



REGLAMENTOS DE DESARROLLO DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS.



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

4 de diciembre de 2018

1. Tramitación ante el Consejo Consultivo de los reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.

El Consejo de Gobierno de Canarias ha remitido al Consejo Consultivo para su consideración tres reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.

Se trata del reglamento de planeamiento, el reglamento de gestión y ejecución de planeamiento y el reglamento de intervención en la protección de la legalidad ambiental, territorial y urbanística y el Consejo Consultivo tiene un mes de plazo para dictaminarlos antes de su aprobación definitiva.

Una vez emitido el dictamen del Consejo Consultivo, se procederá a adecuar los documentos a las observaciones que se formulen y, realizada esta tarea, se llevarán de nuevo a Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva.



2. Reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.

1. Proyecto de Decreto por el que se aprueba la organización y funcionamiento de la Oficina de Consulta Jurídica sobre ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. Proyecto de Decreto por el que se aprueba la organización y funcionamiento del órgano colegiado de las Comisiones Autonómicas de Evaluación Ambiental y de Informe Único de Canarias

3. Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos. (Texto completo)

El reglamento de planeamiento regula materias técnicas u organizativas de la Ley como el procedimiento de resolución de conflictos; la tramitación de planes y normas de los espacios naturales protegidos; determinaciones, contenido sustancial y documental y procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística; determinación de equipamientos de la ordenación urbanística pormenorizada y estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

En lo que respecta al Reglamento de Planeamiento, la propia ley hace referencia a la necesidad de desarrollo reglamentario en varias materias técnicas u organizativas recogidas en el Título III (Ordenación del suelo) y el Título IV (Ordenación de Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000), tales como el procedimiento de resolución de conflictos; la tramitación de planes y normas de los espacios naturales protegidos; determinaciones, contenido sustancial y documental y procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística; determinación de equipamientos de la ordenación urbanística pormenorizada y estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

El reglamento pone especial atención a la documentación a acompañar en los diferentes planes, cubriendo así un déficit histórico en nuestro derecho urbanístico que ha abordado esta materia desde un punto de vista estrictamente procedimental.

4. Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Ejecución del Planeamiento en desarrollo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos. Texto completo.

El reglamento de gestión y ejecución del planeamiento desarrolla algunos aspectos del régimen jurídico e incorpora ajustes puntuales en cuanto a la documentación a presentar, la regulación de cuestiones organizativas para



realizar la actuación de gestión y la regulación de las entidades de gestión urbanística.



5. Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento sobre Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística en desarrollo de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos. Texto completo.



Respecto al Reglamento de gestión y ejecución del planeamiento, si bien la ley contiene una regulación muy detallada en esta materia, el texto reglamentario abunda en el desarrollo de algunos aspectos del régimen jurídico e incorpora ajustes puntuales en cuanto a la documentación a presentar, la regulación de cuestiones organizativas que pueden ponerse en marcha para realizar la actuación de gestión y que no implican obligación de creación de nuevos órganos o entidades y la regulación de las entidades de gestión urbanística, además de otros ajustes procedimentales.

El reglamento sobre intervención y protección de la legalidad urbanística regula los procedimientos administrativos y sus garantías.

El Reglamento sobre intervención y protección de la legalidad urbanística regula de manera detallada los distintos procedimientos administrativos (concesión de licencias, recepción de comunicaciones previas, restablecimiento de la legalidad, ejercicio potestad sancionadora) y sus garantías, completando aspectos puntuales pero trascendentes de la ley en cuanto inciden sobre la buena actuación de la Administración y sobre los derechos e intereses de los ciudadanos.

6. Proyecto de Decreto por el que se regula la Organización y Funcionamiento del Registro de Planeamiento de Canarias en desarrollo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos.

El artículo 23 de la norma dispone, entre otras medidas, de la creación de un registro público en el que se inscriban todos los instrumentos de ordenación ambiental, territorial o urbanística de la Comunidad Autónoma. La organización y funcionamiento de este Registro de Planeamiento vendrá regulada por un reglamento que establecerá aspectos como los actos inscribibles, los tipos de asientos y los derechos de los ciudadanos en relación con su acceso al Registro, entre otros.

7. Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Organización y funcionamiento del Observatorio del Paisaje.

Tendrá entre sus competencias el estudio, formulación de propuestas y criterios de actuación en todas las políticas públicas ambientales, territoriales y urbanísticas.

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO SOBRE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA EN DESARROLLO DE LA LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS .

SUMARIO:

Artículo Único. Aprobación del Reglamento sobre intervención y protección de la legalidad urbanística.

Disposición adicional única. Informe preceptivo en Espacios Naturales Protegidos.

Disposiciones Transitorias

Primera. Procedimientos de licencia.

Segunda. Procedimientos de licencia aplicables a actuaciones con Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial aprobados.

Tercera. Procedimientos de restablecimiento.

Cuarta. Limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento

Disposiciones Finales

Primera. Modificación de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Segunda. Entrada en vigor.

Disposición Derogatoria Única.

REGLAMENTO SOBRE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del Reglamento.

Artículo 2. Derecho a conocer y a ser asesorado sobre el régimen urbanístico y de intervención aplicable.

TITULO I. DE LA INTERVENCIÓN A TRAVÉS DE ACTOS AUTORIZATORIOS Y COMUNICACIONES PREVIAS

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 3. De los títulos habilitantes aplicables

Artículo 4. Objeto de los títulos habilitantes

Artículo 5. Modelos normalizados

Artículo 6. Documentación a acompañar en general.

Artículo 7. Presentación de proyectos.

Artículo 8. Contenido del proyecto técnico de obras.

Artículo 9. Actuaciones que no requieren proyecto técnico.

Artículo 10. Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.

Artículo 11. De las garantías.

CAPÍTULO SEGUNDO. INTERVENCIÓN A TRAVÉS DE ACTOS AUTORIZATORIOS SECCIÓN PRIMERA. DEL RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 12. De los actos administrativos autorizatorios

Artículo 13. De las licencias

Artículo 14. Iniciación del procedimiento

Artículo 15. Subsanación y admisión

Artículo 16. Informes

Artículo 17. Audiencia y propuesta de resolución.

Artículo 18. Resolución expresa.



Artículo 19. Resolución de inadmisión.

Artículo 20. Resolución denegatoria.

Artículo 21. Resolución estimatoria

Artículo 22. Resolución estimatoria condicionada.

Artículo 23. Suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias.

Artículo 24. De la prórroga de licencias.

SECCIÓN SEGUNDA. REGÍMENES ESPECIALES

Artículo 25. De las licencias provisionales y en precario.

Artículo 26. Licencias de parcelaciones, segregaciones, división de fincas y constitución y modificación de complejos inmobiliarios.

Artículo 27. De las licencias para actos y usos en suelo rústico.

Artículo 28. De las licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico previstos en el planeamiento.

Artículo 29. De las licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico no previstos en el planeamiento.

CAPÍTULO TERCERO. DE LAS COMUNICACIONES PREVIAS

Artículo 30. De las comunicaciones previas

Artículo 31. De la potestad de comprobación

Artículo 32. De la potestad de restablecimiento de la legalidad.

Artículo 33. Comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones e instalaciones ejecutadas en virtud de título habilitante.

Artículo 34. Comunicación previa y licencia para la primera ocupación de edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.

TÍTULO II. DE LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO PRIMERO. DE LA COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA EN EL EJERCICIO DE LAS POTESTADES DE PROTECCIÓN.

Artículo 35. Coordinación entre procedimiento sancionador y de restablecimiento.

Artículo 36. Coordinación entre procedimiento de restablecimiento y de legalización

Artículo 37. De la legalización y sus efectos.

Artículo 38. Coordinación entre procedimiento de restablecimiento y de revisión de oficio.

CAPÍTULO SEGUNDO. DEL RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 39. Naturaleza y objeto

Artículo 40. Competencia para la incoación y resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Artículo 41. Incoación del procedimiento a requerimiento de otra Administración o a petición de tercero.

Artículo 42. Del acto de incoación.

Artículo 43. De la notificación de las medidas provisionales.

Artículo 44. Suspensión administrativa de la orden de restablecimiento en garantía de la tutela judicial cautelar.

Artículo 45. Repercusión de gastos e indemnizaciones

Artículo 46. De la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

Artículo 47. De los usos consolidados

Artículo 48. De la acreditación de la consolidación del uso.

Artículo 49. De la limitación temporal de la potestad de restablecimiento sobre otras actuaciones.

Artículo 50. Ordenes de ejecución.

Artículo 51. Procedimiento

Artículo 52. Resolución del procedimiento

Artículo 53. Ejecutividad y medidas provisionales

Artículo 54. Situación de ruina inminente.



Artículo. 55. Intervención en edificaciones con valores culturales.

Artículo. 56. Repercusión de gastos e indemnizaciones

PREÁMBULO

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula, en sus Títulos VIII y IX el régimen de intervención y protección de la legalidad urbanística.

Aún cuando dicha Ley nace con vocación de unicidad y completud en la ordenación de las materias que constituyen su objeto, pretendiendo aglutinar en una sola disposición "cuantas normas de aplicación directa sean posibles, reduciendo la necesidad de desarrollos reglamentarios", la regulación contenida en la en los Títulos arriba indicados requiere del necesario desarrollo reglamentario, con el fin de completar la regulación legal con aspectos procedimentales y regulación de detalle de las instituciones ordenadas por la Ley, desarrollo que está habilitado en la Disposición Final 11ª, además del que se contiene en remisiones específicas al reglamento.

El ámbito del desarrollo reglamentario de la Ley del Suelo que el presente Decreto afronta se proyecta sobre el instituto jurídico de la "intervención administrativa y protección en garantía de la legalidad ambiental, territorial y urbanística", instituciones en su plano de potestades son definidas en el artr. 324.1 de la Ley y que requieren, para su ejercicio, su articulación a través de los oportunos procedimientos.

El presente reglamento se estructura en un Título Preliminar, que concreta su objeto y el derecho al asesoramiento e información de los interesados, y tres Títulos que afrontan la regulación respectiva de la potestad de intervención, de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la potestad de emanación de órdenes de ejecución en materia urbanística.

El Título Primero ordena las dos figuras básicas de títulos contempladas en la Ley del Suelo que se desarrolla: las licencias y las comunicaciones previas.

Comienza dicha regulación con un primer capítulo de disposiciones generales o comunes, sobre clasificación, objeto, modelos y documentación a acompañar. El capítulo Segundo se dedica a la regulación de las licencias, diferenciando entre un régimen común o general (sección 1ª) y los distintos regímenes especiales, en atención al objeto o emplazamiento de la actuación pretendida (sección 2ª). El capítulo tercero regula las comunicaciones previas, también con un régimen general o común, con especial incidencia de las potestades de comprobación y restablecimiento de la Administración, y un régimen especial para las comunicaciones previas a la primera ocupación de edificios legales o en situación de fuera de ordenación.

El Título Segundo se dedica a la ordenación de la potestad de protección de la legalidad urbanística, dividiéndose, a su vez, en dos capítulos dedicado el primero a los instrumentos de coordinación interadministrativa en el ejercicio de potestades de protección (sancionadora, restablecimiento, legalizadora y de revisión de oficio) y el segundo al régimen formal y procedimental de la potestad de restablecimiento, con especial mención de los requisitos y condiciones aplicable a los supuestos de limitación temporal para su ejercicio (edificaciones en situación de fuera de ordenación y usos consolidados).

El Título Tercero regula, finalmente, el régimen procedimental de las órdenes de ejecución en materia de seguridad, salubridad, protección y ornato de terrenos y edificaciones.



