.

Visto el expediente en el que figura propuesta del Sr. Consejero Director del Organismo Autónomo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, del siguiente contenido literal:

"En relación al expediente administrativo que se tramita en este O.A., identificado bajo el número 2018/9074, que versa acerca de la iniciativa promovida por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), para el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación, respecto a la Unidad de Actuación Geneto 15, y a la vista del informe jurídico emitido por la Jefa del Servicio de Gestión del Planeamiento, cuyo tenor es el que sigue:

"I.- Antecedentes de hecho.

I.- Con fecha 28 de diciembre de 2018 y con número de registro de entrada en esta Administración 12.956, se presenta escrito por Dña. Ana Carolina Jacques Verano, con DNI 6.633.993-B, actuando como apoderada de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), con CIF A-86602158, por el que interesa sea admitida a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación en la Unidad de Actuación Geneto 15.

A tal efecto, de conformidad con la certificación registral anexa a la Memoria de Gestión aportada, la sociedad promotora es propietaria de pleno dominio de la totalidad de la finca registral nº 26.709, cuya descripción es la siguiente:

Urbana: trozo de terreno situado en el término municipal de La Laguna, donde dicen Camino de La Hornera, que mide 6.316 m2, y linda: Oeste, en parte, con finca propiedad de doña María del Rosario Díaz de la Rosa; en parte con propiedad de Dña Ceferina Díaz de la Rosa; y, en parte, con serventía: Norte, en parte, con propiedad de D. Juan Bermudo Martín; y, en parte, con Autopista Santa Cruz – La Laguna; Este, con Autopista Santa Cruz – La Laguna; y, Sur, Calle Dalias.

La referida finca registral constituye el 65,636 % de la superficie total de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, excluidos los de dominio público existentes no obtenidos de forma onerosa.

El ámbito de la Unidad de Actuación se localiza en un suelo clasificado y categorizado como urbano no consolidado, con forma triangular, en la zona de Guajara, y abarca una superficie de 7.280 m², siendo sus linderos los siguientes: Noroeste, Autopista del Norte TF-5; Este, Calle Garoé; Sur, Calle Las Dalias. La Unidad de Actuación tiene acceso a los viarios de la Calle Garoé y Calle Las Dalias, previendo, además, el PGO, un acceso a través de la vía de servicio de la Autopista del Norte TF-5.

II.- Según las determinaciones del vigente PGO, la Unidad de Actuación Geneto 15 se desarrollará mediante un sistema de ejecución privado, resultando lo siguiente:

UNIDAD DE ACTUACIÓN			GE15 antes GE3	
RECINTO	ZONA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
1	EAb(2)UF	3582	0.7	2507
2	EAb(2)UF	2811	0.7	1968
TOTAL PRIVADO		6393		4475
3	VIARIO	887		
TOTAL PÚBLICO		887		
TOTAL U.A.		7280	0.62	4475
SISTEMA DE EJECUCIÓN		PRIVADO		
OBSERVACIONES		DEBERÁ DESTINAR PARTE DE LA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA A EQUIPAMIENTO PRIVADO HASTA COMPLETAR LOS ESTÁNDARES DEL ART. 36 DEL TR DE LA LOTENC		



III.- En la memoria de gestión aportada, de conformidad con lo establecido en el artículo 215 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, consta la relación de propietarios afectados por la Unidad de Actuación, así como la descripción de las fincas de origen y resultado y propuesta de adjudicación.

IV.- En virtud de Resolución 275/2020, se resolvió lo que sigue:

"Primero.- Incoar el procedimiento para tramitar la iniciativa presentada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), con CIF A-86602158, con relación al establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación para el desarrollo de la Unidad de Actuación Geneto 15; y ello de conformidad con lo dispuesto en los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos.

Segundo.- Requerir a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), con CIF A-86602158, a fin de que subsane los extremos recogidos en el informe técnico emitido –reflejado en el antecedente IV-, así como los relativos a las bases de actuación y estatutos de la futura junta de compensación –recogidos en los fundamentos jurídicos XI y XIII, respectivamente-, debiendo ser atendido el presente requerimiento dentro del plazo de un mes, a contar

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55		Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	
- 3/26 -			

a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación de esta resolución, de conformidad con el artículo 212.2.b) de la LSENPC; y ello con la expresa advertencia de que, en caso de no hacerlo, se procederá al archivo de las actuaciones.

Tercero.- Notificar la presente resolución a la entidad promotora, así como al resto de propietario interesados que no han suscrito la iniciativa.

Cuarto.- Dar traslado al Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística a fin de que proceda a la práctica de la correspondiente nota al margen sobre la finca afectada por la gestión de la unidad de actuación, cuya inscripción y descripción obra en los antecedentes”.

V.- Con fecha 13 de marzo de 2020, se emite informe técnico, del siguiente contenido:

Con relación al expediente nº **2018009074** relativo a la tramitación de la gestión de la Unidad de Actuación UA GE15, se informa lo siguiente:

1. Antecedentes.

- 1.1. El 2 de enero de 2019 RGE nº 12956 la entidad Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA - SAREB - presenta solicitud con el objeto de que se admita a trámite la iniciativa de ejecución privada por el sistema de compensación de la Unidad de Actuación UA GE15.
- 1.2. Vista la fecha en la que se presenta la documentación será de aplicación la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias y el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
- 1.3. Con la documentación aportada queda acreditado que la entidad SAREB impulsora de la iniciativa ostenta la propiedad de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación.

Sobre esta documentación consta Resolución nº 275 de 25 de enero de 2020, el Consejero Director de la Gerencia de Urbanismo resolvió Incoar el procedimiento para tramitar la citada iniciativa y requerir a fin de subsanar varios extremos.

2. En fecha 29 de junio de 2020 se presenta nueva documentación que anula la anterior y es la que se procede a informar.
La documentación consistente en:

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55		Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	
- 4/26 -			

- Escrito presentación de iniciativa privada de la UA GE15.
- Bases de actuación UA GE15.
- Estatutos Junta de Compensación UA GE15
- Memoria de Gestión y proyecto de reparcelación UA GE15.
- Planos reparcelación firmados por d. Luis Fernando García Galloway.
- Certificaciones registrales de fincas 11667, 26709, 3127, 33626, 33625.

