

Con relación al expediente administrativo que se tramita en este O.A., identificado bajo el número 2020/851, que versa acerca de la iniciativa promovida por Coral Homes, S.L.U., para el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación, respecto a la Unidad de Actuación La Vega 5, para lo cual concurren los siguientes,

I.- Antecedentes de hecho.

I.- Con fecha 5 de febrero de 2020 y con número de registro de entrada en esta Administración 1134, se presenta escrito por C.F. Arquitectura, Paisaje y Urbanismo, S.L.P., con CIF nº B38953097, en nombre y representación de Coral Homes, S.L.U., con CIF B88178694, 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 La Vega 5.

A tal efecto, de conformidad con la documentación aportada, la sociedad promotora es propietaria de más del 50% de la superficie total de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, excluidos los de dominio público existente no obtenidos de forma onerosa.

El ámbito de la Unidad de Actuación se localiza en un suelo clasificado y categorizado como urbano no consolidado, sito en el Pasaje Miguel Henríquez, en el área territorial de La Vega/Guamasa/El Rodeo/El Ortigal, en la zona de San Lázaro – El Tornero, y su superficie es de 9.697 m², de conformidad con lo establecido por el PGO, si bien, según la medición practicada sobre cartografía digitalizada, la superficie es de 9.802,65 m², tal y como se indica en la memoria descriptiva y justificativa presentada por el promotor –incorporada al proyecto de reparcelación-.

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

- Superficie de la UA:	9.697 m ² .
- Área Territorial:	La Vega-Los Rodeos
- Zona:	San Lázaro/Tornero
- Uso global:	Residencial (RS).
- Tipo edificatorio asignado:	Edificación Mixta dos plantas: EM (2)
- Superficies de suelo de los recintos que forman parte de esta UA:	
Recinto 1:	EM(2)RS: 5.852 m ²
Recinto 2:	ELAJ: 1.476 m ²
Recinto 3:	SGRV-33: 18 m ²
Recinto 4:	VIARIO: 2.351 m ²
- Superficie de suelo edificable:	5.852 m ² c
- Recintos de cesión obligatoria:	3.845 m ²
- Edificabilidad media:	0,60-0,61 m ² c/ m ² s
- Núm. Viviendas:	39 Viv.
- Sistema de gestión asignado:	privado

3. Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
4. Propuesta de adjudicación de parcelas resultantes.
5. Indemnizaciones y valoración económica de las diferencias de adjudicación.
6. Costes de gestión y ejecución.
7. Cuantía de liquidación provisional.
8. Estudio de viabilidad económica.
9. Cuadro resumen de superficies.
10. Documentación fotográfica.
11. Planos.
12. Anexo I. Títulos de propiedad.
13. Anexo II. Certificaciones catastrales.
- 14.

- Bases de Actuación del Sistema Privado firmado por D. Agustín Cabrera con el siguiente contenido:

- I. Disposiciones generales.
- II. Criterios de valoración, derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística.
- III. Ejecución de obras de urbanización.
- IV. Distribución de beneficios y cargas.

- Estatutos de la Junta de Compensación firmado por D. Agustín Cabrera, estructurado en los siguientes capítulos:

- Capítulo primero. Generalidades.
- Capítulo segundo. Composición de la Junta.
- Capítulo tercero. Órgano de gobierno de la Junta.
- Capítulo cuarto. Funcionamiento de la Junta.
- Capítulo quinto. Régimen económico.
- Capítulo sexto. Régimen jurídico.
- Capítulo séptimo. Disolución y liquidación.
- Disposición adicional única.

IV.2. En fecha 10 de febrero de 2020 la entidad CF ARQUITECTURA PAISAJE URBANISMO SLP presenta Certificación descriptiva y gráfica de una parcela para anexar al expediente.

IV.3. En fecha 21 de mayo de 2020 se presenta escrito a nombre de Dña. Ana Carolina Jaques Verano, en su condición de subapoderada de la entidad CORAL HOMES SLU en el que se solicita dar inicio al procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado.

2. El artículo 208 de la L4/2017 establece el sistema de compensación, que es el propuesto por la entidad, cuando la iniciativa urbanizadora esté apoyada por personas propietarias que representen el 50% o más de la superficie; debiendo contarse con los porcentajes necesarios en el momento de presentar la iniciativa urbanística.

Con la documentación aportada queda acreditado que la entidad CORAL HOMES SL, impulsora de la iniciativa, ostenta la propiedad de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación.

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 constata que no se ha presentado el proyecto de expropiación. No obstante se procede a informar el resto de documentación.

Memoria de gestión	El contenido de la memoria se recoge dentro del proyecto de reparcelación.
Bases de actuación del sistema	Presentado
Estatutos de la entidad urbanística de gestión	Presentado
Proyecto de reparcelación	Presentado
Proyecto expropiatorio	No 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 devenguen inservibles	No procede

4. Sobre el contenido de la documentación presentada.

a) Con relación a la memoria:

- La propuesta, si bien consta a nombre de doña Ana Carolina Jacques Verano en su condición de subapoderada de la entidad CORAL HOMES SL, no se ha acreditado de manera fehaciente puesto que el escrito carece de firma. En este mismo sentido, tampoco consta documentación acreditativa de la condición de subapoderada.
- De adherirse otros propietarios se presentará acreditación de los mismos.
- Se tendrá que aportar "certificado registral" de los terrenos que estuvieran inscritos.
- Deberá aclararse la titularidad de los terrenos asignados a esta administración.

b) Sobre la delimitación de la unidad de actuación:

El artículo 18.7 del RGEPC establece que *"Los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local. (...)"*



Al observar el plano de la estructura de la propiedad se detecta que se ha incorporado a la actuación una mínima parte de las parcelas catastrales 38023A03100095 (36,40m²s correspondiente a la parcela origen E del proyecto) y 000501300CS65B (8,25m² correspondientes a la parcela origen G del proyecto).

Si bien el artículo 18 del RGEPC viabiliza el reajuste de la unidad por justificación de datos sobre la estructura de la propiedad, esta situación no se ha tenido en cuenta en el proyecto presentado.

En aras de facilitar la gestión de la unidad de actuación y aplicando criterios de racionalidad y proporcional, se tendrá que ajustar la delimitación de la unidad de actuación a la estructura de la propiedad.

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

- Para posibilitar la inscripción registral del proyecto, además de lo ya incorporado, se tendrá que establecer con precisión en el documento las fincas expropiadas para el supuesto de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa.

- Sobre las partes de las fincas origen no incluidas dentro del ámbito de la unidad de actuación:

Al existir fincas origen incluidas parcialmente en la unidad de actuación, la segregación correspondiente a la parte no incluida se practicará en el propio proyecto reparcelatorio. Por tanto habrá de incorporarse las fichas de los restos de las fincas no afectadas por la reparcelación.

- Se ha eliminado del reparto la parcela de origen F, sin embargo en este supuesto al artículo 33 del RGEPC establece que cuando fuera imposible localizar al titular de una finca afectada, esta propiedad se establecerá en el proyecto como "titularidad desconocida" y, en tal condición, se someterá al proceso equidistributivo asignándole la parcela de resultado a la Administración actuante con carácter fiduciario hasta que aparezca el titular dominical, a quien se le adjudicará la parcela de resultado que le corresponda si se persona en el procedimiento o con posterioridad a la aprobación del mismo, acreditando fehacientemente su condición de propietario.(...)"