Se complementa la regulación, con una serie de modificaciones puntuales de los listados de la Ley 4/2017 sobre supuestos sometidos a los distintos tipos de títulos habilitantes, sobre la premisa de la deslegalización que la propia Ley opera de tales preceptos a fin de adaptar el régimen de intervención a las necesidades planteadas por las Administraciones actuantes en cada momento, y con un régimen transitorio aplicable a los procedimientos de licencia común, en suelo rústico, procedimientos de restablecimiento y el régimen de limitación temporal aplicable a éstos.

Artículo Único. Aprobación del reglamento sobre intervención y protección de la legalidad urbanística.

Se aprueba el Reglamento sobre intervención y protección de la legalidad urbanística en desarrollo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en los términos del Anexo.

Disposición adicional única. Informe preceptivo en Espacios Naturales Protegidos.

En los espacios naturales protegidos, cualquiera que sea la categoría del suelo rústico, el órgano de gestión emitirá informe preceptivo en relación con cualesquiera títulos habilitantes que se tramiten. Se exceptúa de esta exigencia el suelo rústico de asentamiento rural.

Disposiciones Transitorias

Primera. Procedimientos de licencia.

1. Los procedimientos de solicitud de licencia iniciados a la entrada en vigor de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias se resolverán conforme a la legislación vigente al tiempo de su iniciación, salvo que la nueva normativa resulta más favorable, en cuyo caso, previa audiencia del solicitante, continuarán su tramitación conforme a la misma, conservando los actos y trámites ya realizados, sin perjuicio del derecho de aquel de desistir en cualquier momento.

2. En los procedimientos señalados en el apartado anterior que se proyecten sobre actuaciones que con arreglo a la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias queden sujetos a comunicación previa, el interesado podrá optar por su continuación o por desistir de los mismos para presentar comunicación previa.

3. Los procedimientos señalados en el apartado 1 anterior que se proyecten sobre actuaciones que con arreglo a la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias no precisen de título administrativo previo, serán archivados de oficio por la Administración actuante.

4. Como excepción a lo dispuesto en el apartado anterior, si el procedimiento de referencia tuviere por objeto la legalización de una actuación conforme a la legislación anterior a la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se estará a lo dispuesto en el apartado 1, sin perjuicio del derecho del solicitante a desistir del procedimiento

Segunda. Procedimientos de licencia aplicables a actuaciones con Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial aprobados.

Las actuaciones en suelo rústico sujetas a la licencia conforme a Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias y que cuenten con Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial aprobados con anterioridad a su entrada en vigor, podrá habilitarse, según proceda, mediante licencia para uso ordinario o para uso no ordinario previsto en el planeamiento que se soliciten con posterioridad a dicha entrada en vigor. Respecto a los procedimientos de licencia afectantes



a dichas actuaciones iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera.1 del presente Reglamento.

Tercera. Procedimientos de restablecimiento.

Los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, continuarán tramitándose conforme a la legislación vigente al tiempo de su incoación, salvo en aquello en que la nueva regulación resulta más favorable para el sujeto responsable

Cuarta. Limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento

1. La limitación temporal de 4 años para incoar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística prevista en el artículo 361.1,b) y c) de Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias será de aplicación a los procedimientos que se incoen a partir del 1 de septiembre de 2017.

2. La limitación temporal de 4 años para incoar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística prevista en el artículo 361.1,d) de Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias será de aplicación a los procedimientos que se incoen a partir del día 2 de diciembre de 2017.

3. La limitación temporal de 10 años para la ejecución de órdenes de restablecimiento prevista en el artículo 361.2,c) y en la Disposición Transitoria 16ª.2 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias será de aplicación a:

- a) las órdenes de restablecimiento que se dicten a partir del 2 de marzo de 2018
- b) las órdenes de restablecimiento dictadas con anterioridad al 2 de marzo de 2018 y que al llegar dicho término no hayan sido ejecutadas.

4. La limitación temporal de 15 años para la ejecución de órdenes de restablecimiento prevista en la Disposición Transitoria 24ª de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias será de aplicación a las órdenes de restablecimiento dictadas con anterioridad al 1 de septiembre de 2018 y siempre que se ejecuten con anterioridad al 2 de marzo de 2018.

Disposición Derogatoria Única

1. Quedan derogados los artículos 215 a 225 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2003, de 21 de diciembre.

2. Quedan asimismo derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Reglamento y, en particular, las determinaciones contrarias a lo dispuesto en el mismo contenidas en ordenanzas municipales y en instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor.

3. Se declara la vigencia del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad. No obstante, las referencias que en el mismo se hacen a la cédula de habitabilidad habrán de entenderse referidas la presentación de la comunicación previa a la primera ocupación o cambio de uso con destino a vivienda acompañada del informe previsto en el artículo 33.2 del presente Reglamento.

Disposiciones Finales



Disposición Final primera. Modificación de los listados de actuaciones sujetas a licencia urbanística, a comunicación previa y de actuaciones exentas.

1. En virtud de la habilitación contenida en el artículo 330.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se modifica la relación de actuaciones sujetas a previa licencia urbanística municipal, que queda fijada en los siguientes términos:

a) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas.

c) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

d) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

e) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.

f) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes, así como las de modificación general de la fachada o el acristalamiento de terrazas existentes afectante al conjunto de la fachada.

g) La demolición de las construcciones, edificaciones e instalaciones, salvo que vengan amparados en una orden de ejecución.

h) La constitución y modificación de complejo inmobiliario, salvo en los casos en que legalmente quede exonerada su autorización administrativa.

i) Los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos protegidos o catalogados en los términos señalados por la legislación de patrimonio histórico.

j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo que se encuentren sujetas a otro título o régimen distinto por la ley 4/2017, de 13 de julio.

k) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

l) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y, en general, cualquier tipo de obra o usos similares que afecten a la configuración del territorio.

m) Los actos de construcción y edificación en los puertos, aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

n) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en el medio rural por los órganos competentes en materia agraria o forestal.

ñ) La legalización de cualquier actuación sujeta a licencia o a comunicación previa, salvo que, respecto a éstas, concorra alguno de los supuestos del artículo 332.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.



- o) La realización de usos y construcciones de interés público o social en suelo rústico.
- p) La instalación de andamiaje, maquinaria, grúas y apeos sobre la calzada o sobre la acera si, en este último caso, no se permite un paso libre de 1,20 metros.
- q) Los usos y obras provisionales previstos en el artículo 32 de la Ley 4/2017, de 13 de julio.
- r) Las obras previstas en el artículo 362.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, que se realicen en construcciones, edificaciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación.
- s) La habilitación de edificaciones o instalaciones preexistentes para uso complementario de vivienda de guarda y custodia de explotaciones agrarias.
- t) La realización de cualquier otra actuación que en la presente ley se someta al régimen de licencia urbanística.

2. En virtud de la habilitación contenida en el artículo 332.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se modifica la relación de actuaciones sujetas a comunicación previa, sin precisar licencia urbanística, y que queda fijada en los siguientes términos:

- a) Obras de conservación, restauración, reforma, rehabilitación o reestructuración de edificaciones e instalaciones, siempre que no estén sujetas al régimen de intervención previsto en la letra i) del apartado 1 de la presente Disposición Final o, en todo caso, no supongan incremento de volumetría o edificabilidad.
- b) Obras exteriores en edificios no catalogados, salvo que se refieran a la modificación general de fachada o al acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada.
- c) Primera ocupación de edificaciones e instalaciones, o de unidades alojativas incluidas en las mismas dotadas de aprovechamiento independiente, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación.
- d) Cambio de uso de los edificios y las instalaciones.
- e) Vallado de obras, fincas y solares que no requieran cimentación y su reparación o mantenimiento.
- f) Colocación de carteles y vallas de publicidad y propaganda.
- g) Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, salvo que se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos.
- h) Limpieza de terrenos.
- i) Actuaciones provisionales de sondeo de terrenos.
- j) Apertura de zanjas y catas en terrenos privados.
- k) Instalación de andamiaje, maquinaria, grúas y apeos, salvo que apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación sobre la acera no permita un paso libre de 1,20 metros.
- l) Ocupación provisional por aparcamientos en solares vacantes.



m) Cualquier otra actuación urbanística de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no esté sujeta a otro título de intervención de los previstos en los dos artículos precedentes ni esté exonerada de intervención administrativa previa.

3. En virtud de la habilitación contenida en el artículo 333.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se modifica la relación de actuaciones exentas, que no están sujetas a título o requisito habilitante, y que queda fijada en los siguientes términos:

a) Las actuaciones auxiliares de la realización de una obra autorizada por licencia, acto autorizador equivalente o comunicación previa y que no supongan modificación ni ampliación del proyecto autorizado, como el acopio de materiales.

b) La preparación y roturación de terrenos, la instalación de riego, las reparaciones y trabajos de mantenimiento de las infraestructuras y construcciones vinculadas a la agricultura, en el marco de la práctica ordinaria de labores agrícolas, que no sea subsumible en ninguna de las actuaciones sujetas a acto autorizador o a comunicación previa.

c) Las obras de conservación o reforma consistentes en la sustitución de acabados interiores de una vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, siempre que no estén sujetos al régimen de intervención previsto en la letra i) del apartado 1 de la presente Disposición Final. Todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.

d) La transmisión de la titularidad de licencias o cambio de promotor en las actuaciones que hayan sido objeto de comunicación previa, sin perjuicio, en ambos casos, de la obligatoriedad de su puesta en conocimiento a la Administración.

Disposición Final Segunda. Entrada en vigor.

El presente reglamento entrará en vigor un mes después de su publicación.



ANEXO

REGLAMENTO SOBRE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA EN DESARROLLO DE LA LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS .

TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del Reglamento.

Este reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en los aspectos relativos a la intervención y protección de la legalidad urbanística, según es definida por el art. 324.2 de dicha Ley.

Artículo 2. Derecho a conocer y a ser asesorado sobre el régimen urbanístico y de intervención aplicable.

1. Toda persona física o jurídica tiene derecho a ser asesorada, orientada e informada, con carácter gratuito, por la Administración actuante sobre el régimen urbanístico y de intervención aplicable a las actuaciones urbanísticas que proyecte realizar, venga ejecutando o hubiera concluido.

2. Los deberes previstos en el apartado anterior será cumplidos por la Administración actuante, entre otros medios a través de:

a) la expedición de cédula urbanística, con el valor informativo y efectos previstos en la Ley;

b) la información y asesoramiento que sea solicitado, a nivel presencial o a través de respectiva sede electrónica, de los servicios técnicos y de inspección urbanística competentes habilitados al efecto por la respectiva Administración;

c) la consulta y asesoramiento sobre aspectos jurídicos o técnicos afectantes a expedientes concretos en tramitación, formulada por los interesados en el procedimiento.

3. Para el ejercicio del derecho contemplado en el apartado 1 el solicitante puede comparecer por sí o representado por tercero, que deberá acreditar su representación. Dicha representación se presumirá, en el supuesto previsto en el apartado 2,c) anterior, en los profesionales firmantes de los proyectos aportados al expediente por el interesado, sin perjuicio de los demás supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

TITULO I. DE LA INTERVENCIÓN A TRAVÉS DE ACTOS AUTORIZATORIOS Y COMUNICACIONES PREVIAS

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 3. De los títulos habilitantes aplicables

1. La realización de actuaciones urbanísticas deberá estar amparada por el correspondiente título habilitante, que podrá consistir, según proceda, en un acto administrativo autorizatorio o aprobatorio otorgado por la Administración competente o en una comunicación previa de la actuación, por su promotor.

2. Exceptúanse del requisito previsto en el apartado anterior los supuestos declarados expresamente exentos de título o requisito habilitante conforme a la Ley del Suelo o por Decreto del Gobierno de Canarias



3. En los supuestos sujetos a comunicación previa los interesados podrán optar entre su presentación o por la solicitud de licencia, viniendo obligada la Administración, en este último caso, a su tramitación y resolución, sin perjuicio del deber de informar al interesado sobre su derecho a acogerse al régimen de comunicación previa.