Sobre el formato y la autenticidad documental cabe señalar:

2.1. En lo referente a la autenticidad de los documentos, se indican los siguientes extremos:

- Todos los ficheros aportados deberán estar firmados electrónicamente y dicha firma vendrá integrada dentro del documento PDF.
- Los documentos aportados no tendrán ninguna restricción que impida su copia, incorporación de nuevas firmas, conversión o impresión, a fin de permitir su integración en los sistemas de información de ésta o cualquier otra Administración competente, así como poder hacer las correspondientes mediciones sobre el documento electrónico. Por ejemplo, las fichas de las parcelas se han entregado ahora como imagen no pudiendo realizar comprobaciones sobre este formato.

2.2. Toda la documentación se deberá entregar un único archivo pdf correctamente ordenado.

- Cuando éste requisito no pudiese concurrir por limitación de la capacidad del archivo pdf, se presentará el proyecto en una estructura de carpetas, debiendo ajustarse a una estructura clara con un documento índice, también firmado electrónicamente, donde se relacionen todos los documentos electrónicos que componen el documento, al objeto de garantizar la integridad documental de lo presentado.
- En dichas carpetas se incluirán los archivos perfectamente identificados (de forma inteligible y evitando en lo posible el uso de abreviaturas) y ordenados según la paginación correspondiente con el objeto de garantizar la comprensión y la integridad documental del proyecto.
- La información gráfica en formato PDF deberán ser generada teniendo en cuenta los tamaños de hoja y los ajustes de escala, de tal manera que se puedan realizar mediciones e impresiones a escala a partir de los mismos.

3. Sobre la documentación que debe acompañar a la solicitud para el establecimiento de la iniciativa:

El artículo 213 de la L4/2017 establece los documentos a presentar con la iniciativa. Vista la documentación presentada se considera que es suficiente para poder informar.

Memoria de gestión	Presentado_carece de firma.
Bases de actuación del sistema	Presentado_carece de firma.
Estatutos de la entidad urbanística de gestión	Presentado_carece de firma.
Proyecto de reparcelación	Presentado_carece de firma.
Proyecto expropiatorio	No Presentado. Ver el anterior.
Proyecto de urbanización	No presentado en aplicación del artículo 213.3 de la L4/2017
Convenio urbanístico que sea necesario	Con lo presentado no procede
Garantía para garantizar la correcta ejecución de la actuación	No presentado en aplicación del artículo 213.3 de la L4/2017
Declaración jurada de los gastos en que incurre la iniciativa, para el caso de que devengan inservibles	No procede

En la memoria presentada se expone que se ha presentado nuevamente la iniciativa con las correcciones siguientes:

- *Se ha optado por el mantenimiento de la vivienda preexistente, asignando el aprovechamiento correspondiente a la parcela para asignarla al propietario actual.*
- *Se ha justificado la distribución de la serventía entre los propietarios que usaban la misma en base a jurisprudencia sobre la figura jurídica de la serventía.*
- *Se han modificado el valor de la Unidad de Aprovechamiento asignado a cada parcela de resultado teniendo en cuenta el uso de equipamiento complementario existente en todas.*
- *Se ha eliminado la solicitud de monetizar el aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria al Ayuntamiento. Se asigna parcela lucrativa.*
- *Se añade certificado de dominios y cargas, salvo la solicitada para el suelo ocupado por las fincas 33.626 y 33.625, pues no existe inscripción independiente a parte de la existente en propiedad horizontal.*
- *Se han incorporado las cargas urbanísticas que perviven a la reparcelación, y se asignan a parcelas de resultado.*

- *Se añade ficha de finca de resultado para las parcelas situadas fuera del ámbito objeto de segregación.*
- *Se elimina la distribución de aprovechamiento que exceda del 15% en el nuevo reparto.*
- *Se añade a las fichas el título de apropiación de las fincas de resultado*
- *Se introducen modificaciones en la literalidad de los artículos 2, 3, 4, 8, 9, 11, 10, 17 y 18 de los estatutos de la Junta de Compensación en los términos advertidos por esa Gerencia de Urbanismo.*
- *Se introducen modificaciones en la literalidad de las bases tercera, octava, novena y decimocuarta de las bases de actuación de la Junta de Compensación en los términos advertidos por esa Gerencia de Urbanismo.*

4. Sobre el contenido de la documentación presentada.

a) Con relación a la memoria:

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55			

- La propuesta ha sido presentada por doña Ana Carolina Jacques Verano en su condición de apoderada de la entidad mercantil "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIAS SA", de adherirse otro propietario se presentará acreditación de los mismos.

En este mismo orden de cosas, no consta documentación acreditativa de la apoderada.

- Sobre la finca origen P.3 se ha presentado certificación registral de las edificaciones pero no del suelo. Si bien en el documento se indica que *Se añade certificado de dominios y cargas, salvo la solicitada para el suelo ocupado por las fincas 33.626 y 33.625, pues no existe inscripción independiente a parte de la existente en propiedad horizontal*, no se ha presentado la certificación de la registral nº 3138 que es la que aparece consultando el visor de IDE Canarias para aclarar la circunstancia de esta finca.
- Sigue sin aportarse documentación acreditativa del suelo que figura como SERV. Si bien se explica el concepto de serventía, no se justifica la adjudicación a los colindantes habida cuenta de que no se presenta documentación acreditativa de titularidad de ese suelo.



b) Con relación al proyecto de reparcelación deberán aclararse los siguientes extremos:

- Respecto a la delimitación de la unidad de actuación. No existe impedimento en eliminar la parte de vía incorporada y ya ejecutada. No obstante el proyecto de urbanización recogerá la solución de conexión y los gastos irán a cargo de la junta de compensación.
- Se ha incorporado las fichas de los restos de las fincas no afectadas por la reparcelación; sin embargo se deberán revisar ya que faltan datos como es la calificación del suelo.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55			

- Las parcelas de resultado propuestas cumplen con las determinaciones de parcela previstas para la tipología asignada EAb(2)UF

Superficie mínima de parcela: 350 m² (por vivienda).

Longitud mínima de lindero frontal: 10,00 mts.

Círculo mínimo inscribible: 12,00 mts.

- Si bien no se acredita la titularidad de la finca de origen denominada SERV, sí se realiza el reparto de cargas y aprovechamientos entre los propietarios de las fincas colindantes. Se tendrá que aclarar este tema.