- Sobre la descripción completa de las parcelas resultantes se deberá completar lo presentado con lo que se solicita en el artículo 36 del RGEPC, como:
 - . Superficie de parcela mínima.
 - . Un apartado en el que se indique si existen derechos o cargas objeto de traslado, incluyendo la descripción de las preexistencias que se trasladan y obras nuevas.
 - . Correspondencia con la finca registral de la que procede.
 - . En las parcelas de cesión al ayuntamiento
- La adjudicación de las parcelas resultantes deberá expresarse si el por título de subrogación, por otro derecho derivado del desarrollo del sistema de ejecución o por cesión obligatoria.
- Tendrá que eliminarse del plano de "parcelas resultantes" la delimitación interna realizada a cada parcela:



- Las parcelas de resultado propuestas cumplen con las determinaciones de parcela previstas para la tipología asignada EM(2)RS
 - Superficie mínima de parcela: 150m²
 - Longitud mínima de lindero frontal: 8,00 mts.
 - Círculo mínimo inscribible: 8,00 mts.
- El artículo 207 de la normativa urbanística del PGO establece, para esta tipología, que "(...) el número máximo de viviendas que se permiten construir en este tipo edificatorio viene determinado por el cociente entero de dividir la superficie de la parcela entre la parcela mínima"

Visto esto, se detecta que con la propuesta de reparcelación presentada, el número máximo de viviendas a ejecutar ascendería a 31 mientras que la previsión del PGO es la ejecución de 39 viviendas.

Se requiere se revise la reparcelación para sacar 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 3.94.

Se propone tanto al promotor como a la corporación municipal incrementar el aprovechamiento para así dar viabilidad a la ejecución del proyecto edificatorio que garantice la ejecución de 4 viviendas.

Conclusión. Se informa en sentido desfavorable siendo preciso dar respuesta a lo solicitado en este informe”.

V.- En virtud de **resolución 6331/2020**, se resolvió lo que sigue a continuación:

“Primero.- Incoar el procedimiento para tramitar la iniciativa presentada por C.F. Arquitectura, Paisaje y Urbanismo, S.L.P., con CIF nº B38953097, en nombre y representación de Coral Homes, S.L.U., con CIF B88178694, por la que interesa el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación para el desarrollo de la Unidad de Actuación La Vega 5; y ello de conformidad con lo dispuesto en los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos.

Segundo.- Requerir a la promotora 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 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. A tal efecto, deberá notificarse a los titulares catastrales reflejados en el informe técnico complementario de fecha 11 de septiembre de 2020.

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”.

VI.- En fecha 30 de diciembre de 2020, por la entidad interesada se solicita una prórroga del plazo otorgado para proceder a la subsanación de los extremos advertidos.

VII.- Con fecha 1 de marzo de 2021, se presenta documentación por la entidad interesada, lo cual origina la emisión de informe técnico por la arquitecta de este servicio, de fecha 22 de octubre de 2022, siendo su tenor literal el siguiente:

Con relación al expediente nº 2020000851 relativo a la tramitación de la gestión de la Unidad de Actuación UA LV 05, se informa lo siguiente:

1. En fecha 02 de febrero de 2020 RGE nº 1134 la entidad CF ARQUITECTURA PAISAJE URBANISMO SLP se presentó documentación relativa a:

- Proyecto de reparcelación
- Bases de actuación
- Estatutos de la junta de compensación.

Esta documentación fue informada requiriendo de subsanación.

En fecha 21 de mayo de 2020 se presenta escrito a nombre de Dña. Ana Carolina Jaques Verano, en su condición de subapoderada de la entidad CORAL HOMES SLU en el que se solicita dar inicio al procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado.

2. En fecha 01 de marzo de 2021 se vuelve a presentar documentación con el objeto de cumplimentar los reparos señalados en el informe emitido por esta GULL. La nueva documentación presentada consiste en:

- Proyecto de Reparcelación firmado por D. Agustín Cabrera que se estructura de la siguiente manera:

1. Introducción general.
2. Descripción de las fincas de origen.
3. Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
4. Propuesta de adjudicación de parcelas resultantes.
5. **Descripción de las fincas de origen segregadas, no afectadas por la reparcelación.**
6. Indemnizaciones y valoración económica de las diferencias de adjudicación.
7. Costes de gestión y ejecución.
8. Cuanta de liquidación provisional.
9. Estudio de viabilidad económica.
10. Documentación fotográfica.
11. Planos.
12. Anexo I. Títulos de propiedad.
13. Anexo II. Certificaciones catastrales.

- Bases de Actuación del Sistema Privado firmado por D. Agustín Cabrera con el siguiente contenido:

- I. Disposiciones generales.
- II. Criterios de valoración, derechos y otros elementos afectados por la actuación urbanística.
- III. Ejecución de obras de urbanización.
- IV. Distribución de beneficios y cargas.

- Estatutos de la Junta de Compensación firmado por D. Agustín Cabrera, estructurado en los siguientes capítulos:

Capítulo primero. Generalidades.
 Capítulo segundo. Composición de la Junta.
 Capítulo tercero. Órgano de gobierno de la Junta.
 Capítulo cuarto. Funcionamiento de la Junta.
 Capítulo quinto. Régimen económico.
 Capítulo sexto. Régimen jurídico.
 Capítulo séptimo. Disolución y liquidación.
 Disposición adicional única.

- Proyecto de expropiación suscrito por D. Agustín Cabrera que se estructura de la siguiente manera:

1. Introducción general.
2. Descripción de las fincas objeto de expropiación.
3. Identificación del beneficiario de la expropiación y justificación de la viabilidad económica de la expropiación.
4. Identificación y relación de los expropiados.
5. Hojas de justiprecio individualizadas.
6. Plazos para la ejecución de la actuación.

3. El artículo 208 de la L4/2017 establece el sistema de compensación, que es el propuesto por la entidad, cuando la iniciativa urbanizadora esté apoyada por personas propietarias que representen el 50% o más de la superficie; debiendo contarse con los porcentajes necesarios en el momento de presentar la iniciativa urbanística.

Con la documentación aportada queda acreditado que la entidad CORAL HOMES SL, impulsora de la iniciativa, ostenta la propiedad de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación.

4. 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 constata que no se ha presentado el proyecto de expropiación. No obstante se procede a informar el resto de documentación.

Memoria de gestión	El contenido de la memoria se recoge dentro del proyecto de reparcelación.
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

5. Sobre el contenido del proyecto de reparcelación.

a) Con relación a la memoria:

- La propuesta, si bien consta a nombre de doña Ana Carolina Jacques Verano en su condición de subapoderada de la entidad CORAL HOMES SL, sigue sin acreditarse de manera fehaciente puesto que el escrito carece de firma. En este mismo sentido, sigue sin presentarse documentación acreditativa de la condición de subapoderada.
- De adherirse otros propietarios se presentará acreditación de los mismos.
- Segue sin acreditarse la titularidad de todos los propietarios mediante certificación registral o certificado registral en el que se indique que los inmuebles no se encuentran inscritos. Tampoco se ha acreditado la titularidad mediante otra prueba.

La certificación registral es el medio para acreditar, entre otros, las cargas de una finca, indispensable para la tramitación del proyecto de reparcelación ya que de existir han de ser objeto de traslado a las parcelas resultantes o de cancelación en su caso.

- Respecto al titular que presenta la iniciativa se ha presentado nota simple y no una certificación registral. Además, esta nota simple no está actualizada, es del año 2019. Por otro lado, la descripción no se corresponde con la delimitación de la propiedad realizada en el proyecto ya que la nota simple indica que linda con la carretera, pero en el documento presentado linda con suelo de titularidad municipal que tal, y como recoge el informe incorporado al expediente la vía denominada "Pasaje Miguel Henríquez" **no** es un suelo de titularidad pública.

Se deberá aclarar este extremo.