4. El título de intervención aplicable a cada actuación urbanística será el determinado por la Ley del Suelo de Canarias o, en su caso, por Decreto del Gobierno de Canarias. Las actuaciones urbanísticas de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no estén sujetas expresamente a otro título de intervención ni exoneradas de intervención administrativa previa quedan sujetas al régimen de comunicación previa.

Artículo 4. Objeto de los títulos habilitantes

1 Es objeto de las comunicaciones previas y de los actos administrativos autorizatorios:

a) la habilitación, con carácter previo a su inicio, de la realización de las actuaciones urbanísticas que en los mismas se describan.

b) la legalización de las actuaciones urbanísticas que hayan sido ejecutadas o se encuentren en ejecución sin título habilitante previamente otorgado o contraviniendo, de cualquier otro modo, la legalidad urbanística. Se entiende, a estos efectos, por legalización la habilitación, mediante el título habilitante procedente, de una actuación urbanística ya realizada o en curso de ejecución e incurso en alguno de los supuestos señalados de contravención de la legalidad urbanística.

2. La legalización deberá efectuarse a través del acto autorizatorio, salvo que, tratándose de actuaciones sujetas a comunicación previa, su legalización se opere mediante

a) la mera subsanación, dentro del plazo conferido, de la comunicación previa defectuosamente presentada;

b) la presentación de comunicación previa con plenos efectos habilitantes, siempre que tenga lugar con anterioridad a notificación de la resolución de incoación de expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.

c) la presentación de comunicación previa con plenos efectos habilitantes, cuando afecte a actuaciones que por su escasa relevancia o cuantía se permita su legalización por comunicación previa en la respectiva ordenanza local.

Artículo 5. Modelos normalizados

1. La Administración local actuante deberá establecer modelos específicos de presentación de solicitudes de licencia y de actos de comunicación previa. Dichos modelos, cuya disposición o descarga deberán ser gratuitos, serán de uso obligatorio para los interesados. El solicitante o comunicante podrá, asimismo, precisar o completar los datos del modelo, que deberán ser admitidos y tenidos en cuenta por el órgano al que se dirijan.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, Administración receptora vendrá obligada a registrar, dar recibo de dicho registro y dar curso a cualquier solicitud de licencia o comunicación previa que se presente, al menos, con la acreditación de la identidad del solicitante, o de su representante, de la firma de uno u otro y del medio electrónico o lugar físico designado para notificaciones, y con independencia de que tales actos se ajusten o no al modelo oficial o del grado de cumplimiento de los requisitos establecidos o de la documentación que a la misma deba acompañarse, quedando a salvo, en todo caso, la potestad de la Administración de requerir la subsanación, comprobación y restablecimiento de la legalidad, en los términos previstos en la Ley y en el presente reglamento.



Artículo 6. Documentación a acompañar en general.

1. La Administración local actuante deberá determinar los documentos a acompañar con las solicitudes de licencia y comunicaciones previas, atendiendo a las características propias del objeto de la respectiva solicitud y comunicación y siempre de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento.

2. Entre la documentación a exigir no podrá incluirse la aportación de documentos que ya se encuentren en poder de la Administración actuante o que hayan sido elaborados por ésta.

3. La presentación de documentos originales sólo se exigirá excepcionalmente, teniendo el interesado derecho a obtener copia autentica de los mismos.

Artículo 7. Presentación de proyectos.

1. La aportación de proyecto técnico con la solicitud de licencia o con la presentación de comunicación previa sólo será exigible al interesado cuando la misma fuere preceptiva conforme a la normativa sectorial sobre ordenación de la edificación así como, en todo caso, cuando se trate de la implantación de obras, o de ampliación, reforma, rehabilitación o derribo total o parcial de las construcciones existentes, cuando afecten a:

- a) los cimientos o elementos estructurales
- b) el volumen o las superficies construidas
- c) el uso urbanístico
- d) el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente
- e) los elementos objeto de protección de los bienes sujetos a un régimen de protección patrimonial, cultural o urbanística.

2. La persona redactora del proyecto debe tener la titulación académica y profesional habilitante que corresponda según el tipo de obra de que se trate.

3. Los proyectos técnicos deberán venir visados por el Colegio profesional competente cuando dicho requisito sea obligatorio conforme a la normativa sectorial. Dicho visado podrá ser sustituido o exonerado cuando así proceda conforme a la normativa aplicable.

Artículo 8. Contenido del proyecto técnico de obras.

1. Además de los requisitos exigidos por la normativa sobre ordenación de la edificación, cuando fuere aplicable, todo proyecto técnico deberá contener:

a) la identificación de la finca afectada y contener, como mínimo, la documentación escrita y gráfica necesaria para definir y establecer las características técnicas de las obras, con el grado de detalle suficiente para permitir comprobar su adecuación a las determinaciones de la legalidad urbanística y, cuando la legislación sectorial lo prevea expresamente, a los requisitos que esta legislación establezca;

b) la identificación del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento independiente del edificio. Si no lo hacen, se entiende que todo el edificio constituye un único elemento susceptible de aprovechamiento privativo independiente.

2. El proyecto técnico a presentar puede consistir en un proyecto básico o de ejecución, si bien será necesaria la presentación de proyecto de ejecución:



- a) con carácter previo al inicio de las actuaciones sujetas a licencia, cuando ésta haya sido otorgada en virtud de proyecto básico;
- b) con las comunicaciones previas que requieran la aportación de proyecto técnico.

En los supuestos en que fuere preceptiva la aportación de proyecto técnico con la comunicación previa, deberá acompañarse al mismo un informe sucinto del redactor de proyecto justificativo de la adecuación del mismo a la normativa técnica sectorial y urbanística aplicable.

Artículo 9. Actuaciones que no requieren proyecto técnico.

1. Las solicitudes de licencia o comunicaciones previas afectantes a obras que no requieran de proyecto técnico deberán explicitar, en la propia solicitud o mediante documentación complementaria, los siguientes extremos:

- a) descripción y justificación de las obras que pretendan ejecutarse;
- b) identificación de la finca o fincas afectadas por las obras
- c) representación gráfica de las obras que, por sus características, lo requieran

Artículo 10. Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.

1. El otorgamiento y/o denegación de licencias urbanísticas no presupone ni incide en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado o sobre lo construido o edificado al amparo de las mismas.

2. No obstante lo anterior, toda solicitud de licencia deberá venir acompañada de los documentos que acrediten indiciariamente la titularidad, por el solicitante, de las facultades jurídicas necesarias para la realización, sobre el suelo, vuelo o subsuelo, de los actuaciones o usos objeto de la solicitud

3. En el supuesto de que la titularidad de las facultades jurídicas corresponda a un tercero distinto del solicitante, éste deberá acreditar la autorización o mandato o habilitación de aquél para el ejercicio de la facultad correspondiente.

4. La documentación prevista en los apartados anteriores podrá ser sustituida por una declaración responsable, en la que el solicitante manifieste, que ostenta la titularidad de la facultades señaladas en el apartado 2 .

5. La Administración actuante podrá acordar, a costa del interesado, la publicación en el correspondiente portal electrónico, para general conocimiento, de los actos de otorgamiento de licencias cuando, de la declaración responsable del solicitante, de la documentación aportada o de la información disponible por el órgano otorgante, se susciten dudas sobre la titularidad de los derechos o facultades patrimoniales invocados.

Artículo 11. De las garantías.

1. En los supuestos en que por Ley o por el presente reglamento se exija la constitución de garantía para el otorgamiento de títulos habilitantes, éstas podrán consistir en cualquiera de las modalidades contempladas en la legislación de contratos del sector público.

2. La Administración competente podrá, no obstante, acordar otro tipo de garantías que se estimen igualmente suficientes, distintas de las previstas en el apartado anterior, cuando el interesado alegara y acreditara la imposibilidad de obtención de estas últimas.



3. La cuantía de la garantía vendrá determinada por el porcentaje que se fije legalmente, salvo que su determinación corresponda a la Administración actuante, en cuyo caso habrá de fijarse de forma motivada y proporcionada a la cuantía de la obligación principal cuyo cumplimiento se pretende garantizar.

En los supuestos en los que se establezca el importe de la garantía en un porcentaje sobre el valor de construcciones, instalaciones u obras, este último vendrá determinado por el coste de ejecución material de éstas, según se define por la legislación de haciendas locales a los efectos del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

CAPÍTULO SEGUNDO. INTERVENCIÓN A TRAVÉS DE ACTOS AUTORIZATORIOS

SECCIÓN PRIMERA. DEL RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 12. De los actos administrativos autorizatorios

1. Tienen la consideración de actos administrativos autorizatorios de actuaciones urbanísticas:

- a) las licencias urbanísticas municipales,
- b) las órdenes de ejecución y
- c) los demás actos administrativos de aprobación o autorización de proyectos o actuaciones, adoptados por las Administraciones competentes en cada caso y legalmente o reglamentariamente equiparados a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes.

Artículo 13. De las licencias

1. Se entiende por licencia, a los efectos del presente reglamento, el acto administrativo municipal que, a instancia de parte, habilita o legaliza una actuación urbanística, previa verificación de que la misma se adecua a la legalidad urbanística.

2. Se entiende por actuación urbanística toda construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo.

3. Se entiende por legalidad urbanística el bloque normativo constituido por la legislación ambiental, territorial y urbanística, sus disposiciones reglamentarias de desarrollo, los instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística y las ordenanzas locales que regulan la construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo.

Artículo 14. Iniciación del procedimiento

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud del interesado en la actuación urbanística.

2. La solicitud deberá presentarse a través del medio establecido por la legislación de procedimiento administrativo común, deberá cumplir los requisitos establecidos por la misma y los señalados en la ordenanza local aplicable y venir acompañada de los documentos establecidos, para cada caso, por dicha normativa.

Artículo 15. Subsanación y admisión

1. Presentada la solicitud de licencia, la Administración competente verificará el cumplimiento de los requisitos formales exigidos sobre el contenido de la solicitud y la documentación presentada.



2. Si la solicitud y documentación se ajustaran a los requisitos formales exigidos, se admitirá a trámite, en los términos previstos en el artículo 16.1.

3. En caso de omisión de algún requisito o documento, se requerirá al interesado o a su representante, por una sola vez y con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, numerando los defectos y omisiones a subsanar. El plazo para la subsanación será de diez días, ampliables por cinco más. En dicho requerimiento se podrá acordar la suspensión del plazo para resolver por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario o, en caso de incumplimiento, por el plazo máximo conferido para ello.

Si por el interesado no se subsanaran las faltas y omisiones requeridos, en el plazo y forma señalados en el requerimiento, la Administración decretará la inadmisión de la solicitud y su consecuente archivo.

4. La constatación de otros defectos u omisiones puramente formales en la solicitud o en la documentación y que habiendo podido ser constatados no hubieran sido mencionados en el requerimiento de subsanación previsto en el apartado 2 o que se constaten una vez admitida a trámite la solicitud, deberá ser advertida al interesado para su subsanación con anterioridad al trámite de audiencia y podrá dar lugar, en su caso, a la denegación de la solicitud en la resolución que ponga fin al procedimiento. El requerimiento para la subsanación, en tales supuestos, no habilitará para la suspensión del plazo máximo para resolver.

Artículo 16. Informes

1. El acto que acuerde la admisión a trámite de la solicitud dispondrá, asimismo, que se soliciten los informes y autorizaciones preceptivos que resulten aplicables, a excepción de aquellos que hayan sido aportados por el solicitante con anterioridad. Se entenderá igualmente producida la admisión a trámite, aún cuando no se declare expresamente, con la solicitud, por el órgano competente, de los informes y autorizaciones referidos.