Consta en el documento que la superficie de la servidumbre sin inscripción registral ni titular registral. El criterio adoptado es el de asignar al 50% a los propietarios que hacen uso de la misma. Sin embargo, el artículo 34 del RGESPC'04 establece reglas específicas sobre casos dudosos de las fincas de origen:

"En los supuestos de titular desconocido, doble inmatriculación o propiedad litigiosa, así como en los casos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, titularidades limitadas o condicionadas, y derechos o gravámenes inscritos sobre las fincas de origen, se estará a lo dispuesto en 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."

El artículo 10 del RD 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 establece que cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma.

- Sobre la edificación existente que se pretende conservar. En la ficha de las parcelas resultantes deberán describirse, en su caso, la construcción preexistente que se mantiene. Visto lo dispuesto en el art. 36.7 y siguientes del RGESPC'04 que establece que:

*"La superficie o el aprovechamiento de la parcela adjudicada a un propietario podrá ser superior a su derecho cuando se trate de mantener en su propiedad al dueño de fincas de origen con **construcciones compatibles con la ordenación**, imponiendo en tal caso la compensación monetaria sustitutoria correspondiente a la diferencia en exceso del aprovechamiento, que será reflejada en la cuenta de liquidación provisional. (...)*

*(...) Siempre que no sea obstáculo para las operaciones reparcelatorias y no afecte a terceros o éstos lo admitan expresamente, la regla expresada en el número anterior podrá aplicarse incluso para posibilitar la **adecuación al planeamiento de las edificaciones que existan en la finca de origen**.*

(...) No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de fincas cuando fuese necesario y de las compensaciones económicas que procedan:

a. Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.

b. Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento cuando la diferencia entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea inferior al 15 por 100 de este último.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D		Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D	
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55		Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	
- 8/26 -			

La edificación que se pretende mantener deberá estar mejor definida para poder justificar y comprobar lo dispuesto en los párrafos anteriores (cumplimiento de parámetros de edificabilidad, ocupación, separación mínima a linderos...). De lo presentado, se puede desprender que las escaleras de acceso a la edificación se encuentran en zona de separación mínima a lindero frontal en la propuesta de parcelas resultantes.

Dado que los titulares no han suscrito la opción y para mayor seguridad jurídica, el documento recogerá las posibles opciones de manera que los titulares tengan todos los datos para optar. Por ejemplo, para el supuesto de que no se adhieran a la iniciativa y tengan derecho a realojo: valoración de la indemnización para el caso de que no se disponga de inmueble para el realojo.

- Sobre la edificación a demoler. En el documento se recoge que la edificación está abandonada y en estado físico de ruina por lo que no se considera a efectos indemnizatorios. Esta situación deberá justificarse debidamente mediante informe emitido por técnico competente.
- Tendrá que venir suscrito por los titulares de la parcela origen denominada 2, la petición expresa realizada en la que se le asignan 2 parcelas que posibilitan la eliminación del pro indiviso y genera un exceso de aprovechamiento a compensar en la cuenta de liquidación definitiva.

Sobre esta misma propiedad se indica que:

Además, conforme a los criterios de asignación de parcelas descrito en el apartado anterior, el presente proyecto de reparcelación prevé conforme a sus Bases de actuación, la eliminación del pro indiviso de la finca inicial P.2 y el traslado de las cargas de la parcela de origen a la parcela resto de la finca inicial denominada RSP2 y que queda fuera del ámbito de la unidad de actuación y cuya titularidad mantienen conjuntamente:

Esta opción también vendrá suscrita por los titulares de la carga, en la que el traslado de la carga se realiza a la parte de la finca que queda fuera de la unidad de actuación.

- Vista la tipología asignada por el PGO, con la propuesta de reparcelación presentada, el número máximo de viviendas a ejecutar ascendería a 16 mientras que analizada la tipología se podría ser mayor.

Se propone se revise la reparcelación para obtener el mayor rendimiento.

- Con relación a la parcela de resultado adjudicada a la administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías se detecta que si bien corresponde a la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento, la realidad es que el número de viviendas a ejecutar ascenderían a 1,80, o equivalente en equipamiento privado.

Se propone tanto al promotor como a la corporación municipal incrementar el aprovechamiento para así dar viabilidad a la posible materialización de un proyecto edificatorio que garantice la ejecución de 2 viviendas siempre y cuando sea posible

Deberá aclararse y corregirse el siguiente párrafo, - así como todo lo relacionado con él - incorporado al apartado sobre "Criterios para generar parcelas de resultado" de la memoria justificativa del documento:

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55	- 9/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	

La cesión efectiva del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, limita el impacto del defecto de suelo destinado a equipamiento privado a: 440,90 m²c, que es el 50% de la reserva determinada por el PGO para la unidad, que es de 881,77 m²c, equivalente al 20% de la edificabilidad máxima del ámbito. El resto, deberá ser completado en las parcelas privadas.

Tal y como se recoge en el propio documento, el PGO tiene asignado a todas las parcelas el uso residencial, debiendo destinar parte de la edificabilidad lucrativa a equipamiento privado hasta completar los estándares del art. 36 del TR'LOTENC'00. En ningún caso, el PGO limita este uso a la parcela objeto de cesión al ayuntamiento.

El proyecto de reparcelación no puede modificar la ordenación pormenorizada, por lo que no puede asignar a la parcela de cesión a la administración el uso exclusivo de equipamiento privado tal y como se desprende de lo expuesto en el documento.

Conclusión. Para continuar con la tramitación de este expediente deberá aclararse y corregirse el documento presentado según lo dispuesto es el presente informe.

Este informe se refiere exclusivamente al proyecto de reparcelación quedando pendiente la emisión de informe del proyecto de expropiación.

VI.- Asimismo, comoquiera que, con fecha 12 de mayo de 2021, se presenta nueva documentación por la interesada, se emite informe técnico, de fecha 13 de mayo de 2021, del siguiente tenor literal:

Con relación al expediente nº **2018009074** relativo a la tramitación de la gestión de la Unidad de Actuación UA GE15, se informa lo siguiente:

1. Antecedentes.

- 1.1. El 2 de enero de 2019 RGE nº 12956 la entidad Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA - SAREB - presenta solicitud con el objeto de que se admita a trámite la iniciativa de ejecución privada por el sistema de compensación de la Unidad de Actuación UA GE15.
- 1.2. Vista la fecha en la que se presenta la documentación será de aplicación la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias y el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
- 1.3. Con la documentación aportada queda acreditado que la entidad SAREB impulsora de la iniciativa ostenta la propiedad de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación, es más, ostenta el **64,63% de la superficie, siendo de aplicación el artículo 217.4 de la L 4/2017.**

Sobre esta documentación consta Resolución nº 275 de 25 de enero de 2020, el Consejero Director de la Gerencia de Urbanismo resolvió Incoar el procedimiento para tramitar la citada iniciativa y requerir a fin de subsanar varios extremos.