- Es este sentido, sigue sin aclararse la titularidad de los terrenos asignados a esta administración.

b) Sobre los condicionantes del informe previo:

- Se ha modificado la delimitación de la unidad de actuación y se ha adaptado a la estructura de la propiedad para facilitar la gestión de la unidad de actuación aplicando criterios de racionalidad y proporcionalidad.
- Se ha incorporado al expediente proyecto de expropiación en la que se han establecido las fincas expropiadas para el supuesto de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa.
- Se ha incorporado al proyecto de reparcelación las partes de las fincas origen no incluidas dentro del ámbito de la unidad de actuación.
- Se ha incorporado al reparto la finca de "titular desconocido".
- En las fichas de parcelas de resultado:
 - Si bien se ha eliminado de los planos la delimitación interna realizada a las parcelas no se ha eliminado de las fichas de las parcelas de resultado. Habrá de eliminarse la parte que hace referencia al "espacio libre privado" ya que no es un concepto propio de la reparcelación ni del planeamiento de este municipio para estos casos, cuestión esta que por error no se solicitó en el informe previo.
 - Sobre la descripción completa de las parcelas resultantes, si bien se ha completado lo presentado vista la falta de certificación registral, queda pendiente de acreditar la existencia/inexistencia de derechos o cargas objeto de traslado, incluyendo la descripción de las preexistencias que se trasladan y obras nuevas.

- . Las parcelas de resultado propuestas cumplen con las determinaciones de parcela previstas para la tipología asignada EM(2)RS

Superficie mínima de parcela: 150m²

Longitud mínima de lindero frontal: 8,00 mts.

Círculo mínimo inscribible: 8,00 mts.

- c) Con relación a las diferencias a los aprovechamientos, si bien la diferencia de aprovechamiento entre el real y el adjudicado es mínimo, en ningún caso se debe depreciar, por lo que ha de incorporarse el valor de diferencia de aprovechamiento. (pág 42/80 del pdf).

Todo ello sin perjuicio de cualquier acuerdo suscrito entre las partes interesadas.

- d) En este mismo sentido, con relación al aprovechamiento de más asignado a la parcela del 10% para viabilizar la ejecución de un proyecto edificatorio que garantice la ejecución de 4 viviendas se informa que no se ha valorado el aprovechamiento de más asignado a esta administración que habrá de abonarse a la junta de compensación sin perjuicio de que la asignación de ese aprovechamiento de más requiera acuerdo suscrito entre las partes.

6. Sobre el contenido del proyecto de expropiación.

- Respecto al estudio de mercado realizado para determinar el valor en venta de edificación del uso considerado se informe que no se ha incorporado la documentación relativa a la selección de comparables. Es más, resulta sorprendente que no se hayan utilizado criterios de homogeneización para su corrección, al menos, de deberá justificarse las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- . Localización
- . Uso
- . Configuración geométrica de la parcela
- . Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- . Superficie
- . Antigüedad y estado de conservación
- . Calidad de la edificación.
- . Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad
- . Fecha de toma de datos comparables.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

- Con relación al valor de la construcción por m² edificable del uso considerado no se ha justificado de 1.050.00€/m²c asignado.

Este valor habrá de justificarse no sólo desde el uso y destino específico del inmueble sino atendiendo a las determinaciones que el PGO establece para la tipología asignada a esta edificabilidad.

Habrà de tenerse en cuenta, entre otros, que la longitud horizontal máxima del volumen construido será de 24m en cualquiera de los alzados.

- Con relación al valor de cada una de las fincas se ha detectado que, por error, no se le ha asignado el aprovechamiento que le correspondería sino el atribuido.

Conclusión. Se informa en sentido desfavorable siendo preciso acreditar la titularidad de todas las fincas mediante certificación registral y certificación catastral para poder proceder a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, así como subsanar lo expuesto respecto al proyecto de expropiación.

Respecto al resto podrá subsanarse de cara a la aprobación definitiva del documento.

VIII.- Consta que el anterior informe es debidamente notificado a la entidad interesada el día 3 de noviembre de 2021 resultando que, en fechas 15 de noviembre y 28 de diciembre de 2021 y 26 abril de 2022, se presenta documentación por la interesada y, **en fecha 19 de agosto de 2022, se emite informe técnico por la arquitecta de este servicio** del siguiente tenor literal:

Con relación al expediente nº 2020000851 relativo a la tramitación de la gestión de la Unidad de Actuación UA LV 05, se informa lo siguiente:

1. En fecha 02 de febrero de 2020 RGE nº 1134 la entidad CF ARQUITECTURA PAISAJE URBANISMO SLP se presentó documentación relativa a:

- Proyecto de reparcelación
- Bases de actuación
- Estatutos de la junta de compensación.

Esta documentación fue informada requiriendo de subsanación.

En fecha 21 de mayo de 2020 se presenta escrito a nombre de Dña. Ana Carolina Jaques Verano, en su condición de subapoderada de la entidad CORAL HOMES SLU en el que se solicita dar inicio al procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado.

2. En fecha 01 de marzo de 2021 se vuelve a presentar documentación con el objeto de cumplimentar los reparos señalados en el informe emitido por esta GULL. La nueva documentación presentada consiste en:

- Proyecto de Reparcelación firmado por D. Agustín Cabrera
- Bases de Actuación del Sistema Privado firmado por D. Agustín Cabrera
- Estatutos de la Junta de Compensación firmado por D. Agustín Cabrera,
- Proyecto de expropiación suscrito por D. Agustín Cabrera

Esta documentación también fue informada requiriendo de subsanación sobre la titularidad de las fincas y el proyecto de expropiación para su aprobación inicial. Respecto al resto de condicionantes se indicó que podrán subsanarse de cara a la aprobación definitiva del documento.

3. En fecha 15 de noviembre de 2011 se presenta escrito acompañado de ampliación de plazo al que se acompaña nota simple de la Finca registral 47185 de fecha 22/04/2014 cuya titularidad la ostenta Sylvia María Fumero Friend y CORAL HOMES SL UNIPERSONAL.

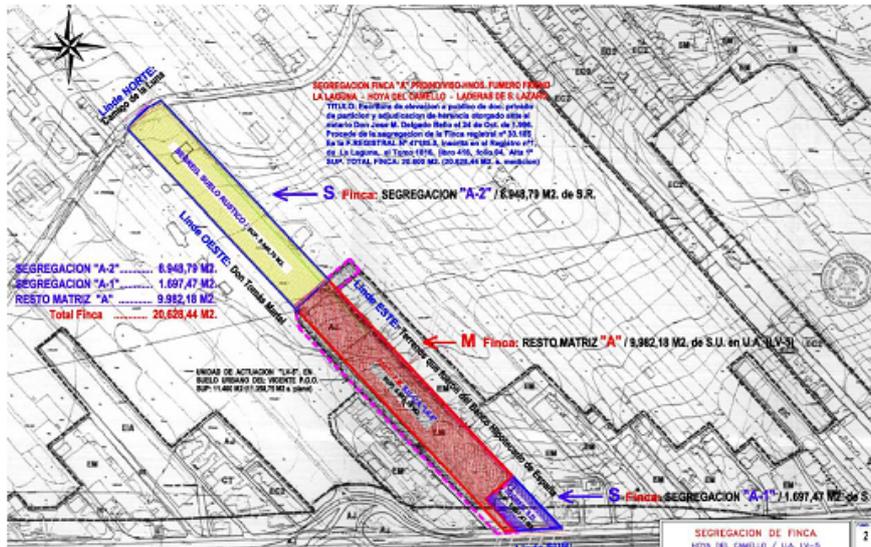
4. En fecha 28 de diciembre de 2021 se presenta escrito Certificación Registral de la finca 47185.