2. Serán preceptivos, en todo caso, los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial. Dichos informes serán emitidos por los servicios técnicos municipales, y en su defecto, y a solicitud del Ayuntamiento, por los servicios del Cabildo Insular correspondiente, en el marco de su deber de asistencia y colaboración.

Si el informe jurídico no fuera realizado por la secretaría general o, en caso de gran población, por la asesoría jurídica, y existiera contradicción entre dicho informe jurídico y el informe técnico emitido en relación a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable, será recabado nuevo informe jurídico a dicho órgano para que se pronuncie, con carácter no vinculante, sobre los extremos jurídicos controvertidos.

Las Administraciones actuantes podrán aprobar modelos normalizados de los informes a emitir por los servicios municipales.

3. Los informes deberán ser motivados, expresar un juicio de valor expreso favorable o desfavorable a la solicitud presentada y explicitar, en caso de ser desfavorables, las deficiencias o incumplimientos advertidos, su carácter subsanable o insubsanable y su grado relevancia en orden a requerir su rectificación o modificación con anterioridad al trámite de audiencia, su desestimación o su estimación condicionada.

4. Con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística para la construcción de las edificaciones de nueva construcción destinadas a vivienda, así como las creadas a partir de la ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de construcciones previamente existentes, deberá emitirse informe



favorable sobre la adecuación del proyecto presentado con las condiciones de habitabilidad contenidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Dicho informe, cuando se trate de edificación destinada a vivienda libre, se integrará en el informe técnico previsto en el apartado 2 del presente artículo.

Artículo 17. Audiencia y propuesta de resolución.

1. Emitidos los informes solicitados o, en su defecto, una vez transcurrido el plazo para su emisión, el órgano competente para el otorgamiento de la licencia, deberá acordar, según proceda:

a) requerir al solicitante, con suspensión del plazo para resolver, para la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, cuando se estime que concurren en dicho proyecto defectos o incumplimientos subsanables que darían lugar a la denegación de la solicitud. Tales defectos o incumplimientos deberán especificarse y numerarse en el requerimiento, omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos. El plazo para la subsanación será el que se establezca en el requerimiento, sin poder exceder, en ningún caso, de tres meses, ampliable a solicitud del interesado.

b) requerir al solicitante la subsanación de defectos u omisiones formales en la solicitud o en la documentación constatados en el supuesto previsto en el artículo 5.4, numerándolos expresamente.

c) conferir trámite de audiencia al interesado, por un plazo de 15 días, cuando se estime que los defectos advertidos en los informes emitidos son insubsanables o, de ser subsanables, que podrán serlo una vez otorgada la licencia, así como cuando el interesado no hubiera cumplimentado el trámite de subsanación formal previsto en el apartado b) precedente. El acto que confiera el trámite de audiencia deberá explicitar los defectos e incumplimientos advertidos, numerándolos y omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos.

2. En el supuesto previsto en el apartado 1,a) precedente, un vez cumplimentado o rechazado expresamente el requerimiento por el interesado o transcurrido, en cualquier caso, el plazo para dicha cumplimentación, la Administración acordará, según proceda, alguna de las opciones previstas en el apartado 1, b) o c) anterior, previo informe técnico y/o jurídico, para el caso de haberse accedido por el interesado a la modificación o rectificación del proyecto inicial.

3. En el supuesto previsto en el apartado 1,b) precedente, un vez cumplimentado o rechazado expresamente el requerimiento por el interesado o transcurrido, en cualquier caso, el plazo para dicha cumplimentación, la Administración acordará, según proceda, alguna de las opciones previstas en el apartado 1, a) o c), previo informe técnico y/o jurídico, para el caso de haberse cumplimentado el requerimiento por el interesado.

4. En el trámite de audiencia previsto en los apartados 1,c), 2 y 3 precedentes, el interesado, por un plazo de 15 días, podrá tener acceso al expediente, presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes y formular alegaciones en aras a:

a) ratificarse en su solicitud inicial

b) desistir de dicha solicitud, sin perjuicio de que pueda hacerlo en cualquier otro momento anterior a la resolución del procedimiento.

c) solicitar la concesión condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación posterior de los defectos advertidos.

En caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. En los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución.



Artículo 18. Resolución expresa.

1. La resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y contener alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) inadmisión de la solicitud, en el supuesto previsto en el artículo 15.3 del presente reglamento;

b) de concesión, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue totalmente a la legalidad urbanística

c) de concesión condicionada suspensivamente en su eficacia, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite o acepte el interesado, conforme dispone el apartado 3,c) del artículo anterior.

d) denegatoria, cuando la actuación urbanística objeto de licencia contravenga la legalidad urbanística y no sea susceptible de subsanación o, siendo subsanable, dicha subsanación no se haya producido en el trámite previsto en el artículo 13.1,a) o b), así como en los supuestos previstos en el artículo 15.4 del presente reglamento.

2. En caso de denegación o de concesión condicionada de la licencia los defectos o incumplimientos que la fundamenten no podrán ser distintos de los previamente comunicados al interesado en el acto previsto en el art. 13.1,c) del presente reglamento. De no coincidir con los mismos, deberá retrotraerse el procedimiento para cumplimentar el trámite de audiencia.

Artículo 19. Resolución de inadmisión.

Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto, la resolución de inadmisión deberá explicitar una relación numerada de los defectos advertidos, el requerimiento de subsanación con advertencia de inadmisión y la no cumplimentación, total o parcial, del requerimiento formulado.

Artículo 20. Resolución denegatoria.

Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto, la resolución denegatoria deberá contener, como motivación, la concreción numerada de los incumplimientos o deficiencias concretas del proyecto o actuación presentados que la fundamentan, así como el juicio de valor razonado del órgano resolutorio sobre las alegaciones formuladas, en su caso, por el interesado en el trámite de audiencia.

No servirá como tal motivación la mera transcripción literal de los informes desfavorables obrantes en el expediente, sin perjuicio de que éstos puedan ser invocados como fundamento de la resolución y transcritos en la relación de antecedentes de la misma. En todo caso dicha transcripción deberá insertarse de forma tal que permita su perfecta diferenciación gráfica con respecto al texto principal de la resolución en la que se insertan.

Artículo 21. Resolución estimatoria

1. Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto, la resolución de estimación describirá, directamente o por remisión, la actuación o proyecto objeto de autorización indicando los plazos máximos para el inicio y finalización de la actuación, cuando proceda y los requisitos que deberán cumplimentarse con carácter previo al inicio, durante la ejecución y a la finalización de la misma.



2. En la resolución estimatoria se indicará, igualmente, que el otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas del solicitante o de terceros ni los aspectos técnicos ajenos al ámbito del control administrativo ejercitado a través del otorgamiento de licencias.

Artículo 22. Resolución estimatoria condicionada.

Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto y los que se establecen en artículo anterior, la resolución estimatoria condicionada deberá explicitar la relación numerada de los defectos cuya subsanación opera como condición suspensiva para la eficacia de la resolución, así como el plazo y forma de acreditar su previo cumplimiento.

Artículo 23. Suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias.

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas quedará suspendido cuando así se disponga legalmente o así se decrete con ocasión de la formulación y tramitación de instrumentos de ordenación y planeamiento en los términos previstos legalmente.

En caso de solicitudes presentadas durante el periodo de suspensión, la Administración acordará su admisión a trámite, en los términos previstos en el presente reglamento, y decretará, en el mismo acto, la suspensión del procedimiento.

2. En los procedimientos de otorgamiento de licencias para la legalización de actuaciones, se podrá, además, acordar la suspensión del procedimiento cuando la actuación fuere potencialmente legalizable con la aprobación y entrada en vigor de un instrumento de ordenación en tramitación cuya normativa diera cobertura a la actuación y sobre el que ya se hubiera producido, al menos, la aprobación de la propuesta final o acto de efecto equivalente. Dicha suspensión sólo podrá acordarse si cuenta con el informe favorable del órgano que hubiera dictado la resolución restablecimiento, en su caso, y la conformidad del solicitante de la licencia. La suspensión así acordada podrá extenderse o prorrogarse hasta la terminación, por cualquier causa, del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación.

3. Además de los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común, la suspensión prevista en los dos apartados anteriores determinará la suspensión del plazo máximo para resolver y notificar sobre las solicitudes ya presentadas, hasta tanto sea levantada la suspensión del procedimiento.

Artículo 24. De la prórroga de licencias.

1. El plazo temporal para el inicio y/o conclusión de las actuaciones urbanísticas autorizadas por las licencias urbanísticas podrá ser prorrogado por la Administración competente, bien a solicitud del interesado bien de oficio.

2. La solicitud de prórroga por el interesado deberá presentarse con anterioridad a la finalización del plazo cuya prórroga se solicita y se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo si en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud no fuere dictada y notificada la resolución correspondiente.

La duración de la prórroga o prorrogas otorgadas a solicitud del interesado no podrá exceder, en su conjunto, del equivalente al plazo establecido en la licencia para el inicio o conclusión, según proceda, de la actuación o, en su defecto, del equivalente al plazo máximo inicial establecido en la Ley.



3. La prórroga de oficio podrá ser acordada por la Administración actuante en cualquier momento anterior a la declaración de caducidad, anulación o extinción por cualquier otra causa de la licencia. El otorgamiento de la prórroga de oficio requerirá la previa conformidad del titular de la licencia.

La duración de la prórroga así acordada podrá ser, como máximo, por un plazo equivalente al establecido inicialmente, sin computar los plazos correspondientes a las prórrogas precedentes o al periodo transcurrido desde la finalización del plazo inicial o desde la última prórroga otorgada.

5. El transcurso de los plazos, inicial y/o prorrogado, no obstará a la vigencia y plena eficacia de la licencia hasta el momento en que se decreta su caducidad

SECCIÓN SEGUNDA. REGÍMENES ESPECIALES

Artículo 25. De las licencias provisionales y en precario.

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias temporales y en precario para usos y obras provisionales previstas en el artículo 32 de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias será el establecido en la Sección Primera, con las especialidades establecidas en el presente artículo.

Las licencias ordinarias para la implantación de usos y obras provisionales previstos por el planeamiento se registrarán por lo dispuesto en la Sección Primera, y sin que sea de aplicación lo establecido en el presente artículo.

2. La solicitud de licencia, además de cumplir con los requisitos y documentación exigidos con carácter general, deberá explicitar que se solicita en régimen provisional y en precario y venir acompañada de los siguientes documentos:

a) memoria justificativa y, en su caso, informe técnico acreditativo de la provisionalidad del uso u obra, atendiendo a las características de la construcción, la viabilidad de la implantación provisional, facilidad, en coste y en tiempo, de su desmantelamiento, o a cualesquiera otras circunstancias equivalentes;

b) compromiso expreso del promotor de demoler lo construido o erradicar el uso o actuación solicitado cuando venza el plazo establecido, se cumpla la condición o se acuerde, en cualquier momento, por la Administración la revocación de la licencia, y con renuncia, en todos los casos, a toda indemnización que pudiera derivarse de dicha revocación, demolición o erradicación, así como el compromiso de advertir, por escrito, de dichas condiciones a terceros con ocasión de la formalización de cualquier negocio jurídico de transmisión de derechos afectantes a los usos y obras a ejecutar.

c) ofrecimiento de garantía para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, para el supuesto de incumplimiento, por el promotor, de dichas actuaciones, y con especificación de la modalidad de la garantía ofrecida y su importe;

d) nota simple informativa de la finca afectada, si estuviere inmatriculada en el Registro de la Propiedad, para los supuestos de obras o usos solicitados que tengan una duración superior a 3 meses o un presupuesto de ejecución superior al que se establezca en la respectiva ordenanza o, en defecto de ordenanza, superior a 18.000 euros.