En fecha 29 de junio de 2020 se presentó documentación que fue también objeto de requerimiento.

En fecha 22 de abril, 5 y 6 de mayo se presenta documentación incompleta o con temas a subsanar.

2. El 12 de mayo de 2021 se presenta nueva documentación que anula la anterior y es la que se procede a informar.

La documentación consistente en:

- Memoria de Gestión de la UA GE15, Suscrita por Luis Fernando García Galloway y Alicia Reyes Suárez. Se encuentra estructurada de la siguiente manera:
 1. Memoria de Gestión
 2. Proyecto de reparcelación.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D		Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D	
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55		Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	
- 10/26 -			

3. Análisis económico financiero.

- Planos reparcelación firmados por d. Luis Fernando García Galloway.

Consta además, la siguiente documentación presentada el 06 de mayo de 2021, objeto también de informe y necesaria para la aprobación inicial de la iniciativa:

- Poder de representación de BUILDINGCENTER, SA a favor de Ángeles Medina Palazón.
- Bases de actuación UA GE15 firmadas por Alicia Reyes Suárez.
- Estatutos Junta de Compensación UA GE15 firmados por Alicia Reyes Suárez.
- Proyecto de expropiación.

3. Sobre la documentación que debe acompañar a la solicitud para el establecimiento de la iniciativa:

El artículo 213 de la L4/2017 establece los documentos a presentar con la iniciativa. Vista la documentación presentada se considera que es suficiente para poder informar.

Memoria de gestión	Presentado
Bases de actuación del sistema	Presentado
Estatutos de la entidad urbanística de gestión	Presentado
Proyecto de reparcelación	Presentado
Proyecto expropiatorio	Presentado
Proyecto de urbanización	No presentado en aplicación del artículo 213.3 de la L4/2017
Convenio urbanístico que sea necesario	Con lo presentado no procede
Garantía para garantizar la correcta ejecución de la actuación	No presentado en aplicación del artículo 213.3 de la L4/2017
Declaración jurada de los gastos en que incurre la iniciativa, para el caso de que devengan inservibles	No procede

En la memoria presentada se expone que se ha presentado nuevamente la iniciativa con las correcciones y aclaraciones solicitadas o justificación en el caso que proceda.

Si bien en la memoria se dice que consta Anexo documental sobre títulos y certificaciones registrales, la realidad es que no consta este anexo en el documento presentado en fecha 12 de mayo de 2021, por lo que deberá presentarse nuevamente todo el proyecto previo a la aprobación de carácter provisional.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55			

4. Sobre el contenido de la documentación presentada.

a) Con relación a la memoria:

- La propuesta ha sido presentada por doña Ángeles Medina Palazón en su condición de apoderada de la entidad mercantil "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIAS SA", de adherirse otro propietario se presentará acreditación de los mismos.
- Sobre la finca origen P.3 se ha presentado certificación registral de las edificaciones pero no del suelo. Si bien en el documento se indica que *Se añade certificado de dominios y cargas, salvo la solicitada para el suelo ocupado por las fincas 33.626 y 33.625, pues no existe inscripción independiente a parte de la existente en propiedad horizontal*, no se ha presentado la certificación de la registral nº 3138 que es la que aparece consultando el visor de IDE Canarias para aclarar la circunstancia de esta finca. Si bien se ha aclarado su no inclusión no se ha acreditado mediante certificación registral que deberá presentarse antes de la aprobación de carácter provisional.
- Se deberá eliminar todo el contenido relativo al Anexo 2. alternativa, ya que no ha sido presentado.

b) Con relación al proyecto de reparcelación:

- Respecto a la delimitación de la unidad de actuación. No existe impedimento en eliminar la parte de vía incorporada y ya ejecutada. No obstante el proyecto de urbanización recogerá la solución de conexión y los gastos irán a cargo de la junta de compensación.

- Las parcelas de resultado propuestas cumplen con las determinaciones de parcela previstas para la tipología asignada EAb(2)UF

Superficie mínima de parcela: 350 m² (por vivienda).

Longitud mínima de lindero frontal: 10,00 mts.

Círculo mínimo inscribible: 12,00 mts.

- La propuesta que se indicaba en el anterior requerimiento tanto al promotor como a la corporación municipal sobre incrementar el aprovechamiento y así dar viabilidad a la administración para la posible materialización de un proyecto edificatorio que garantice la ejecución de 2 viviendas (en lugar de 1.80 según cesión del 10%) no pretende que se realice como cesión gratuita sino con los costes que le fueran de aplicación.
- Sobre la interpretación del artículo 36 del TR'LOTENC, corresponde en todo caso a este organismo dicha interpretación con lo que se tendrá que eliminar del documento. En este sentido tendrá que eliminarse también el último párrafo de la página 57 y siguiente puesto que esta obligación viene recogida explícitamente en la ficha de la Unidad de Actuación:

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55		Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	
- 12/26 -			

UNIDAD DE ACTUACIÓN		GE15 antes GE3		
RECINTO	ZONA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
1.	EANZULIT	3952	0.7	2607
2.	EANZULIT	2811	0.7	1968
TOTAL PRIVADO		6363		4675
3.	VIAERIO	887		
TOTAL PÚBLICO		887		
TOTAL U.A.		7250	0.62	4675

FORMA DE DEDUCCIÓN: 1) FISCALIDAD

INFORMACIONES: DEBERÁ DESTINAR PARTE DE LA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA A EQUIPAMIENTO PRIVADO HASTA COMPLETAR LOS ESTÁNDARES DEL ART. 36 DEL TII DE LA LOTENIC

No existiendo impedimento para aceptar esta hipótesis a los efectos de valoración.