5. En fecha 26 de abril de 2022 se presenta escrito acompañado de:

- Que la finca resultante de la segregación de 9.982,18 m², ahora de Coral Homes y Sylvia Fumero, comprende prácticamente la totalidad de la unidad, a excepción de una pequeña superficie situada al norte de la unidad, supuestamente de José Amador Pérez. La superficie resultante de la segregación coincide con la que figura en la certificación registral, que adjuntamos nuevamente. Esta superficie que figura en ambos documentos es superior a la real de la unidad (9.810,78 m²).
- Que la finca resultante de la segregación de 1.697,47 m², ahora de Myriam Luisa Fumero, quedaría fuera de la unidad. La superficie resultante de la segregación coincide con la que figura en la certificación registral, que adjuntamos nuevamente.

- Certificación registral de la finca nº 53536 que figura a nombre de Dña- Myriam Luisa Fumero Friend.

- Copia de licencia de segregación - expediente 2001001530 – acompañada de planos indicativos:



6. El artículo 208 de la L4/2017 establece el sistema de compensación, que es el propuesto por la entidad, cuando la iniciativa urbanizadora esté apoyada por personas propietarias que representen el 50% o más de la superficie; debiendo contarse con los porcentajes necesarios en el momento de presentar la iniciativa urbanística.

Con la documentación aportada queda acreditado que la entidad CORAL HOMES SL, impulsora de la iniciativa, ostenta la propiedad de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación.

7. 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 constata que no se ha presentado el proyecto de expropiación. No obstante se procede a informar el resto de documentación.

Memoria de gestión	El contenido de la memoria se recoge dentro del proyecto de reparcelación.
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

8. Sobre el contenido del proyecto de reparcelación.

a) Con relación a la memoria:

- La propuesta, si bien consta a nombre de doña Ana Carolina Jacques Verano en su condición de subapoderada de la entidad CORAL HOMES SL, sigue sin acreditarse de manera fehaciente puesto que el escrito carece de firma. En este mismo sentido, sigue sin presentarse documentación acreditativa de la condición de subapoderada.
- De adherirse otros propietarios se presentará acreditación de los mismos.
- Sigue sin acreditarse la titularidad de todos los propietarios mediante certificación registral o certificado registral en el que se indique que los inmuebles no se encuentran inscritos.
La certificación registral es el medio para acreditar, entre otros, las cargas de una finca, indispensable para la tramitación del proyecto de reparcelación ya que de existir han de ser objeto de traslado a las parcelas resultantes o de cancelación en su caso.
- Para el caso de la **parcela A**, existe contradicción entre la titularidad catastral - que es la recogida en el proyecto de reparcelación - y la titularidad registral según nueva documentación presentada.
- No se ha acreditado la titularidad mediante otra prueba en el caso de la **parcela D**.
- Para el caso de la **parcela B**, la descripción no se corresponde con la delimitación de la propiedad realizada en el proyecto ya que en la certificación registral se indica que al Sur linda, en parte con la carretera, y al Este con d. Tomás Martel; sin embargo en el documento se indica que la finca linda con suelo de titularidad municipal que tal, y como recoge el informe incorporado al expediente la vía denominada "Pasaje Miguel Henríquez" **no** es un suelo de titularidad pública.
Se deberá aclarar este extremo.
- En consecuencia, sigue sin aclararse la titularidad de los terrenos asignados a esta administración.

b) Sobre los condicionantes del informe previo:

- Se ha modificado la delimitación de la unidad de actuación y se ha adaptado a la estructura de la propiedad para facilitar la gestión de la unidad de actuación aplicando criterios de racionalidad y proporcionalidad.
- Se solicita aclaración sobre la situación de la **parcela A**, con relación a:
 - diferencia entre los límites y dimensiones de la parcela en el proyecto de reparcelación y en la licencia de segregación ya que una parte destinada a viario en el PGO se encuentra incluida en el proyecto de reparcelación en la parcela A, sin embargo, en la licencia de segregación se incorpora a la parcela B.
 - A la vista de lo presentado, la segregación se practicó para que la finca registral nº 53536 quedara fuera del ámbito de la unidad de actuación; sin embargo, el proyecto de reparcelación vuelve a incorporar una parte de la **parcela A** destinada a parcela lucrativa (además de la parte destinada a viario expuesto en el apartado anterior).



- Se ha incorporado al expediente proyecto de expropiación en la que se han establecido las fincas expropiadas para el supuesto de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa.
- Se ha incorporado al proyecto de reparcelación las partes de las fincas origen no incluidas dentro del ámbito de la unidad de actuación.
- Se ha incorporado al reparto la finca de "titular desconocido".
- En las fichas de parcelas de resultado:
 - Si bien se ha eliminado de los planos la delimitación interna realizada a las parcelas no se ha eliminado de las fichas de las parcelas de resultado. Habrá de eliminarse la parte que hace referencia al "espacio libre privado" ya que no es un concepto propio de la reparcelación ni del planeamiento de este municipio para estos casos, cuestión esta que por error no se solicitó en el informe previo.
 - Sobre la descripción completa de las parcelas resultantes, si bien se ha completado lo presentado vista la falta de certificación registral, queda pendiente de acreditar la existencia/inexistencia de derechos o cargas objeto de traslado, incluyendo la descripción de las preexistencias que se trasladan y obras nuevas.
 - Las parcelas de resultado propuestas cumplen con las determinaciones de parcela previstas para la tipología asignada EM(2)RS

Superficie mínima de parcela: 150m²

Longitud mínima de lindero frontal: 8,00 mts.

Círculo mínimo inscribible: 8,00 mts.

- c) Con relación a las diferencias a los aprovechamientos, si bien la diferencia de aprovechamiento entre el real y el adjudicado es mínimo, en ningún caso se debe depreciar, por lo que ha de incorporarse el valor de diferencia de aprovechamiento. (pág 42/80 del pdf).

Todo ello sin perjuicio de cualquier acuerdo suscrito entre las partes interesadas.

- d) En este mismo sentido, con relación al aprovechamiento de más asignado a la parcela del 10% para viabilizar la ejecución de un proyecto edificatorio que garantice la ejecución de 4 viviendas se informa que no se ha valorado el aprovechamiento de más asignado a esta administración que habrá de abonarse a la junta de compensación sin perjuicio de que la asignación de ese aprovechamiento de más requiera acuerdo suscrito entre las partes.

9. Sobre el contenido del proyecto de expropiación.

- Respecto al estudio de mercado realizado para determinar el valor en venta de edificación del uso considerado se informe que no se ha incorporado la documentación relativa a la selección de

comparables. Es más, resulta sorprendente que no se hayan utilizado criterios de homogeneización para su corrección, al menos, de deberá justificarse las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- . Localización
- . Uso
- . Configuración geométrica de la parcela
- . Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- . Superficie
- . Antigüedad y estado de conservación
- . Calidad de la edificación.
- . Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad
- . Fecha de toma de datos comparables.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

- Con relación al valor de la construcción por m² edificable del uso considerado no se ha justificado de 1.050.00€/m²c asignado.

Este valor habrá de justificarse no sólo desde el uso y destino específico del inmueble sino atendiendo a las determinaciones que el PGO establece para la tipología asignada a esta edificabilidad.

Habrà de tenerse en cuenta, entre otros, que la longitud horizontal máxima del volumen construido será de 24m en cualquiera de los alzados.

- Con relación al valor de cada una de las fincas se ha detectado que, por error, no se le ha asignado el aprovechamiento que le correspondería sino el atribuido.

Conclusión. A la vista de la nueva documentación presentada y ante la imposibilidad de obtener información a pesar del esfuerzo realizado se informa en sentido favorable CONDICIONADO el proyecto de reparcelación en aras de viabilizar la gestión, debiendo subsanar los extremos expuestos en este informe así como los propios consecuencia de la exposición pública para la aprobación definitiva.