3. Los informes jurídico y técnico a emitir por los órganos municipales deberán pronunciarse, entre otros extremos, sobre la concurrencia de los requisitos para la provisionalidad del uso u obra proyectado, sobre la inexistencia de prohibición expresa del uso u obra proyectado por la legislación ambiental, territorial o urbanística aplicable y sobre la inexistencia de ordenación pormenorizada definitivamente aprobada y en vigor o, de concurrir ésta, sobre la inexistencia de factores que dificulten o desincentiven su ejecución de autorizarse la obra o uso provisional.



4. Simultáneamente a los informes previstos en el apartado anterior, se abrirá un trámite de información pública, por un plazo de veinte días, respecto a las actuaciones que excedan del plazo o importe señalados en el apartado 2,d).

5. La resolución que conceda, en su caso, la licencia, además de los requisitos generales, deberá determinar:

- a) la libre revocabilidad de la licencia y la carencia de derecho indemnizatorio alguno por tal concepto por parte del promotor;
- b) el tipo y cuantía de la garantía a constituir por el interesado para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, para el supuesto de incumplimiento, por el promotor, de dichas actuaciones;
- c) el condicionamiento suspensivo de la licencia, entre otros posibles, a:
 - 1) la constitución de la garantía señalada en el apartado b) y
 - 2) la inscripción registral de las condiciones especiales señaladas en el apartado a), en los supuestos previstos en el apartado 2,d).

Artículo 26. Licencias de parcelaciones, segregaciones, división de fincas y constitución y modificación de complejos inmobiliarios.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística:

a) la parcelaciones, segregaciones y demás actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, salvo que formen parte de un proyecto de reparcelación. Se entenderán incluidas en tal concepto, a los efectos de la preceptividad de licencia, las operaciones referenciadas en el artículo 276.1 de la Ley del Suelo de Canarias;

b) la constitución y modificación de complejo inmobiliario, salvo en los casos en que legalmente quede exonerada su autorización administrativa, en cuyo supuesto quedarán exentos de toda intervención administrativa previa. A tales efectos, se considera como situación de complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria donde se distingan elementos comunes y elementos privativos, siempre que éstos comprendan elementos fraccionados del suelo.

2. Las solicitudes de licencia urbanística previstas en el presente artículo deberán venir acompañadas de la documentación general y, además, de la siguiente que le fuere aplicable:

a) Memoria justificativa, que ha de comprender la finalidad o el uso a que se pretendan destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas;

b) Proforma del documento público o privado que refleje la división de terrenos o la operación jurídica asimilada que se solicite;

c) plano de situación de la finca que se pretende dividir, con indicación de su referencia registral y catastral, en su caso

d) plano parcelario de la finca mencionada, a escala adecuada y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos;

e) superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas;

f) fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que tengan que ceder, si procede. Las fichas han de especificar los límites, cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si procede.

g) título de dominio sobre las fincas afectadas

3. La resolución municipal que otorgue la licencia urbanística de parcelación deberá incorporar anexa una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.

Artículo 27. De las licencias para actos y usos en suelo rústico.



1. Las licencias para la realización de actuaciones en suelo rústico se clasifican, en función a su objeto, en licencias:

- a) para actos o usos ordinarios.
- b) para actos o usos no ordinarios previstos en el planeamiento
- c) para actos o usos no ordinarios no previstos en el planeamiento.

2. El procedimiento de otorgamiento de licencias para usos ordinarios y para usos no ordinarios en asentamiento previstos en el planeamiento se regirá por lo dispuesto en la Sección Primera del presente Capítulo, salvo que le sea aplicable el régimen de comunicación previa o de actuaciones exentas de intervención.

Artículo 28. De las licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico previstos en el planeamiento.

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico previstos en el planeamiento será el establecido en la Sección Primera del presente Capítulo, con las especialidades establecidas en este artículo.

2. La solicitud de licencia, además de cumplir con los requisitos y documentación exigidos con carácter general deberá explicitar que se solicita para acto o uso no ordinario en suelo rústico previsto en el planeamiento y deberá venir acompañada, junto a los documentos de exigencia general, de los siguientes:

- a) proyecto técnico, cuando fuere exigible, o documentación técnica que permita analizar y materializar, en su caso, la actuación;
- b) presupuesto de las obras o actuación a ejecutar;
- c) memoria justificativa de la solución propuesta para el funcionamiento de las instalaciones proyectadas, con especificación de las obras precisas para la eficaz conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones y garantía del mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes
- d) declaración responsable de asunción de los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento, incluido el abono del canon por aprovechamiento en suelo rústico que se devengue, en su caso, por el otorgamiento de la licencia;
- e) compromiso de ofrecimiento de garantía, por importe del 10% del coste total de las obras proyectadas, según el presupuesto de las mismas, para cubrir los gastos que puedan derivarse de los incumplimientos o de las infracciones o de las labores de restauración de los terrenos;
- f) acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo afectados por la actuación, en los términos previstos en el presente reglamento;

3. Los informes jurídico y técnico a emitir por los órganos municipales deberán pronunciarse, entre otros extremos, sobre la concurrencia de grado suficiente de precisión en el planeamiento vigente para legitimar la ejecución de la actuación proyectada. A la vista del resultado de dichos informes, el órgano competente para resolver, acordará:

- a) la continuación de la tramitación del procedimiento, para el supuesto de previsión suficiente en el planeamiento y que éste haya contado con informe favorable del Cabildo o éste, pese a haber sido solicitado, no se hubiera emitido en plazo;
- b) la remisión de la solicitud al Cabildo Insular, a los efectos de continuación de la tramitación del procedimiento conforme a lo previsto en el artículo siguiente, para el supuesto de previsión suficiente en el planeamiento sobre el que no se hubiera solicitado informe al Cabildo o, de haber sido solicitado, dicho informe fuera desfavorable a dicha previsión y hubiera sido emitido en plazo.
- c) la inadmisión de la solicitud, para el supuesto de inexistencia de planeamiento o de ausencia de previsión suficiente en el mismo.



4. Acordada la continuación del procedimiento, el proyecto será sometido a:
- a) evaluación ambiental, si fuere exigible;
 - b) información pública,
 - c) audiencia, en su caso, de las personas propietarias del suelo, vuelo o subsuelo distintas del promotor, afectados por el proyecto, cuando se trate de proyectos de iniciativa pública, y fincas colindantes, en todo caso;
 - d) informe de las administraciones afectadas en sus competencias.

5. La resolución que conceda, en su caso, la licencia, además de los requisitos generales, deberá determinar el condicionamiento suspensivo de la misma al cumplimiento, al menos, de los siguientes requisitos:

- 1) constitución de la garantía señalada en el apartado 2,e) y
- 2) abono del canon de aprovechamiento en suelo rústico devengado con el propio otorgamiento de la licencia, en su caso.

Artículo 29. De las licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico no previstos en el planeamiento.

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico no previstos en el planeamiento será el establecido en el Capítulo Primero del presente Título, con las especialidades establecidas en este artículo.

2. La solicitud de licencia, además de cumplir con los requisitos y documentación exigidos con carácter general, deberá explicitar que se solicita para acto o uso no ordinario en suelo rústico no previsto en el planeamiento y deberá venir acompañada, junto a los documentos de exigencia general, de los siguientes:

- a) proyecto técnico, cuando fuere exigible, o documentación técnica que permita analizar y materializar, en su caso, la actuación ;
- b) presupuesto de las obras o actuación a ejecutar;
- c) memoria justificativa de la solución propuesta para el funcionamiento de las instalaciones proyectadas, con especificación de las obras precisas para la eficaz conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones y garantía del mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes
- d) declaración responsable de asunción de los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento, incluido el abono del canon por aprovechamiento en suelo rústico que se devengue por el otorgamiento de la licencia, en su caso;
- e) compromiso de ofrecimiento de garantía, por importe del 10% del coste total de las obras proyectadas, según el presupuesto de las mismas, para cubrir los gastos que puedan derivarse de los incumplimientos o de las infracciones o de las labores de restauración de los terrenos;
- f) acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo afectados por la actuación, en los términos previstos en el presente reglamento;

3. Recibida la solicitud en el Ayuntamiento se procederá a su admisión a trámite y a su remisión ulterior al Cabildo Insular, por quien se cumplimentarán los trámites de:

- a) información pública,
- b) audiencia, en su caso, de las personas propietarias del suelo, vuelo o subsuelo distintas del promotor, afectados por el proyecto, cuando se trate de proyectos de iniciativa pública, y fincas colindantes, en todo caso
- c) informe de las administraciones afectadas en sus competencias.

4. Cumplimentados los trámites referenciados o transcurrido, en su caso, el plazo para su realización, el Cabildo emitirá declaración motivada sobre la existencia o no de prohibición de la



actuación por el planeamiento insular y sobre la concurrencia o no de interés público o social de la actuación proyectada, con los siguientes efectos:

a) Si se declara la ausencia de prohibición por el planeamiento insular y el interés público o social de la actuación, el Ayuntamiento continuará con la tramitación de la solicitud de licencia, hasta su resolución, conforme al procedimiento general, incluyendo, en su caso, la evaluación de impacto ambiental del proyecto, si fuere exigible.

b) Si se declarara la ausencia de prohibición por el planeamiento insular y el interés público o social de la actuación aunque condicionada a la realización de cambios de proyecto, el Ayuntamiento continuará con la tramitación de la solicitud de licencia, hasta su resolución, que estará vinculada por los condicionantes establecidos por el Cabildo. En dicha tramitación deberá someterse a la previa consideración del solicitante los condicionantes establecidos por el Cabildo.

c) Si se declara la existencia de prohibición por el planeamiento insular y/o la ausencia de interés público o social de la actuación, el Ayuntamiento denegará la solicitud de licencia, a menos que éste ejerza la facultad impugnatoria y con efectos suspensivos prevista en el artículo 39.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común frente a la declaración del Cabildo Insular, con los efectos que en el mismo se determinan.

5. En caso de que el Cabildo Insular no emita su declaración dentro del plazo de 3 meses se entenderá cumplimentado el trámite respecto al informe sobre inexistencia de prohibición por el planeamiento insular, pero se entenderá desestimada, por silencio negativo, la declaración de interés público o social de la actuación, estándose a lo dispuesto en el apartado apartado 4,c) del presente artículo.

6. La resolución que conceda, en su caso, la licencia, además de los requisitos generales, deberá determinar el condicionamiento suspensivo de la licencia a:

- 1) la constitución de la garantía señalada en el apartado 2,e) y
- 2) el abono del canon de aprovechamiento en suelo rústico devengado con el propio otorgamiento de la licencia, en su caso.

7. Frente a las declaraciones del Cabildo Insular previstas en el artículo 4, a) y/o b) del presente artículo no cabrá recurso, sin perjuicio del que pudiera deducirse frente al acto municipal que ponga fin al procedimiento.

Frente a la declaración prevista en el apartado 4,c) o frente a la desestimación, por silencio, de la declaración de interés público o social, el interesado podrá deducir recurso en vía administrativa o jurisdiccional, sin perjuicio del que pueda deducir frente a la resolución municipal que ponga fin al procedimiento. Podrá igualmente el Ayuntamiento deducir requerimiento interadministrativo o recurso contencioso frente a los referidos actos del Cabildo Insular.

CAPÍTULO TERCERO. DE LAS COMUNICACIONES PREVIAS

Artículo 30. De las comunicaciones previas

La comunicación previa es el acto documentado del interesado por el que se pone en conocimiento de la Administración competente una actuación urbanística proyectada, a los efectos de habilitar, con su mera presentación y cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 349 de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la realización de la misma.

Artículo 31. De la potestad de comprobación



1. La presentación de la comunicación previa no constituye la iniciación de ningún procedimiento que deba concluir mediante resolución administrativa expresa o presunta por silencio.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, toda Administración receptora de comunicaciones previas podrá comprobar la idoneidad y cumplimiento de los requisitos exigidos para su presentación y de la documentación que deba incorporarse a la misma, pudiendo requerir al interesado, en todo momento, la subsanación y complemento que resulten procedentes, e informarle de la ineficacia de la comunicación que no se ajuste a los requisitos establecidos por la legalidad urbanística o que se encuentre pendiente de su subsanación.