- Los proyectos de reparcelación y expropiación definitivos se reajustarán, adjudicando las fincas de resultado que se correspondan con las expropiadas a favor de la entidad urbanística o persona beneficiaria de la expropiación. Se acreditará también el pago o consignación de los justiprecios que procedan.

c) Con relación al proyecto de expropiación presentado el 06/05/2021:

- Respecto al contenido tendrá que:

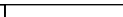
Presentar hoja de justiprecio individualizada de cada finca donde se indique, al menos: la identificación de los titulares, descripción de la finca y plano de la misma, identificación

catastral y registral con indicación de linderos y superficie, identificación del beneficiario de la expropiación, valor del inmueble.

- Respecto al valor de mercado del suelo urbanizado se presentará:
 - Justificación de los testigos propuestos mediante imágenes y plano de ubicación.
 - Justificación detallada del valor de la construcción.
 - Justificación y acreditación de la utilización del valor $K=1,20$
- Respecto a la valoración de las edificaciones existentes. Se tendrá que valorar las edificaciones existentes, no siendo posible justificar su no valoración por un juicio de valor según lo expuesto en la página 139: *"no parece por tanto que sea posible (...) el resultado de la valoración por comparación de las fincas con las edificaciones, sería siempre inferior al valor obtenido por el método residual del suelo urbanizado sin considerar la edificación"*.

Conclusión. Se han subsanado la mayor parte de los solicitado en el informe previo de manera que el documento del proyecto de reparcelación presentado el 12 de mayo de 2021 se informa favorablemente **CONDICIONADO** a que se de respuesta a lo solicitado en esta informe antes de la aprobación con carácter provisional.

Sin embargo, el proyecto de expropiación presentado el 06/05/2021 tendrá que subsanar lo expuesto en este informe para poder proceder a su aprobación inicial.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55 - 13/26 - Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58			

VII.- En virtud de Resolución nº 3207/2021, de 25 de mayo, se resolvió:

"Primero.- Admitir a trámite la iniciativa presentada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), con CIF A-86602158, con relación al establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación para el desarrollo de la Unidad de Actuación Geneto 15, en suelo clasificado y categorizado como urbano no consolidado; y ello de conformidad con lo dispuesto en los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos.

Segundo.- Requerir a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), con CIF A-86602158, a fin de que subsane los extremos recogidos en el informe técnico emitido –reflejado en el antecedente VI-, con respecto a la **Memoria** presentada; esto es:

- Si bien en la memoria se dice que consta Anexo documental sobre títulos y certificaciones registrales, la realidad es que no consta dicho anexo en el documento presentado en fecha 12 de mayo de 2021, por lo que deberá presentarse nuevamente todo el proyecto previo a la aprobación de carácter provisional.

- Sobre la finca origen P.3 se ha presentado certificación registral de las edificaciones pero no del suelo. Si bien en el documento se indica que se añade certificado de dominios y cargas, salvo la solicitada para el suelo ocupado por las fincas 33.626 y 33.625, pues no existe inscripción independiente a parte de la existente en propiedad horizontal, no se ha presentado la certificación de la registral nº 3138 que es la que aparece consultando el visor de IDE Canarias para aclarar la circunstancia de esta finca. Si bien se ha aclarado su no inclusión, no se ha acreditado mediante certificación registral que deberá presentarse antes de la aprobación de carácter provisional.

- Se deberá eliminar todo el contenido relativo al Anexo 2. alternativa, ya que no ha sido presentado.

Tercero.- Aprobar, con carácter inicial, los Estatutos y Bases de Actuación de la futura Junta de Compensación de la Unidad de Actuación Geneto 15; habiéndose procedido a la subsanación de los extremos requeridos, si bien, con la **salvedad** de lo dispuesto en el fundamento jurídico XIII para el artículo 3.1 de los Estatutos, referido al domicilio de la Junta de Compensación.

Cuarto.- Aprobar, con carácter inicial, el Proyecto de Reparcelación presentado con relación a los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación Geneto 15; si bien, deberá procederse a la subsanación de todos los extremos recogidos en el informe técnico emitido –plasmado en el antecedente VI; esto es:

- Respecto a la delimitación de la unidad de actuación: no existe impedimento en eliminar la parte de vía incorporada y ya ejecutada. No obstante, el proyecto de urbanización recogerá la solución de conexión –y los gastos correspondientes serán por cuenta de la Junta de Compensación–.

- Las parcelas de resultado propuestas cumplen con las determinaciones de parcela previstas para la tipología asignada EAb(2)UF

Superficie mínima de parcela: 350 m² (por vivienda).

Longitud mínima de lindero frontal: 10,00 mts.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55		Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	
- 14/26 -			

Círculo mínimo inscribible: 12,00 mts.

La propuesta recogida en el anterior requerimiento sobre incrementar el aprovechamiento y así hacer viable para la administración la posible materialización de un proyecto edificatorio que garantice la ejecución de 2 viviendas (en lugar de 1.80 según cesión del 10%) no pretende recogerse como cesión gratuita, sino con los costes que resulten de aplicación.

-. Sobre la interpretación del artículo 36 del TR/LOTENC, corresponde en todo caso a este organismo dicha interpretación con lo que se tendrá que eliminar del documento. En este sentido, tendrá que eliminarse también el último párrafo de la página 57 y siguiente puesto que esta obligación viene recogida explícitamente en la ficha de la Unidad de Actuación:

UNIDAD DE ACTUACIÓN			GE15 antes GE3	
RECINTO	ZONA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
1	EAbz2IUF	3582	0.7	2507
2	EAbz2IUF	2811	0.7	1968
TOTAL PRIVADO		6393		4475
3	VIVARIO	887		
TOTAL PÚBLICO		887		
TOTAL U.A.		7280	0.62	4475

SISTEMA DE EJECUCIÓN
PRIVADO

28SERVICIOS

DEBERÁ DESTINAR PARTE DE LA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA A EQUIPAMIENTO PRIVADO HASTA COMPLETAR LOS ESTÁNDARES DEL ART. 36 DEL TR DE LA LOTENCO

No existiendo impedimento para aceptar esta hipótesis a los efectos de valoración.

-. Los proyectos de reparcelación y expropiación definitivos se reajustarán, adjudicando las fincas de resultado que se correspondan con las expropiadas a favor de la entidad urbanística o persona beneficiaria de la expropiación. Se acreditará también el pago o consignación de los justiprecios que procedan.