Sin embargo, se informa DESFAVORABLE el proyecto de expropiación presentado que habrá de ser subsanado en los términos expuestos en este informe.

IX.- Consta que se han subsanado los extremos advertidos por esta administración con respecto al contenido de los estatutos y bases de actuación de la futura junta de compensación.

A los anteriores antecedentes, resultan de aplicación los siguientes.

II.- Fundamentos de Derecho.

I.- El artículo 50 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC), establece lo siguiente:

"1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

- a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.*
- b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.*
- c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al*

ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.

2. El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de estas previsto en el título V de esta ley".

II.- El artículo 205.1.a) de la LSENPC, con respecto a la elección de los sistemas de ejecución, dispone que *"en suelo urbano y urbanizable, el sistema se determinará de acuerdo con las siguientes reglas:*

a) Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen".

III.- El artículo 206 del mismo texto legal señala que *"el establecimiento del sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, ámbito o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles".*

IV.- Por su parte, el artículo 207 de la precitada Ley establece lo siguiente, en relación a los gastos de urbanización:

"1. La inclusión de terrenos en un sector, ámbito o en una unidad de actuación urbanística implica la asunción por parte de las personas propietarias del coste de la ejecución del planeamiento.

2. Se entienden como gastos de ejecución de planeamiento los necesarios para la correcta y total ejecución de la urbanización".

V.- Con respecto a los porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados de ejecución y las reglas para su cómputo, el artículo 208 de la LSENPC establece que:

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

(...)

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

(...)

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

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

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

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

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

VI.- El artículo 209.1 de la LSENPC establece que *"el establecimiento y adjudicación de un sistema privado requerirá contar, con carácter previo, con la ordenación pormenorizada aprobada"*.

VII.- Con respecto al procedimiento previsto para el establecimiento y adjudicación del sistema de ejecución privado, el artículo 212 de la LSENPC establece lo siguiente:

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

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

*a) **Admitir la iniciativa para su tramitación. Ello comportará la aprobación inicial de los documentos presentados.***

b) Requerir subsanación al promotor, otorgando para ello un plazo no inferior a quince días.

c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

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

(...)

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

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

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

8. El plazo para dictar la resolución de establecimiento y adjudicación del sistema privado será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo y siempre que ya estuviere aprobada la ordenación pormenorizada, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobados los documentos presentados.

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

VIII.- El artículo 213 de la LSENPC establece que "*las solicitudes para el establecimiento y adjudicación de iniciativa urbanística privada deberán venir acompañadas de los siguientes documentos:*

- a) Memoria de gestión.*
- b) Bases de actuación del sistema.*
- c) Estatutos de la entidad urbanística de gestión.*
- d) Proyecto de reparcelación.*
- e) Proyecto expropiatorio, salvo en el sistema de concierto.*
- f) Proyecto de urbanización.*
- g) Convenio urbanístico que sea necesario.*
- h) Acreditación de prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, incluyendo el pago de los justiprecios que correspondan, que no podrán ser inferiores al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.*
- i) Declaración jurada de los gastos en que incurre la iniciativa, para el caso en que devengan inservibles.*

2. Los anteriores documentos se podrán ajustar antes de su aprobación en función de la decisión que tomen los propietarios no promotores, así como del contenido de los informes municipales preceptivos. En este caso, se dejará constancia en el expediente de la motivación de los cambios introducidos.

3. No obstante, el proyecto de urbanización podrá ser presentado con posterioridad a la adjudicación del sistema, quedando diferida a ese momento la garantía a que se refiere la letra h) del apartado 1 de este artículo".

Pues bien, en cumplimiento de lo preceptuado anteriormente, consta la siguiente documentación aportada por la entidad interesada:

- . Memoria de gestión.

A tal efecto, el contenido de la memoria de gestión aportada debe cumplir con los extremos requeridos por el artículo 215 de la LSENPC, que exige el siguiente contenido:

- "a) Referencia al ámbito, sector o unidad de actuación, con indicación de los datos sobre la ordenación pormenorizada.*
- b) Descripción de la situación, superficie y estructura de la propiedad.*
- c) Relación de todos los propietarios afectados, con sus correspondientes domicilios a efectos de notificaciones, diferenciando aquellos que suscriben la iniciativa del resto. Se deberá acreditar de manera fehaciente la adhesión al sistema de las personas propietarias.*
- d) Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos de los que se hayan adherido al sistema, haciendo referencia a su situación registral, catastral y a los documentos públicos o privados en los que se funden sus derechos. Asimismo, se aportarán certificaciones registrales de los terrenos que estuvieran inscritos.*
- e) Estudio sobre viabilidad económica de la iniciativa.*
- f) Relación individualizada de toda la documentación que se aporta a la iniciativa".*

- . Bases de Actuación del Sistema de Compensación.

Constan presentadas las Bases de Actuación.

- . Estatutos de la entidad urbanística de gestión.

Constan presentados los Estatutos de la futura junta de compensación.

- . Proyecto de Reparcelación.

Consta presentado el proyecto de reparcelación.

- . Proyecto de expropiación.

Consta presentado proyecto de expropiación pero ha sido informado en sentido desfavorable por la arquitecta de este servicio -informe técnico emitido en fecha 19 de agosto de 2022, reflejado anteriormente-.

Por otra parte, en lo que atañe a la documentación reflejada en el citado artículo 213 de la Ley, no se ha presentado la que a continuación se señala:

- No consta Proyecto de urbanización aportado, pero el mismo no es exigible en este momento, por cuanto el artículo 213.3 de la Ley señala que "*el proyecto de urbanización podrá ser presentado con posterioridad a la adjudicación del sistema, quedando diferida a ese momento la garantía a que se refiere la letra h) del apartado 1 de este artículo*"

- Respecto a la exigencia prevista en el apartado h) del artículo 213.1 de la Ley, "*acreditación de prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, incluyendo el pago de los justiprecios que correspondan, que no podrán ser inferiores al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización*", se reitera lo señalado en el párrafo anterior para el proyecto de urbanización, por cuanto tal requisito será exigible en el momento de la tramitación del proyecto de urbanización.

No obstante, en este punto es obligado dejar constancia de que el porcentaje del 15% previsto legalmente tiene carácter de mínimo; esto es, la GULL, atendiendo a las circunstancias del caso concreto, podrá exigir una garantía consistente en un porcentaje superior.

IX.- Por su parte, el **artículo 214.1 de la LSENPC** hace referencia a los datos que debe consignar la solicitud, y señala lo siguiente:

"1. La solicitud deberá indicar la persona que actúa como promotor de la iniciativa y el domicilio a efectos de notificaciones, debiendo hacer referencia al ámbito, sector o unidad de actuación al que se refiere la iniciativa. Asimismo, deberá relacionar la documentación que se acompaña.

A tal efecto, las personas propietarias deberán designar a la persona que actúa como promotor, acuerdo que se acompañará a la solicitud".

X.- Con respecto al contenido de las Bases de Actuación de la futura junta de compensación, el **artículo 216.1 y 3 de la LSENC**, dispone:

"1. Todos los sistemas privados deberán incorporar a la documentación los estatutos de la entidad de gestión que corresponda y las bases de actuación del sistema. Reglamentariamente se determinará el contenido de tales documentos.

(...)

3. Las bases de actuación establecerán, entre otros extremos, los criterios de valoración de los terrenos y bienes afectados por la ejecución, las reglas de equidistribución y adjudicación de las fincas o el régimen de aportaciones e indemnizaciones".