3. Las ordenanzas municipales que regulen las comunicaciones previas no podrán, en ningún caso, supeditar su eficacia a una resolución administrativa de comprobación de las mismas, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

Artículo 32. De la potestad de restablecimiento de la legalidad.

Sin perjuicio de la potestad de comprobación señalada en el artículo anterior, la Administración competente podrá ejercer la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto a las actuaciones urbanísticas sujetas a comunicación previa, en los términos previstos en la Ley y en el presente reglamento.

Artículo 33. Comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones e instalaciones ejecutadas en virtud de título habilitante.

1. La comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones, construcciones e instalaciones deberá venir acompañada de:

a) título habilitante para la ejecución de las obras o de su identificación si hubiere sido otorgado por la misma Administración comunicada,

b) certificado final de la obra, emitido por el técnico competente ajustado a los requisitos y contenido exigidos para dicho tipo de documento por la normativa sectorial, comprensiva, cuando menos, de los siguientes extremos:

1) que las obras se han realizado en virtud del proyecto, inicial o modificado, autorizado o habilitado por el correspondiente título habilitante y se han ajustado a las condiciones que se hubieran establecido en el mismo;

2) que la edificación, construcción e instalación cumple con los requisitos exigidos por la normativa técnica sectorial y urbanística para su inmediata ocupación y uso autorizado. En particular, tratándose de viviendas, el certificado deberá acreditar la adecuación a las condiciones de habitabilidad exigidas por la legislación aplicable y en el informe previsto en el artículo 16.4 del presente Reglamento, sustituyendo a todos los efectos la cedula de habitabilidad regulada en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto.

2. La efectiva utilización y ocupación de la edificación o instalación sólo podrá producirse una vez transcurrido un mes desde la presentación de la comunicación con la documentación señalada en el apartado anterior o, en su caso, de la enmienda, subsanación o complemento de dicha comunicación o documentación.

Artículo 34. Comunicación previa y licencia para la primera ocupación de edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.

La comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones, construcciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación por carecer de título habilitante o por haber sido ejecutadas contraviniendo el otorgado, se regirá por lo dispuesto en el artículo anterior, sustituyéndose la aportación del título habilitante de la construcción por la documentación que, en cada



caso, se exija para la acreditación de las condiciones de seguridad estructural del inmueble a ocupar, junto con el certificado expedido por técnico competente acreditativo de las circunstancias señaladas en el artículo anterior.

La acreditación de la seguridad estructural referenciada en el párrafo anterior se realizará mediante certificación expedida por profesional técnico competente que verifique las condiciones aptas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, aplicadas sobre la edificación en su conjunto o, en su caso, sobre la unidad alojativa correspondiente, y a la que se acompañará la documentación establecida por las ordenanzas locales para tal fin, en su caso.

TÍTULO II. DE LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO PRIMERO. DE LA COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA EN EL EJERCICIO DE LAS POTESTADES DE PROTECCIÓN.

Artículo 35. Coordinación entre procedimiento sancionador y de restablecimiento.

Sin perjuicio de su respectiva tramitación autónoma, la incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística o sancionador sobre una determinada actuación urbanística deberá ser comunicada al órgano o Administración competente para el ejercicio de la potestad sancionadora o de restablecimiento, respectivamente, en relación a la misma actuación. En caso de tratarse de Administraciones distintas, cada una de ellas tendrá la consideración de interesada en el procedimiento que se tramite por la otra, debiendo serle comunicada, a tal efecto, toda resolución o incidencia que se produzca en el respectivo procedimiento. La condición de interesada se adquirirá por la incoación del respectivo procedimiento, sin necesidad de personación expresa.

En caso de tratarse de una misma Administración, deberán arbitrarse los mecanismos necesarios para la recíproca información entre los órganos o unidades administrativas actuantes en los distintos procedimientos.

Artículo 36. Coordinación entre procedimiento de restablecimiento y de legalización

La Administración que acuerde la admisión a trámite de una solicitud de legalización que traiga causa de una previa resolución condicionada de restablecimiento de la legalidad urbanística deberá comunicarlo a la Administración que hubiere acordado esta última, la cual tendrá la condición de interesada en el procedimiento de legalización, debiendo serle comunicada, a tal efecto, toda resolución o incidencia que se produzca en el mismo. La condición de interesada se adquirirá por la admisión a trámite de la solicitud de legalización, sin necesidad de personación expresa.

Si la Administración competente para la legalización fuera la misma que dictó la orden condicionada de restablecimiento, todas las resoluciones e incidencias del expediente de legalización serán comunicadas, de oficio, al órgano que dictó dicha orden.

La Administración que hubiera dictado un acto administrativo autorizador que haya sido objeto de revisión o anulación deberá proceder a comunicar la resolución invalidatoria a la Administración competente para el ejercicio de la potestad sancionadora y de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto a la actuación urbanística legitimada por el acto anulado.

En caso de tratarse de una misma Administración, deberán arbitrarse los mecanismos necesarios para la recíproca información entre los órganos o unidades administrativas actuantes en los distintos procedimientos.



Artículo 37. De la legalización y sus efectos.

1. Se entenderá producida la legalización con la resolución expresa, que legitime la actuación que fue objeto del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística. En el supuesto de resolución estimatoria condicionada, la legalización quedará supeditada a la verificación del cumplimiento de las condiciones impuestas en el título habilitante.

2. Cuando la legalización pueda operarse a través de comunicación previa, la presentación de ésta con los requisitos y documentación preceptiva producirá la legalización.

3. Producida la legalización y notificada a la Administración actuante, ésta dictará nueva resolución dejando sin efecto la orden de restablecimiento precedente; si se tratara de una misma Administración, la propia resolución legalizadora, en su caso, dejará sin efecto la orden condicionada de restablecimiento.

4. En caso de legalización parcial de la actuación, la Administración acordará la ejecución parcial de la orden de restablecimiento, proyectándola respecto a la actuación no legalizada. En los supuestos en los que no sea posible una ejecución parcial de dicha orden sin afectar, técnica o funcionalmente, a otros ámbitos legales o legalizados de la actuación, se determinará la medida de restablecimiento atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, con especial ponderación del interés público afectado, de los derechos de terceros de buena fe y de los principios de menor intervención y de menor onerosidad y demolición.

Artículo 38. Coordinación entre procedimiento de restablecimiento y de revisión de oficio.

1. No podrá incoarse procedimiento ni, consecuentemente, acordarse orden de restablecimiento de la legalidad urbanística sobre actuaciones que estuvieren amparadas en licencia o acto administrativo autorizatorio o aprobatorio de efecto equivalente.

2. La Administración u órgano que tuviere conocimiento de una actuación ilegal formalmente amparada por acto administrativo habilitante dará inmediato conocimiento a la Administración u órgano que dictó dicho acto para que proceda, en su caso, a iniciar el procedimiento de revisión o declaración de lesividad y a adoptar las medidas provisionales pertinentes sobre el acto dictado y sobre las actuaciones ejecutadas a su amparo.

CAPÍTULO SEGUNDO. DEL RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 39. Naturaleza y objeto

1. El restablecimiento de la legalidad urbanística es la restitución a la situación material originaria o equivalente del suelo, vuelo o subsuelo afectados por una actuación urbanística contraria a la legalidad urbanística, impuesta por el ordenamiento jurídico a quienes como responsables de una infracción urbanística o como titulares de situaciones jurídico-reales sobre el ámbito afectado, resulten legalmente obligados a ello. Se entiende, a estos efectos, por actuación urbanística y por legalidad urbanística los conceptos descritos como tales en el artículo 13 del presente Reglamento.

Se equiparan al restablecimiento, en función preventiva, las ordenes definitivas prohibición de inicio de actuaciones comunicadas y la de declaración de ineficacia de las comunicaciones presentadas.

2. La orden de restablecimiento de la legalidad administrativa es la resolución que declara la contravención con la legalidad urbanística de una actuación, concreta la obligación legal de



restablecimiento, identifica los sujetos responsables y ordena la restitución a través de medidas concretas de restablecimiento por o a costa de los sujetos legalmente obligados a ello.

3. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística es el procedimiento declarativo y contradictorio que tiene por objeto verificar la realidad, adecuación a la legalidad y legalizabilidad, en su caso, de una determinada actuación urbanística, identificar a sus responsables y resolver, en su caso, sobre su restablecimiento.

4. Con el fin de garantizar la efectividad de una eventual y futura orden de restablecimiento o de garantizar su ejecución, una vez adoptada, podrán acordarse medidas provisionales, previas o coetáneas al procedimiento de restablecimiento, y medidas cautelares, tras la resolución, que tendrán carácter meramente instrumental y provisional y que se regirán por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común, en la Ley del Suelo que se desarrolla y en el presente reglamento.

Artículo 40. Competencia para la incoación y resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

1. La competencia para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística corresponde a los Ayuntamientos en cuyo término municipal se ejecute, se haya ejecutado o proyecte ejecutarse la actuación urbanística correspondiente.

2. La Agencia Canaria de Protección del Medio Natural y los Cabildos Insulares serán igualmente competentes para el ejercicio de la potestad de restablecimiento sobre actuaciones constitutivas de infracciones cuya competencia sancionadora les venga atribuida por la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. En los casos previstos en el apartado 2, de incoarse procedimientos concurrentes por el Ayuntamiento y por alguna de las Administraciones referenciadas en el mismo, tendrá prioridad para su tramitación el procedimiento más antiguo y, en caso de igual antigüedad, el incoado por el Ayuntamiento, quedando el otro procedimiento en suspenso y a resultas de la resolución de aquél, y ostentando la Administración que haya incoado el procedimiento suspendido la posición de interesada en el procedimiento cuya tramitación se continúe.

Si el procedimiento de tramitación preferente concluyese por resolución que acordara la orden de restablecimiento, se procederá al archivo del procedimiento suspendido. En los demás supuestos, el procedimiento suspendido podrá reanudarse una vez decretado el archivo del primero.

4. En los procedimientos de restablecimiento incoados por la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural o los Cabildos Insulares, los informes e intervenciones que hubieran de emitirse o cumplimentarse de oficio o a petición de los interesados respecto a la ilegalidad de la actuación, su legalizabilidad o sobre la adecuación de lo actuado a título habilitante serán cumplimentados por los propios órganos de dichas Administraciones, sin perjuicio de que por las mismas o por el interesado puedan recabarse igualmente de la Administración municipal competente para el otorgamiento del título habilitante supuestamente omitido o incumplido. En caso de contradicción entre unos y otros habrá de estarse a lo que informado por los órganos municipales competentes, salvo error patente y manifiesto sobre los hechos analizados.

Artículo 41. Incoación del procedimiento a requerimiento de otra Administración o a petición de tercero.

1. La incoación del procedimiento será de siempre oficio en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común.



2. Podrá ser, además, acordada la incoación de oficio previo requerimiento de una Administración distinta de la actuante o por petición de tercero.

3. El requerimiento formulado por cualquier otra Administración deberá mencionar, al menos, los siguientes extremos:

- a) descripción y localización de la actuación urbanística
- b) fecha de su inicio, si fuere conocida
- c) identidad, su fuere conocida, de las personas o entidades que promuevan, realicen o pudieran ser responsables de dicha actuación,
- d) motivos por los que se considere que dicha actuación es contraria a la legalidad urbanística.

4. La petición formulada por tercero deberá contener, además de los requisitos señalados en el apartado anterior:

- a) la identificación del peticionario
- b) la identificación del medio electrónico, o, en su defecto, del lugar físico en que desea que se practiquen las notificaciones subsiguientes;
- c) la justificación de su legitimación para la formulación de la petición, en atención a la titularidad de derechos o intereses legítimos en el peticionario o al ejercicio de la acción pública en materia urbanística.