Quinto.- *Requerir a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), con CIF A-86602158, a fin de que subsane los extremos recogidos en el informe técnico emitido –reflejado en el antecedente VI-, con respecto al **proyecto de expropiación** presentado; esto es:*

-. Respecto al contenido, deberá presentarse hoja de justiprecio individualizada de cada finca donde se indique, al menos: la identificación de los titulares, descripción de la finca y plano de la misma, identificación catastral y registral con indicación de linderos y superficie, identificación del beneficiario de la expropiación, valor del inmueble.

-, Respecto al valor de mercado del suelo urbanizado, deberá presentarse:

- Justificación de los testigos propuestos mediante imágenes y plano de ubicación.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55	- 15/26 -	Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	

- Justificación detallada del valor de la construcción.

- Justificación y acreditación de la utilización del valor $K=1,20$

- Respecto a la valoración de las edificaciones existentes, se deberán valorar las edificaciones existentes, no siendo posible justificar su no valoración por un juicio de valor según lo expuesto en la página 139.

Por lo tanto, hasta que no se subsanen los extremos advertidos, no podrá procederse a la aprobación inicial del proyecto de expropiación.

Sexto.- Notificar la presente resolución a la entidad promotora, así como al resto de personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa, al objeto de que en el plazo de dos meses manifiesten su adhesión o no al sistema.

Durante este citado plazo de dos meses, los propietarios que no han suscrito la iniciativa, podrán manifestar su adhesión a la iniciativa o expresar reparos a su contenido, pero no podrán presentar alternativas a la iniciativa formulada.

Séptimo.- Acordar la apertura de un período de información pública –a costa del promotor- por un plazo de tres meses, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, en los tabloneros de anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo y el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna; así como en la página web de este O.A., y en dos periódicos de la provincia de difusión corriente en la localidad.

Cuarto.- Dar traslado al Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística a fin de que proceda a la práctica de la correspondiente nota al margen sobre la finca afectada por la gestión de la unidad de actuación, cuya inscripción y descripción obra en los antecedentes".

VIII.- Con fecha 20 de julio de 2021, se presenta instancia por D. Feliciano Faustino Hernández Sánchez, por la que manifiesta que, en su condición de propietario del 50% de la parcela con referencia catastral 1602104CS7510S0001HS, decide no adherirse al sistema de gestión de la unidad de actuación de referencia.

IX.- Con fecha 23 de junio de 2021, se presenta proyecto de expropiación por la entidad interesada, lo que origina que, en fecha 4 de noviembre se emita informe técnico por este servicio, del siguiente tenor literal:

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55			

Con relación al proyecto de expropiación de la UA GE15 que se tramita bajo el número de expediente **2018009074**, se informa lo siguiente:

1. El 06 de mayo de 2021 se presentó proyecto de expropiación que fue informado en el siguiente sentido

- Respecto al contenido tendrá que:
Presentar hoja de justiprecio individualizada de cada finca donde se indique, al menos: la identificación de los titulares, descripción de la finca y plano de la misma, identificación catastral y registral con indicación de linderos y superficie, identificación del beneficiario de la expropiación, valor del inmueble.
- Respecto al valor de mercado del suelo urbanizado se presentará:
 - Justificación de los testigos propuestos mediante imágenes y plano de ubicación.
 - Justificación detallada del valor de la construcción.
 - Justificación y acreditación de la utilización del valor $K=1,20$
- Respecto a la valoración de las edificaciones existentes. Se tendrá que valorar las edificaciones existentes, no siendo posible justificar su no valoración por un juicio de valor según lo expuesto en la página 139: *"no parece por tanto que sea posible (...) el resultado de la valoración por comparación de las fincas con las edificaciones, sería siempre inferior al valor obtenido por el método residual del suelo urbanizado sin considerar la edificación"*.

2. El 23 de junio de 2021 se presenta nuevamente proyecto de expropiación suscrito por Luis Fernando García Galloway y María Alicia Reyes Suárez que se encuentra estructurado de la siguiente manera:

- 1) Consideraciones previas.
- 2) Determinaciones de bienes a expropiar
- 3) Valoración de bienes
- 4) Valoración
- 5) Hojas de aprecio
- 6) Abreviaturas
- 7) Índice de planos. Anexo I.

3. Sobre este documento se informa que si bien se ha subsanado parte de lo solicitado se ha detectado lo siguiente

- No se ha aplicado lo dispuesto en el Reglamento de Valoraciones en lo que se refiere al coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación, tanto para el suelo como para las edificaciones.
- Se tendrá que aclarar y/o revisar el valor residual de suelo determinado, ya que no se ajusta a la hipótesis que se propone según se expone en la página 30 y siguiente del documento pdf.
- Sobre la valoración de las edificaciones habrá de presentarse documentación técnica, acompañada de reportaje fotográfico que acredite lo expuesto en el informe.

X.- Finalmente, en fechas 15 de noviembre y 16 de diciembre se presenta nuevamente documentación para la tramitación del proyecto de expropiación, habiéndose emitido al respecto informe técnico, en sentido favorable, de fecha 22 de diciembre de 2021, con el siguiente contenido:

"Con relación al proyecto de expropiación de la UA GE15 que se tramita bajo el número de expediente **2018009074, se informa lo siguiente:**

1. El 06 de mayo de 2021 se presentó proyecto de expropiación que fue informado en el siguiente sentido

- Respecto al contenido tendrá que:

Presentar hoja de justiprecio individualizada de cada finca donde se indique, al menos: la identificación de los titulares, descripción de la finca y plano de la misma, identificación catastral y registral con indicación de linderos y superficie, identificación del beneficiario de la expropiación, valor del inmueble.

- Respecto al valor de mercado del suelo urbanizado se presentará:

- Justificación de los testigos propuestos mediante imágenes y plano de ubicación.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D		Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D	
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55		Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	
		- 17/26 -	

- Justificación detallada del valor de la construcción.
- Justificación y acreditación de la utilización del valor $K=1,20$

- Respecto a la valoración de las edificaciones existentes. Se tendrá que valorar las edificaciones existentes, no siendo posible justificar su no valoración por un juicio de valor según lo expuesto en la página 139: "no parece por tanto que sea posible (...) el resultado de la valoración por comparación de las fincas con las edificaciones, sería siempre inferior al valor obtenido por el método residual del suelo urbanizado sin considerar la edificación".