XI.- Así, con relación a lo anterior, el **artículo 138 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre** (en adelante, RGEPC), establece lo siguiente:

"Las Bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:

1. Criterios para la valoración de los siguientes elementos:

a) Fincas, bienes y derechos aportados, que podrán ser distintos de los establecidos para la reparcelación, cuando así se acuerde por unanimidad.

b) Valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de actuación.

c) Valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras. La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestario del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que se vaya a ejecutar, conviniéndose con la entidad en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o, si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2. Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación. Este contrato tendrá carácter privado y no se registrará por el derecho administrativo de la contratación.

3. Reglas para la distribución de beneficios y cargas.

4. Reglas para la distribución de los beneficios derivados de la ejecución, con especial referencia a:

a) La adjudicación de fincas a los miembros de la entidad en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.

b) Valoración de los inmuebles que se construyan cuando la Entidad esté facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

c) Supuestos de compensación en metálico de las diferencias de adjudicación.

5. Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la entidad que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.

6. Forma y plazos en que los propietarios de terreno o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la entidad, bien en metálico, bien en terrenos o en industria, en su caso.

7. Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la entidad, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.

8. Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la entidad.

9. Las Bases de actuación podrán contener además las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización que se redacten".

XII.- El artículo 216, apartados 1 y 2 de la LSENC, se refiere a los Estatutos de las Entidades urbanísticas de gestión, y dispone lo siguiente:

"1. Todos los sistemas privados deberán incorporar a la documentación los estatutos de la entidad de gestión que corresponda y las bases de actuación del sistema. Reglamentariamente se determinará el contenido de tales documentos.

2. Los estatutos prestarán especial atención, entre otros aspectos, al régimen de funcionamiento interno de la entidad, a los órganos de gobierno y administración, a los derechos y obligaciones de sus miembros, a su régimen económico y patrimonial y al régimen de disolución y extinción".

XIII.- El artículo 137 del RGESC se refiere a los Estatutos de las Entidades urbanísticas de gestión, y dispone lo siguiente:

"1. Los Estatutos son las normas de organización y funcionamiento de las Entidades urbanísticas de gestión que representan su estructura orgánica y funcional en cuanto persona jurídica. Regulan las relaciones entre sí de los miembros de la entidad, así como las relaciones entre esta y terceras personas ajenas a ella.

2. Los Estatutos, una vez aprobados por la Administración se convierten en normas jurídicas obligatorias.

3. Serán nulas las prescripciones de los estatutos que contravengan el ordenamiento jurídico en vigor.

4. Los Estatutos contendrán como mínimo las siguientes circunstancias:

a) El nombre de la entidad, que será de libre elección, si bien será preferible su referencia al Plan Parcial o ámbito o unidad de actuación de que se trate. En caso de optar por la constitución de una entidad mercantil, su nombre o denominación es también requisito indispensable y obligatorio cuya ausencia puede implicar el ejercicio de la acción de nulidad contra la sociedad.

b) El domicilio de la entidad. El domicilio no tiene por qué coincidir con el lugar donde radiquen los terrenos integrados en ella, debiendo acudir a lo que se establezca en los estatutos y en su defecto a las determinaciones contenidas en el Código Civil, si bien en todo caso deberá radicar en el ámbito de esta Comunidad Autónoma y en lugar donde se centre efectivamente la administración de la entidad.

c) El objeto social de la entidad: que necesariamente será el de ejecutar la urbanización, la distribución de beneficios y cargas y demás actividades previstas por la ley.

d) Los fines de la entidad. Dichos fines serán, entre otros, los siguientes:

1) Redacción y tramitación del proyecto de reparcelación o, en su caso, ratificación del documento tramitado y aprobado.

2) Redacción y tramitación del proyecto de urbanización o, en su caso, ratificación del tramitado y aprobado.

3) Redacción y tramitación del proyecto de expropiación o, en su caso, ratificación del tramitado y aprobado.

4) Contratación, control y ejecución de la obra urbanizadora.

5) Cesión de los terrenos que correspondan a la Administración actuante.

6) Solicitar de la administración actuante la expropiación forzosa de las fincas cuyos propietarios incumplan las obligaciones previstas, así como el cobro de las cantidades adeudadas por sus miembros mediante la vía de apremio.

7) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o de administración de los bienes que integran el patrimonio de la entidad, y concretar contratos y créditos de todas clases, dentro del objeto de la entidad.

8) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la entidad ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.

9) En general, el ejercicio de cuantas actividades y derechos sean convenientes para el mejor cumplimiento de su objeto.

10) Cualesquiera otros que se acuerden acometer, adoptados con quórum suficiente por la Asamblea General, y que, encuadrándose dentro de los fines legales de la entidad, sean debidamente autorizados por la Administración Municipal.

e) El órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.

f) Expresión del ámbito, sector o unidad de actuación que constituye su objeto.

g) Duración.

h) Establecimiento de la forma de representación de los cotitulares de una finca y de las personas menores o incapacitadas. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la entidad, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante. Cuando las

fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la entidad por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

i) Condiciones o requisitos para incorporarse a la entidad empresas urbanizadoras, las cuales estarán representadas por una sola persona.

j) Forma de contratación de la empresa encargada de la ejecución de la obra de urbanización que necesariamente requerirá, como mínimo, la oferta de tres empresas urbanizadoras, adjudicándose a la empresa que disponga de mayor solvencia técnica y económica y ofrezca mejores garantías y, en todo caso, cuente con el respaldo de la mayoría de las cuotas de propiedad. En el supuesto que uno de los propietarios de la actuación ostentara capacidad para ejecutar las obras de urbanización, los Estatutos podrán prever la adjudicación directamente al propietario que ostente tal condición y, en todo caso, sometido también esta adjudicación a la aprobación por la mayoría de las cuotas de propiedad. En cualquier caso, también podrán establecer los Estatutos que la empresa adjudicataria forme parte de la entidad bien como miembro sin poder de decisión o como miembro efectivo en el caso que además aporte financiación a cambio de aprovechamiento. En el caso que la urbanizadora hubiera formalizado con la entidad o los propietarios acuerdos de compensación de gastos de urbanización por aprovechamiento, concurrirán en la entidad en la proporción que corresponda al aprovechamiento adquirido.

k) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.

l) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y administración, así como los requisitos y forma de adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.

m) Derechos y obligaciones de sus miembros.

n) Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones que con carácter tanto ordinario o extraordinario pudieran acordarse.

o) Expresión de los recursos que con arreglo a la Ley sean procedentes contra los acuerdos de la entidad.

p) Normas sobre su disolución y liquidación.

q) En el caso de una entidad mercantil, deberán incluirse en los estatutos cualesquiera otras menciones obligatorias que exija la legislación mercantil.

XIV.- El artículo 230 de la LSENC se refiere a las singularidades del proyecto de reparcelación, disponiendo lo siguiente:

"1. El proyecto de reparcelación en el sistema de compensación 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 la reparcelación en la sección 2ª del capítulo VIII de este título.

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”.

XV.- El artículo 35 del RGEPC, referido a la determinación de la superficie afectada por la actuación, señala lo que sigue:

“1. Localizado al titular de las fincas aportadas o su condición de desconocido y determinada la situación registral de la propiedad de cara a los derechos o cargas compatibles o no, el proyecto deberá disponer de la descripción completa de la finca aportada para lo cual habrá de determinar exactamente la superficie afectada en función de la cual se determinará el porcentaje de participación de cada propietario en la actuación que constituye el baremo para que se cumplimente el principio equidistributivo. La equidistribución se podrá llevar a cabo procediendo a la cancelación de las fincas de origen o mediante su agrupación instrumental para su posterior división conforme a la ordenación.

2. La superficie a tener en cuenta en el proceso equidistributivo es la real, es decir, la que resulte del levantamiento topográfico practicado e incorporado al documento donde se deberá hacer constar tal circunstancia. La aprobación definitiva del proyecto será título suficiente para la rectificación de la descripción y superficie registral.