5. En caso de petición de tercero, la Administración competente deberá resolver expresamente y notificar, en el plazo de un mes, su decisión de incoación del procedimiento o, en su caso, la inadmisión o desestimación de la petición de incoación. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa y notificación se podrá entender desestimada, por silencio, la petición a los efectos de deducir los recursos administrativos o contencioso-administrativos procedentes, sin perjuicio de la obligación de la Administración actuante de resolver expresamente la petición formulada.

La resolución expresa de inadmisión o desestimación de la petición de revisión de oficio pone fin a la vía administrativa, pudiendo deducirse frente a la misma recurso potestativo de reposición o recurso contencioso-administrativo.

6. En caso de requerimiento de incoación por otra Administración, la Administración requerida competente deberá resolver expresamente y notificar, en el plazo de un mes, su decisión de incoación del procedimiento o, en su caso, la inadmisión o desestimación de la petición de incoación. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa y notificación se podrá entender rechazado el requerimiento a los efectos de deducir el recurso contencioso-administrativo procedente, sin perjuicio de la obligación de la Administración actuante de resolver expresamente el requerimiento formulado.

7. La mera puesta en conocimiento, por otra Administración o por tercero, de actuaciones urbanísticas que no venga acompañada de requerimiento o petición de incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística será considerada y tramitada como denuncia, en los términos y a los efectos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 42. Del acto de incoación.

1. El acto administrativo de incoación del procedimiento, junto a los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto:

- a) describirá la actuación objeto del procedimiento, su localización y los motivos de la supuesta contravención de la legalidad urbanística
- b) identificará, si fueren conocidas, a las personas o entidades que promuevan, realicen o pudieran ser responsables de dicha actuación;
- c) acordará, en su caso, las medidas provisionales que se estimaran necesarias;



- d) se pronunciará, en su caso, sobre el mantenimiento o alzamiento de las medidas provisionales que, en su caso, se hubieran adoptado antes de la incoación;
- e) conferirá un trámite de acceso al expediente y alegaciones por un plazo de 10 días

2. La notificación de la resolución de incoación se practicará con arreglo a lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común a quienes resulten identificados en la misma como promotores, propietarios o responsables de la actuación de la actuación.

Artículo 43. De la notificación de las medidas provisionales.

La notificación de las resoluciones y actos que contengan medidas provisionales se regirá por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de urgencia la notificación podrá practicarse, complementariamente, mediante su entrega a cualquier persona mayor de edad, o mayor de catorce años si se trata del domicilio del interesado, que haga constar su identidad y se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo y relacionada con la actuación o con sus promotores

Artículo 44. Suspensión administrativa de la orden de restablecimiento en garantía de la tutela judicial cautelar.

1. La orden de restablecimiento que sea firme en vía administrativa podrá ser suspendida en su ejecutividad, por la Administración que la dictó y hasta tanto recaiga resolución judicial en incidente cautelar del recurso contencioso que se deduzca frente a aquélla, si el interesado así lo solicitara ante dicha Administración y anunciara, en el mismo escrito, su propósito de interponer recurso contencioso frente a la orden de restablecimiento y de solicitar su suspensión judicial o si, en su caso, acreditara haber interpuesto dicho recurso y solicitado la suspensión.

2. La presentación de la solicitud de suspensión ante la Administración determina automáticamente la suspensión de la resolución hasta tanto se resuelva dicha solicitud por la Administración, subsistiendo, no obstante, la efectividad las medidas cautelares que hubieran sido adoptadas en la resolución, así como aquellas que la Administración pueda adoptar ante la solicitud formulada.

3. La Administración accederá a la solicitud de suspensión a menos que concurran, y así se motiven expresamente, perjuicios de imposible o muy difícil reparación, para el interés general o de terceros, que pudieran derivarse de la prolongación de la suspensión del acto hasta tanto se resuelva el incidente cautelar en sede contencioso-administrativa.

4. El interesado deberá acreditar ante la Administración, dentro del plazo establecido para la interposición de recurso contencioso-administrativo, la presentación, en sede judicial, del escrito de iniciación del proceso contencioso y de la solicitud, en el mismo escrito, de la suspensión judicial de la orden de restablecimiento. La no cumplimentación de dicha carga determinará el levantamiento automático de la suspensión prevista en el apartado 2 o, en su caso, el levantamiento de la suspensión que hubiere acordado expresamente la Administración.

5. La suspensión prevista en el apartado 2 o, en su caso, la que hubiere sido acordada expresamente por la Administración quedará sin efecto una vez se notifique a la Administración la resolución judicial que resuelva incidente cautelar.

Artículo 45. Repercusión de gastos e indemnizaciones



1. La Administración que hubiera sufragado los gastos de las medidas provisionales y órdenes de restablecimiento o que hubiera afrontado, frente a terceros, los daños patrimoniales derivados de su ejecución, deberá repercutir su importe frente a la persona obligada.

La liquidación de tales importes se realizará por la propia Administración y podrán ser exigidas por la vía de apremio.

2. Igual régimen de repercusión será aplicable a las indemnizaciones que la Administración deba afrontar por responsabilidad patrimonial frente a terceros a consecuencia de la actuación ilegal de los propietarios o promotores.

Artículo 46. De la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

1. A los efectos de la limitación temporal para el ejercicio de la potestad administrativa de restablecimiento o sancionadora, se entiende producida la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o uso previstos sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo obras de ornato y embellecimiento.

2. La disponibilidad para servir al fin o uso previstos ha de valorarse en atención a las características funcionales y técnicas objetivas aplicables al tipo de construcción, edificación o instalación de que se trate, y sin tener en cuenta el eventual consentimiento del promotor o propietario a una terminación o aprobación anticipada de las obras.

3. La acreditación del estado de las obras y de su completa terminación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y será valorada por la Administración conforme a las reglas generales de valoración de la prueba.

4. La carga de la prueba de la completa terminación corresponde a quien alegue la limitación temporal para el ejercicio de las potestades de restablecimiento o sancionadora.

5. En los supuestos en que se trate de construcciones, instalaciones o edificaciones cuya fecha de completa terminación no sea o no haya sido verificable naturalmente desde vías o lugares de acceso y uso públicos, la prueba de la fecha de su completa terminación:

a) deberá verificarse a través documento público, reproducción fotográfica expedida por entidad del sector público acreditativa de la fecha de su realización, o de documento privado, si bien en este último caso no se tendrá por cierta una fecha terminación anterior a la fecha fehaciente del documento respecto de terceros;

b) exigirá la inspección o reconocimiento ocular de la Administración actuante, salvo que por el órgano competente se estime innecesario por encontrarse fehacientemente acreditado. El interesado vendrá obligado a facilitar dicha inspección o reconocimiento por todos los medios a su alcance, presumiéndose, en caso de imposibilidad u obstaculización imputables al mismo, que la construcción, edificación o instalación no se encuentra completamente terminada.

6. La fecha de terminación de una edificación, construcción e instalación contenida en un certificado municipal sobre prescripción urbanística se tendrá por cierta a los efectos de cualquier expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística que se incoe sobre la misma actuación, salvo prueba en contrario.



Artículo 47. De los usos consolidados

1. Se consideran usos consolidados, a los efectos de la limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, aquellos en los que concurren los siguientes requisitos:

- a) que se realicen en construcciones, edificaciones e instalaciones terminadas;
- b) que la edificación en que se ha consolidado el uso sea legal, haya sido legalizada o se encuentre en situación de fuera de ordenación al tiempo de dicha consolidación
- c) que hayan transcurrido, al menos, cuatro años desde que se produzca el primer signo exterior y verificable del uso sin que la Administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística sobre los mismos.

2. A los efectos del cómputo del plazo previsto en el apartado 1,c) anterior:

- a) no se tendrá en cuenta el periodo de uso ejercido con anterioridad a la terminación de la edificación, construcción o edificación;
- b) el uso acreditado en dos momentos determinados se presume que se ha mantenido ininterrumpidamente durante el periodo intermedio, siempre que se trate de un mismo uso;
- c) el uso se entiende continuado e ininterrumpido aunque cambie la titularidad del inmueble o de la actividad realizada, siempre que se trate de un mismo uso.
- d) en los supuestos de cambio de uso, el plazo para la consolidación se iniciará desde que se produzca el primer signo exterior y verificable del uso en curso.

3. El uso consolidado quedará extinguido:

- a) por la demolición de la construcción, edificación o instalación en que haya venido realizándose;
- b) por el cese voluntario del uso. Se presume producido el cese por el cierre o desocupación del inmueble o local por un periodo igual o superior a un año.

4. La Administración, en resolución motivada y previo procedimiento contradictorio, podrá decretar el cese o supresión del uso cuando no concurren las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad imprescindibles para el mantenimiento del mismo en la edificación, construcción e instalación o existan razones acreditadas de riesgo medioambiental.

Artículo 48. De la acreditación de la consolidación del uso.

1. La acreditación de la consolidación de un uso podrá realizarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y será valorada por la Administración conforme a las reglas generales de valoración de la prueba.

2. La carga de la prueba de que concurren los requisitos fácticos para la consolidación de un uso corresponde a quien alegue la limitación temporal para el ejercicio de las potestades de restablecimiento.

3. A los efectos de acreditar la terminación de la edificación, construcción o instalación como requisito para la consolidación del uso se estará a lo dispuesto en el artículo 45 del presente Reglamento.

4. En los supuestos en que la Administración acuerde, como medio para verificar la consolidación del uso, la inspección o reconocimiento ocular del inmueble en el que se alegue que se viene realizando dicho uso, el interesado vendrá obligado a facilitar dicha inspección o reconocimiento por todos los medios a su alcance, presumiéndose, salvo prueba en contrario, en caso de imposibilidad u obstaculización imputables al interesado, que no concurre el requisito de mantenimiento temporal del uso necesario para la consolidación.



5. La fecha de consolidación de un uso contenida en un certificado municipal que así lo indique se tendrá por cierta a los efectos de cualquier expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística que se incoe sobre la misma actuación, salvo prueba en contrario.

6. Como excepción a lo dispuesto en los apartados anteriores, en los supuestos de uso residencial en edificaciones declaradas en situación de fuera de ordenación, con la acreditación del uso residencial compatible con las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble se presumirá, a todos los efectos, la consolidación de dicho uso, sin necesidad de acreditar el plazo mínimo de duración.

Artículo 49. De la limitación temporal de la potestad de restablecimiento sobre otras actuaciones.

La limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento será de aplicación a cualquier otra actuación distinta de las construcciones, instalaciones, edificaciones y usos, computándose el plazo de 4 años desde la completa terminación de la actuación correspondiente, a menos que se trate de alguno de los supuestos referenciados en el artículo 361.5 de la Ley 4/2017 donde no regirá ningún tipo de limitación temporal.

TÍTULO III. INTERVENCIÓN MEDIANTE ORDENES DE EJECUCIÓN SOBRE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, PROTECCIÓN Y ORNATO DE INMUEBLES

Artículo 50. Ordenes de ejecución.

1. Se entiende por orden de ejecución, a los efectos del presente reglamento, el acto administrativo de la Administración competente por el que se acuerda, en régimen de autotutela, la realización material de prestaciones de hacer o no hacer a efectos del cumplimiento de deberes legales urbanísticos de conservación y protección de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones.

2. La Administración competente en cada caso deberá dictar ordenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación, de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, así como, en su caso, de apuntalamiento, desalojo y derribo cuando en los supuestos de ruina contemplados legalmente

3. Los Ayuntamientos deberán, asimismo, acordar órdenes de ejecución para la limpieza y vallado de terrenos así como para la retirada de publicidad comercial, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas, conducciones, cables, antenas y otros cualesquiera elementos que contravengan las ordenanzas municipales.