2. El 23 de junio de 2021 se presenta nuevamente proyecto de expropiación suscrito por Luis Fernando García Galloway y María Alicia Reyes Suárez que es subsanado mediante la presentación de un nuevo proyecto de expropiación suscrito por suscrito por Luis Fernando García Galloway y María Alicia Reyes Suárez el 15 de noviembre de 2021 que se estructura de la siguiente manera:

Si bien esta documentación había subsanado parte de lo solicitado quedó pendiente lo siguiente:

- No se ha aplicado lo dispuesto en el Reglamento de Valoraciones en lo que se refiere al coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación, tanto para el suelo como para las edificaciones.
- Sobre la valoración de las edificaciones habrá de presentarse documentación técnica, acompañada de reportaje fotográfico que acredite lo expuesto en el informe.

3. En fecha 16 de diciembre de 2021 se presenta nuevamente el proyecto de expropiación suscrito por Luis Fernando García Galloway y María Alicia Reyes Suárez que subsana lo dispuesto en el apartado anterior.

Conclusión. Se informa favorablemente el proyecto de expropiación presentado el 16 de diciembre de 2021".

XI.- Asimismo, analizado el documento aportado, se advierte que las fichas relativas a las fincas registrales incorporadas al documento deberán ser corregidos en los aspectos que, a continuación se detalla (punto 2 de las fichas que trata de los datos generales):

- El "organismo expropiante" no es la junta de compensación, sino que es la Administración (siendo la junta de compensación la beneficiaria de la expropiación).
- El carácter de "no consolidado" de un suelo clasificado como urbano no es su "calificación", tal como viene en las fichas, sino su categorización.

Por otra parte, deberá corregirse la alusión a que la potestad expropiatoria corresponde a la junta de compensación (página 12), ya que el titular de la potestad expropiatoria es la entidad expropiante (es decir, la Administración, resultando que en nuestro caso, la potestad expropiatoria la ostenta, no la Gerencia de Urbanismo, sino el Excmo Ayuntamiento de La Laguna); mientras que el beneficiario (junta de compensación) es el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiados.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55			

A los anteriores antecedentes, resultan de aplicación los siguientes.

II.- Fundamentos de Derecho.

I.- El artículo 217 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC), que trata del proyecto de reparcelación, establece lo siguiente:

"1. Cuando el sistema sea privado, todas las personas propietarias tienen el derecho a participar en la equidistribución de beneficios y cargas, mediante su inclusión en el correspondiente proyecto de reparcelación en los términos previstos en esta ley.

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

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

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

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

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

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.

(...)"

II.- El artículo 226 del mismo texto legal señala lo siguiente:

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

a) Suscribiendo inicialmente la iniciativa para implantar el sistema.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55		Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	
- 19/26 -			

b) En el plazo de dos meses desde la notificación de la iniciativa, según lo previsto en el artículo 217.3 de esta ley.

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

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

III.- El artículo 229.1 de la mentada norma dispone:

"1. Todas las fincas de los propietarios del ámbito o sector no adheridos al sistema serán expropiadas en favor de la junta de compensación. El municipio comprobará el abono del justiprecio o la efectiva consignación antes de proceder a la aprobación definitiva del proyecto de parcelación.

IV.- En mismo sentido se pronuncia el artículo 85 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (en adelante, RGESPC, el cual resulta aplicable en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre)

"1. Todas las fincas de los propietarios del ámbito o sector no adheridos al sistema serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación.

2. Sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, los propietarios que no deseen participar en el sistema podrán dirigirse al Ayuntamiento solicitando la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta de Compensación".

V.- El artículo 204 del RGESPC dispone que "para la expropiación por razones urbanísticas podrá aplicarse el procedimiento de tasación conjunta o el de tasación individualizada. En el primer caso, se seguirán los trámites previstos en el artículo 120 de este Reglamento (...).

VI.- El artículo 120 de la misma norma reglamentaria, que trata del procedimiento de tasación conjunta cuando se contempla una ejecución sistemática, dispone lo siguiente:

"1. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución, debidamente motivada, correspondiente de la Administración implicará la declaración de urgencia o el cumplimiento del requisito a que la legislación general aplicable condicione la ocupación del bien o derecho, previo pago o depósito del justiprecio fijado por aquélla. En todo caso, deben concurrir las causas que justifican la urgente ocupación previstas en la legislación de expropiación forzosa.

2. El procedimiento de tasación conjunta se iniciará con el expediente de expropiación formulado por la Administración expropiante, y contendrá los siguientes aspectos:

a) Determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55		Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	
- 20/26 -			

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

e) La identificación, en su caso, del urbanizador propuesto, y la relación de los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y/o en el Catastro.

f) La definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización, de forma que pueda estimarse su coste y distribución en proporción al aprovechamiento correspondiente.

g) Los plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

3. El Proyecto de Expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el boletín oficial correspondiente y en un periódico de los de mayor circulación en la isla que corresponda. El expediente de expropiación será aprobado inicialmente por la Administración expropiante.

5. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

6. Los errores no denunciados y justificados en el plazo de información pública establecido en el apartado anterior no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados el derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

7. Cuando el órgano expropiante no sea el Ayuntamiento, se oír a éste por igual término de un mes. El período de audiencia a la Administración Municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de los interesados.

8. Informadas las alegaciones recibidas, se someterá el expediente a la aprobación de la Administración expropiante.

9. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un plazo de veinte días para la presentación de alegaciones ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, transcurrido el cual ésta dictará resolución definitiva sobre la fijación del justiprecio de las fincas expropiadas.

10. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55		Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	
- 21/26 -			

11. La resolución aprobatoria del expediente por la Administración actuante implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

12. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Administración actuante en el acto de aprobación del expediente producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas, la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en la presente Sección".

VII.- El artículo 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSOU 7/2015), establece:

"1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

(...)

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta".

VIII.- El artículo 35 del citado TRLSOU 7/2015, dispone:

"1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasaré en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

(...)

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55		Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	
- 22/26 -			

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados".

IX.- El artículo 37 del citado TRLSOU 7/2015, dispone:

"1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55		Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	
- 23/26 -			

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

(...)"

X.- El artículo 41 del citado TRLSOU 7/2015, dispone:

"La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta ley:

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos".

XI.- El artículo 43. ap 4 y 5 del citado TRLSOU 7/2015, dispone:

"4. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas".

5. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial".