3. Cuando la superficie afecta a la actuación sea inferior a la superficie registral determinada en función de sus linderos, la segregación correspondiente se practicará en el propio instrumento reparcelatorio, debiendo contener al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación. El propietario afectado podrá proceder también a la previa segregación de la finca mediante la pertinente licencia, incorporando al proceso la finca ya segregada.

4. Con las condiciones establecidas en el artículo 18.7 y 19 de este Reglamento, a los efectos de ajustar la actuación pretendida a la estructura de la propiedad y mejorar las condiciones de la equidistribución, podrá redelimitarse la unidad de actuación sobre la que se actúe, sin necesidad de modificar el planeamiento en el propio proyecto de reparcelación, incluyendo o excluyendo del sector parte de las propiedades cuando estén parcialmente afectadas”.

XVI.- El artículo 41 del RGEPC, relativo al contenido documental mínimo de los instrumentos de gestión, dispone:

“1. Las operaciones de reparcelación y distribución equitativa se formularán en el proyecto de reparcelación.

2. El contenido básico de la reparcelación y distribución equitativa se concretará en un proyecto o convenio, en su caso, que constará de los siguientes documentos referidos a la operación reparcelatoria:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

b) Relación de propietarios e interesados.

c) Descripción de las fincas de origen, así como los documentos acreditativos de la titularidad de sus derechos e información registral y catastral.

d) Descripción de las parcelas resultantes de la ordenación y determinación de las unidades de aprovechamiento que le corresponden así como de sus coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, para la inmatriculación de nuevas fincas o disposición que la sustituya.

e) Cuota de participación de cada propietario en el proceso equidistributivo y unidades de aprovechamiento que le corresponde.

f) Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.

g) *Relación y descripción de las parcelas de resultado adjudicadas a los propietarios de la actuación con indicación de la correspondencia registral y su porcentaje de participación en los gastos de urbanización.*

h) *Relación y descripción de las parcelas de resultado adjudicadas a la Administración actuante en concepto de participación en la plusvalía y por cesión obligatoria y gratuita.*

i) *Valoración del importe de la monetización de la cesión al Ayuntamiento por su participación en la plusvalía, en el caso que sea posible sustituir la adjudicación de parcelas donde materializar el aprovechamiento correspondiente por su importe económico. Esta valoración se sustituirá por la efectúe el técnico municipal en el acto de aprobación definitiva.*

j) *Cuenta de liquidación provisional.*

k) *Planos de información y de reparcelación.*

3. Los instrumentos de gestión deberán presentarse en soporte digital".

XVII.- El art. 42 del RGEPC, relativo al contenido sustancial de los instrumentos reparcelatorios, dispone:

"El instrumento de reparcelación, sin perjuicio de los requisitos exigidos por este Reglamento según el sistema de ejecución que desarrollen y por la normativa hipotecaria que regula la inscripción en el Registro de la Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística, deberá incluir al menos el siguiente contenido sustancial:

a) *La Memoria deberá contener la descripción de la unidad de actuación y de las determinaciones de ordenación establecidas en el planeamiento, indicando la fecha de la aprobación definitiva del mismo y la de su publicación en el boletín oficial correspondiente. La Memoria también deberá contener los criterios de aplicación con respecto a las operaciones reparcelatorias.*

b) *La descripción de cada una de las fincas de origen de las partes de fincas incluidas en la unidad de actuación o adscritas a esta deberá especificar también su titularidad y las cargas y gravámenes inscritas sobre las mismas, y en su caso, sus datos registrales; especificando respecto de cada finca de origen las modificaciones que se produzcan en su descripción, en su superficie o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro de la Propiedad no coincidieren con los del instrumento reparcelatorio. También deberán describirse las construcciones y obras existentes, incluso aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.*

c) *Se deberán relacionar las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado a las parcelas resultantes o de cancelación en su caso.*

d) *En el caso de que se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de actuación, se describirá la finca agrupada.*

e) *Descripción de las parcelas resultantes formadas en virtud de las operaciones de reparcelación y distribución equitativa, bien por sustitución de las fincas de origen o bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos así como de sus Coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, o norma que la sustituya, para la inmatriculación de nuevas fincas. En ambos casos, deberá indicarse cuando sea posible la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos de las fincas de origen con las de las parcelas resultantes adjudicadas a los titulares de las primeras o disposición que la sustituya.*

f) *En la descripción de las parcelas resultantes, a su vez deberán describirse, en su caso, las construcciones preexistentes que se mantienen.*

g) *La determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las parcelas resultantes deberá expresarse tanto en la descripción de las mismas como en la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio.*

h) *La adjudicación de las parcelas resultantes deberá expresar si es por Título de subrogación, por otro derecho derivado del desarrollo del sistema de ejecución o por cesión obligatoria. En caso de propiedades en proindiviso se deberá expresar el porcentaje de cada titular.*

i) Descripción de cada una de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento y donde se materialice la participación del Ayuntamiento en la Plusvalía generada. En caso de que se optare por la monetización habrá de aportarse la correspondiente tasación que deberá ser ratificada por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de la iniciativa, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación. La valoración en todo caso se realizará de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, para cada clase de suelo y actuación, debiendo el informe que en su caso se emita por los técnicos municipales adaptarse al mismo régimen de valoración”.

XVIII.- El art. 43 del RGEPC, relativo al contenido planimétrico de los instrumentos reparcelatorios, dispone:

“1. Los planos de información a incluir en los instrumentos reparcelatorios, serán al menos los siguientes:

a) Plano de situación del ámbito, sector o unidad de actuación donde, en su caso, deberá estar referenciada el área territorial o de ordenación urbanística en la que se sitúa.

b) Plano de delimitación de la unidad reparcelable, con inclusión de las edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

c) Plano expresivo de la ordenación pormenorizada con respecto al ámbito, sector o unidad de actuación y su entorno.

2. Los planos de reparcelación a incluir en los instrumentos reparcelatorios, serán al menos los siguientes:

a) Plano de las fincas de origen.

b) Plano de las parcelas resultantes, con expresión de su aprovechamiento y condiciones urbanísticas.

c) Plano de las parcelas cedidas a la Administración actuante tanto de las dotacionales como de aquellas donde se localice el 10% de Aprovechamiento Medio.

d) Plano de los elementos a indemnizar, en su caso.

e) Plano de las obras de urbanización a ejecutar y, en su caso, fases de ejecución de las mismas.

f) Los planos se elaborarán a una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000, de forma que puedan percibirse los linderos y demás grafismos. El plano de información sobre la situación de la unidad podrá realizarse a escala 1:5.000.

3. La cartografía base a utilizar, así como la simbología gráfica y la numeración de las parcelas, deberán presentarse en soporte digital”.

XIX.- De conformidad con el artículo 212.9 de la LSENC, se ha de proceder por parte del Registro de la Propiedad a extender nota al margen sobre la finca afectada por la ejecución de la Unidad de Actuación, de acuerdo con lo establecido por el 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 y, en concreto con su artículo 5, en cuya virtud se dispone lo siguiente:

“1. A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. En la solicitud constará las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.

3. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará

constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma.

4. La nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes”.

XX.- En cuanto a la competencia, de conformidad con el artículo 11.1 letra m) de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo, corresponde al Consejero Director de la Gerencia de Urbanismo la aprobación de los proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas de conformidad con lo expuesto en la normativa que resulte de aplicación.

Asimismo, por Resolución número 5.225 de 16 de octubre de 2020, delegó en la Directora Técnica para el Área de Ordenación del Territorio la firma de todos los actos de trámite y resoluciones cuya firma no esté delegada en los Jefes de Servicio, según el contenido de la resolución 444/2020.

De conformidad con todo lo expuesto y según lo establecido en el artículo 4.1 de los Estatutos de este Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo, **RESUELVO:**

Primero.- Admitir a trámite la iniciativa presentada por C.F. Arquitectura, Paisaje y Urbanismo, S.L.P., con CIF nº B38953097, en nombre y representación de Coral Homes, S.L.U., con CIF B88178694, para el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación para el desarrollo de la Unidad de Actuación La Vega 5; y ello de conformidad con lo dispuesto en los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos.

Segundo.- Requerir a la promotora a fin de que subsane los extremos recogidos en el informe técnico emitido en fecha 19 de agosto de 2022 –reflejado en el antecedente VIII-; lo cual deberá ser subsanado con carácter previo a la aprobación definitiva.

Tercero.- Aprobar, con carácter inicial, los Estatutos y Bases de Actuación de la futura Junta de Compensación de la Unidad de Actuación La Vega 5; habiéndose procedido a la subsanación de los extremos requeridos.

Cuarto.- Aprobar, con carácter inicial, el Proyecto de Reparcelación presentado con relación a los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación La Vega 5; **si bien, deberá procederse a la subsanación de todos los extremos recogidos en el informe técnico emitido en fecha 19 de agosto de 2022** –plasmado en el antecedente VIII; esto es:

- Con relación a la memoria:

- La propuesta, si bien consta a nombre de doña Ana Carolina Jacques Verano en su condición de subapoderada de la entidad CORAL HOMES SL, sigue sin acreditarse de manera fehaciente puesto que el escrito carece de firma. En este mismo sentido, sigue sin presentarse documentación acreditativa de la condición de subapoderada.
- De adherirse otros propietarios se presentará acreditación de los mismos.
- Sigue sin acreditarse la titularidad de todos los propietarios mediante certificación registral o certificado registral en el que se indique que los inmuebles no se encuentran inscritos.

La certificación registral es el medio para acreditar, entre otros, las cargas de una finca, indispensable para la tramitación del proyecto de reparcelación ya que de existir han de ser objeto de traslado a las parcelas resultantes o de cancelación en su caso.

- Para el caso de la **parcela A**, existe contradicción entre la titularidad catastral - que es la recogida en el proyecto de reparcelación - y la titularidad registral según nueva documentación presentada.
- No se ha acreditado la titularidad mediante otra prueba en el caso de la **parcela D**.
- Para el caso de la **parcela B**, la descripción no se corresponde con la delimitación de la propiedad realizada en el proyecto ya que en la certificación registral se indica que al Sur linda, en parte con la carretera, y al Este con d. Tomás Martel; sin embargo en el documento se indica que la finca linda con suelo de titularidad municipal que tal, y como recoge el informe incorporado al expediente la vía denominada "Pasaje Miguel Henríquez" **no** es un suelo de titularidad pública.
Se deberá aclarar este extremo.
- En consecuencia, sigue sin aclararse la titularidad de los terrenos asignados a esta administración.

- Sobre los condicionantes del informe previo:

- Se ha modificado la delimitación de la unidad de actuación y se ha adaptado a la estructura de la propiedad para facilitar la gestión de la unidad de actuación aplicando criterios de racionalidad y proporcionalidad.
- Se solicita aclaración sobre la situación de la **parcela A**, con relación a:
 - diferencia entre los límites y dimensiones de la parcela en el proyecto de reparcelación y en la licencia de segregación ya que una parte destinada a viario en el PGO se encuentra incluida en el proyecto de reparcelación en la parcela A, sin embargo, en la licencia de segregación se incorpora a la parcela B.
 - A la vista de lo presentado, la segregación se practicó para que la finca registral nº 53536 quedara fuera del ámbito de la unidad de actuación; sin embargo, el proyecto de reparcelación vuelve a incorporar una parte de la **parcela A** destinada a parcela lucrativa (además de la parte destinada a viario expuesto en el apartado anterior).
- Se ha incorporado al expediente proyecto de expropiación en la que se han establecido las fincas expropiadas para el supuesto de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa.
- Se ha incorporado al proyecto de reparcelación las partes de las fincas origen no incluidas dentro del ámbito de la unidad de actuación.
- Se ha incorporado al reparto la finca de "titular desconocido".
- En las fichas de parcelas de resultado:
 - . Si bien se ha eliminado de los planos la delimitación interna realizada a las parcelas no se ha eliminado de las fichas de las parcelas de resultado. Habrá de eliminarse la parte que hace referencia al "espacio libre privado" ya que no es un concepto propio de la reparcelación ni del planeamiento de este municipio para estos casos, cuestión esta que por error no se solicitó en el informe previo.
 - . Sobre la descripción completa de las parcelas resultantes, si bien se ha completado lo presentado vista la falta de certificación registral, queda pendiente de acreditar la existencia/inexistencia de derechos o cargas objeto de traslado, incluyendo la descripción de las preexistencias que se trasladan y obras nuevas.
 - . Las parcelas de resultado propuestas cumplen con las determinaciones de parcela previstas para la tipología asignada EM(2)RS

Superficie mínima de parcela: 150m²

Longitud mínima de lindero frontal: 8,00 mts.

Círculo mínimo inscribible: 8,00 mts.

- d) Con relación a las diferencias a los aprovechamientos, si bien la diferencia de aprovechamiento entre el real y el adjudicado es mínimo, en ningún caso se debe depreciar, por lo que ha de incorporarse el valor de diferencia de aprovechamiento. (pág 42/80 del pdf).

Todo ello sin perjuicio de cualquier acuerdo suscrito entre las partes interesadas.

- e) En este mismo sentido, con relación al aprovechamiento de más asignado a la parcela del 10% para viabilizar la ejecución de un proyecto edificatorio que garantice la ejecución de 4 viviendas se informa que no se ha valorado el aprovechamiento de más asignado a esta administración que habrá de abonarse a la junta de compensación sin perjuicio de que la asignación de ese aprovechamiento de más requiera acuerdo suscrito entre las partes.

Quinto.- Requerir a la promotora a fin de que subsane los extremos recogidos en el informe técnico emitido en fecha 19 de agosto de 2022 –reflejado en el antecedente VIII-, con respecto al **proyecto de expropiación** presentado; esto es:

- Respecto al estudio de mercado realizado para determinar el valor en venta de edificación del uso considerado se informe que no se ha incorporado la documentación relativa a la selección de comparables. Es más, resulta sorprendente que no se hayan utilizado criterios de homogeneización para su corrección, al menos, de deberá justificarse las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:
 - . Localización
 - . Uso
 - . Configuración geométrica de la parcela
 - . Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
 - . Superficie
 - . Antigüedad y estado de conservación
 - . Calidad de la edificación.
 - . Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad
 - . Fecha de toma de datos comparables.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

- Con relación al valor de la construcción por m² edificable del uso considerado no se ha justificado de 1.050.00€/m²c asignado.

Este valor habrá de justificarse no sólo desde el uso y destino específico del inmueble sino atendiendo a las determinaciones que el PGO establece para la tipología asignada a esta edificabilidad.

Habrà de tenerse en cuenta, entre otros, que la longitud horizontal máxima del volumen construido será de 24m en cualquiera de los alzados.

- Con relación al valor de cada una de las fincas se ha detectado que, por error, no se le ha asignado el aprovechamiento que le correspondería sino el atribuido.

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.

Octavo.- 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.

Contra este acto que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el órgano que lo dictó en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de su notificación, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su notificación.

Dado en la ciudad de San Cristóbal de La Laguna, por el Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo, ante el Secretario Delegado, que da fe.

El Consejero Director,
PDF res. 5225/2020 – La Directora Técnica
Fdo: Yaiza Pérez Moreno
(Documento con firma electrónica)