XII.- Con respecto a la competencia para la aprobación del presente expediente, dispone el artículo 4.1 de los Estatutos de este O.A., que corresponde a esta Gerencia de Urbanismo "la formulación, sin perjuicio de la que se pueda llevar a cabo cualquier persona pública o privada, según establecen las normas jurídicas aplicables, tramitación y aprobación de proyectos de urbanización y ejecución de sistemas, siendo competente este O.A. para recibir las obras, de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico vigente. No obstante, los actos o resoluciones de carácter jurídico donde se ejercite la potestad expropiatoria (en todo caso, incoación del expediente, determinación del justiprecio y el pago) corresponderán al Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, limitándose la Gerencia de Urbanismo a realizar las funciones instrumentales de carácter material o técnico en la gestión del expediente y a la adopción de los actos de trámite donde no se ejercite dicha potestad".

En consonancia con lo anterior, la competencia para su aprobación la ostenta el Excmo. Ayuntamiento de La Laguna.

Por todo ello, se eleva a conocimiento del Sr. Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo, para que **PROPONGA** a la Junta de Gobierno Local, la **adopción del siguiente ACUERDO:**

Primero.- Aprobar, con carácter inicial, el proyecto de expropiación, a tramitar por el procedimiento de tasación conjunta, presentado por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), con CIF A-86602158,

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55		Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	
- 24/26 -			

con relación al establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación para el desarrollo de la Unidad de Actuación Geneto 15, en suelo clasificado y categorizado como urbano no consolidado; y ello de conformidad con lo dispuesto en los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos.

Segundo.- Con carácter previo a la aprobación provisional de este proyecto, se deberá **subsana**r lo advertido en el antecedente XI, con respecto a las fichas relativas a las fincas registrales incorporadas al documento; así como lo relativo a la alusión al órgano que ostenta la potestad expropiatoria en la página 12 del documento.

Tercero.- Notificar la presente resolución a la entidad promotora, así como al resto de personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa, al objeto de que en el plazo de dos meses tengan nuevamente la oportunidad de manifestar su voluntad de adhesión o no al sistema de compensación.

Durante este citado plazo de dos meses, los propietarios que no han suscrito la iniciativa, podrán manifestar su adhesión a la iniciativa o expresar reparos a su contenido, pero no podrán presentar alternativas a la iniciativa formulada.

Cuarto.- La notificación individual que se practique, deberá contener las tasaciones correspondientes a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, por lo que se dará traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración.

Quinto.- Acordar la apertura de un período de información pública –a costa del promotor- por un plazo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, en los tabloneros de anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo y el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna; así como en la página web de este O.A., y en dos periódicos de la provincia de difusión corriente en la localidad.

Sexto.- Notificar el Acuerdo que se dicte por la Junta de Gobierno Local a la Gerencia de Urbanismo, a fin de que sea el O.A. quien se encargue de la práctica de las notificaciones y de la publicación de anuncios (a excepción del anuncio a publicar en el tablón de anuncios del Ayuntamiento); es decir, que la Gerencia de Urbanismo se encargue de los trámites ordenados en los dispositivos tercero, cuarto y quinto.

Contra el presente Acuerdo no cabe interponer recurso alguno, al ser un acto de trámite que no pone fin a la vía administrativa, sin perjuicio del derecho a formular las alegaciones que se considere pertinente".

A la vista de todo lo anterior, se eleva a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de La Laguna, la siguiente PROPUESTA:

Primero.- Aprobar, con carácter inicial, el proyecto de expropiación, a tramitar por el procedimiento de tasación conjunta, presentado por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), con CIF A-86602158, con relación al establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación para el desarrollo de la Unidad de Actuación Geneto 15, en suelo clasificado y categorizado como urbano no consolidado; y ello de conformidad con lo dispuesto en los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos.

Segundo.- Con carácter previo a la aprobación provisional de este proyecto, se deberá **subsana**r lo advertido en el antecedente XI, con respecto a las fichas relativas a las fincas registrales incorporadas al documento; así como lo relativo a la alusión al órgano que ostenta la potestad expropiatoria en la página 12 del documento.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D		Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D	
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55		Fecha de emisión de esta copia: 09-03-2022 09:22:58	
		- 25/26 -	

Tercero.- Notificar la presente resolución a la entidad promotora, así como al resto de personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa, al objeto de que en el plazo de dos meses tengan nuevamente la oportunidad de manifestar su voluntad de adhesión o no al sistema de compensación.

Durante este citado plazo de dos meses, los propietarios que no han suscrito la iniciativa, podrán manifestar su adhesión a la iniciativa o expresar reparos a su contenido, pero no podrán presentar alternativas a la iniciativa formulada.

Cuarto.- La notificación individual que se practique, deberá contener las tasaciones correspondientes a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, por lo que se dará traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración.

Quinto.- Acordar la apertura de un período de información pública -a costa del promotor- por un plazo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, en los tabloneros de anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo y el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna; así como en la página web de este O.A., y en dos periódicos de la provincia de difusión corriente en la localidad.

Sexto.- Notificar el Acuerdo que se dicte por la Junta de Gobierno Local a la Gerencia de Urbanismo, a fin de que sea el O.A. quien se encargue de la práctica de las notificaciones y de la publicación de anuncios (a excepción del anuncio a publicar en el tablón de anuncios del Ayuntamiento); es decir, que la Gerencia de Urbanismo se encargue de los trámites ordenados en los dispositivos tercero, cuarto y quinto.

Contra el presente Acuerdo no cabe interponer recurso alguno, al ser un acto de trámite que no pone fin a la vía administrativa, sin perjuicio del derecho a formular las alegaciones que se considere pertinente."

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, y de conformidad con lo propuesto, **ACUERDA** aprobar la transcrita propuesta.

El Secretario de la Junta.
Fdo.: José Manuel Hernández Díaz.

CÚMPLASE.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Fdo.: Luis Yeray Gutiérrez Pérez.

Firmado por:	HERNANDEZ DIAZ JOSE MANUEL - Secretario/A de Jgl GUTIERREZ PEREZ LUIS YERAY - Alcalde Presidente	Fecha: 08-03-2022 14:04:54 Fecha: 09-03-2022 08:36:24	
Nº expediente administrativo: 2022-011561 Código Seguro de Verificación (CSV): C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/C7DE56F0BD56E008A0EDCB1EC09EDB5D			
Fecha de sellado electrónico: 09-03-2022 09:22:55			