4. Las órdenes de ejecución dictadas no eximen a la persona propietaria del inmueble afectado de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que se puedan deducir por el incumplimiento eventual del deber legal de conservación y rehabilitación del suelo y las obras ni del ejercicio de la potestad sancionadora y de restablecimiento de la legalidad urbanística, en caso de contravención.

Artículo 51. Procedimiento

1. El procedimiento para dictar las ordenes de ejecución previstas en el artículo anterior se puede iniciar de oficio o a solicitud de tercero, siéndole de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en el artículos 41 a 44 del presente reglamento.

2. Durante el procedimiento deberá darse el trámite de audiencia a las personas afectadas con anterioridad a la formulación de la propuesta de resolución.

Artículo 52. Resolución del procedimiento



1 La resolución que contenga la orden de ejecución debe motivarse por escrito y detallar con claridad y precisión las prestaciones de hacer o no hacer que las personas obligadas han de realizar, con indicación del plazo para ejecutarlos voluntariamente, fijado en proporción a su entidad, complejidad y urgencia, en su caso, y con advertencia de que su incumplimiento habilita a la administración para la adopción de las medidas de ejecución forzosa previstas legalmente

2. Si las prestaciones ordenadas requirieran de la confección de un proyecto técnico para su ejecución, el obligado deberá proceder, a su costa, a su encargo y presentación ante la Administración que hubiere acordado la orden de ejecución, dentro del plazo conferido para el cumplimiento de aquella. En caso de ejecución forzosa, el proyecto será elaborado o encargado por la Administración, a costa del obligado.

Artículo 53. Ejecutividad y medidas provisionales

1. El régimen de ejecutividad de las órdenes de ejecución será el establecido en la Ley del Suelo de Canarias para las ordenes de restablecimiento de la legalidad urbanística.

2. La Administración competente podrá, igualmente, adoptar las medidas provisionales previstas para el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística durante la tramitación del procedimiento de adopción de la orden de ejecución y durante el periodo de inejecutividad de la orden que ponga fin al mismo.

3. Cuando, por razones de urgencia fundamentadas en situaciones de riesgo inminente para la salud de las personas o la seguridad de las personas o las cosas, sea necesario ejecutar actos de conservación, rehabilitación y protección que no admitan demora, el órgano municipal competente puede ordenar su ejecución inmediata en cualquier momento. En estos casos, la orden de ejecución se puede dar de
palabra.

Artículo 54. Situación de ruina inminente.

1. Cuando la causa de la situación de riesgo que hace referencia el apartado anterior sea el estado físico de un inmueble que amenace ruina inminente, el órgano competente debe adoptar las medidas de protección urgentes que no admitan demora relativas al desalojo de las personas en situación de riesgo, el apuntalamiento o el derribo total o parcial del inmueble afectado u otras medidas que se consideren adecuadas. Estas medidas se pueden adoptar:

- a) Antes de iniciar el procedimiento para declarar el estado ruinoso del inmueble y ordenar lo que corresponda.
- b) Durante la tramitación del procedimiento correspondiente o en la resolución que lo finalice.
- c) Con posterioridad a la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente.

2 Cuando, de un escrito de denuncia o de una solicitud de declaración de estado ruinoso de un inmueble, se deduzca que amenaza ruina inminente, con peligro para la seguridad de las personas o las cosas, el órgano competente ha de disponer la inspección urgente del inmueble por parte de los servicios técnicos correspondientes, que han de informar sobre el estado físico del inmueble, la seguridad de las personas o las cosas afectadas, y sobre las medidas de protección urgentes que no admitan demora.

3 El órgano competente ha de resolver lo que corresponda sobre las medidas de protección urgentes que no admitan demora en un plazo máximo de setenta y dos horas desde la recepción del informe técnico que concluya que un inmueble amenaza ruina inminente, con peligro para la seguridad de las personas o las cosas.



Artículo. 55. Intervención en edificaciones con valores culturales.

Lo dispuesto en el presente reglamento se entenderá sin perjuicio de las especialidades procedimentales y competenciales derivadas de la legislación sobre protección del patrimonio histórico-artístico, cuando ésta resulte aplicable.

Artículo. 56. Repercusión de gastos e indemnizaciones

La Administración que hubiera sufragado los gastos de las medidas contempladas en los artículos anteriores o que hubiera afrontado, frente a terceros, los daños patrimoniales derivados de su ejecución, deberá repercutir su importe frente a la persona obligada.

La liquidación de tales importes se realizará por la propia Administración y podrán ser exigidas por la vía de apremio.

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN DESARROLLO DE LA LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.

SUMARIO:

Artículo único. Aprobación.
Disposición derogatoria única.
Disposición final primera. Desarrollo.
Disposición final segunda. Entrada en vigor.

BORRADOR DE REGLAMENTO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN DESARROLLO DE LA LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS

PREÁMBULO

Título preliminar. Generalidades de la gestión y ejecución de planeamiento.

Capítulo I. la actividad de gestión y ejecución del planeamiento.

Artículo 1. Definición.
Artículo 2. Principios de la actividad de gestión y ejecución.
Artículo 3. Sujetos legitimados para la ejercer la gestión y ejecución.
Artículo 4. Intervención de la Administración en el proceso de gestión y ejecución.
Artículo 5.v Actuaciones para la ejecución y gestión del planeamiento.
Artículo 6. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.
Artículo 7. Transcurso de los plazos máximos.

Capítulo II. Modalidades de la actividad de gestión.

Artículo 8. Actividad pública de gestión propia.
Artículo 9. Gerencias de Urbanismo.
Artículo 10 Sociedades mercantiles públicas o mixtas de objeto urbanístico.
Artículo 11. Actividad pública en régimen de cooperación entre Administraciones.
Artículo 12 Consorcios urbanísticos.
Artículo 13. Delegación de competencias entre Administraciones Públicas.
Artículo 14. Formas de intervención privada en la gestión y ejecución
Artículo 15. Participación de particulares en la actividad pública de gestión.

Capítulo III. Actuaciones de gestión urbanística.

Artículo 16. Unidad de actuación
Artículo 17. Condiciones para el desarrollo de las unidades de actuación.
Artículo 18. Requisitos para delimitar unidades de actuación.
Artículo 19. División de ámbitos o sectores en unidades de actuación.
Artículo 20. Alteración de las unidades de actuación.
Artículo 21. Efectos de la inclusión de terrenos en unidades de actuación.
Artículo 22. Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.
Artículo 23. Cambio de opción establecida en el planeamiento sobre la ejecución pública o privada.

Capítulo IV. Instrumentos para la transformación registral del suelo afecto a ejecución de planeamiento.

Sección 1ª. Operaciones de equidistribución. Proyectos de reparcelación.

Artículo 24. Concepto de reparcelación urbanística.
Artículo 25. Reparcelación urbanística: objetos.
Artículo 26. Procedimiento para aprobar la reparcelación.
Artículo 27. Criterios para la reparcelación.
Artículo 28. Aplicación de las operaciones de reparcelación urbanística.
Artículo 29. Supuestos de innecesidad de la reparcelación.



- Artículo 30. Tipos de reparcelación.
Artículo 31. Instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria.
Artículo 32. Contenido del proyecto reparcelatorio.
Artículo 33. Titularidad de las fincas de origen.
Artículo 34. Descripción completa de las fincas aportadas a la actuación.
Artículo 35. Determinación de la superficie afectada por la actuación.
Artículo 36. Descripción completa de las fincas de resultado.
Artículo 37. Descripción de las fincas expropiadas.
Artículo 38. Gastos de gestión y ejecución.
Artículo 39. Cálculo provisional y coste real de las obras.
Artículo 40. Cuenta de liquidación provisional.
Artículo 41. Contenido documental mínimo de los instrumentos de gestión.
Artículo 42. Contenido sustancial de los instrumentos reparcelatorios.
Artículo 43. Contenido planimétrico de los instrumentos reparcelatorios.
Artículo 44. Reglas sobre la reparcelación económica.
Artículo 45. Normas comunes de tramitación y aprobación de la reparcelación.
Artículo 46. Normas comunes de formalización de la operación reparcelatoria.
Artículo 47. Inscripción registral.
Artículo 47. Inscripción registral.
Artículo 48. Efectos jurídico-reales y económicos.

Sección 2ª. Convenios urbanísticos

- Artículo 49. Concepto, principios, objeto y límites.
Artículo 50. Contenido de los convenios.
Artículo 51. Celebración y perfeccionamiento de los convenios.
Artículo 52. Competencia para la aprobación de los convenios.
Artículo 53. Publicidad: registro centralizado de convenios urbanísticos.
Artículo 54. Alcance, límites e impugnación de los convenios urbanísticos.

Capítulo V. Instrumentos de ejecución material del planeamiento.

- Artículo 55. Proyectos de Urbanización y de ejecución de sistemas.

Título primero: Ejecución de la ordenación pormenorizada.

Capítulo I. De la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización.

Sección 1ª. Disposiciones generales.

- Artículo 56. Modalidades de ejecución de las actuaciones de nueva urbanización.
Artículo 57. Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.
Artículo 58. Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
Artículo 59. Cambio de la opción establecida en el planeamiento sobre la ejecución pública o privada.
Sección 2ª. De las iniciativas para el establecimiento del sistema de ejecución privada.
Artículo 60. Establecimiento de los sistemas privados.
Artículo 61. Porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados.
Artículo 62. Sujetos legitimados para presentar iniciativas de ejecución privada.
Artículo 63. Participación en la iniciativa de no propietarios.
Artículo 64. Legitimación para presentar la ordenación pormenorizada.
Artículo 65. Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado.
Artículo 66. Documentación de la iniciativa.
Artículo 67. Reglas generales de tramitación de iniciativas.
Artículo 68. Reglas generales de admisibilidad de alternativas.
Artículo 69. Tramitación de iniciativas de ejecución privada presentadas después del primer año de la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento.
Artículo 70. Reglas específicas de los procedimientos derivados de iniciativas formuladas por personas no propietarias.
Artículo 71. Enervación al establecimiento del sistema de ejecución empresarial impulsado por personas no propietarias.

Sección 3ª. De los sistemas de ejecución privada.



Subsección 1ª. Sistema de concierto.

Artículo 72. Definición.

Artículo 73. Modalidades de gestión del sistema.

Artículo 74. Entidad urbanística de gestión concertada.

Artículo 75. Sociedad mercantil para desarrollar el sistema de concierto.

Artículo 76. El concierto de propietario único.

Artículo 77. Conversión de una iniciativa formulada por parte de los propietarios al sistema de concierto.

Artículo 78. Convenio urbanístico de Gestión Concertada.

Artículo 79. Reglas específicas para establecer el sistema de Concierto.

Artículo 80. Sistema de Concierto abreviado.

Subsección 2ª. Sistema de compensación.

Artículo 81. Concepto.

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

Artículo 83. Junta de compensación.

Artículo 84. Transmisión de terrenos.

Artículo 85. Proyecto de reparcelación.

Subsección 3ª. Sistema de ejecución empresarial

Artículo 86. Concepto.

Artículo 87. Reglas para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

Artículo 88. Contenido de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

Artículo 89. Alternativas a la iniciativa de ejecución empresarial.

Artículo 90. Adjudicación de la gestión y ejecución del sistema de ejecución empresarial.

Artículo 91. Atribución conjunta de la ejecución empresarial.

Artículo 92. Convenio urbanístico de ejecución empresarial.

Artículo 93. Ofertas a los propietarios de suelo.

Artículo 94. Incorporación voluntaria de propietarios.

Artículo 95. Incorporación forzosa de propietarios.

Artículo 96. Entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada.

Artículo 97. Supuestos de expropiación en el sistema de ejecución empresarial.

Artículo 98. Especialidades en el desarrollo del sistema de ejecución empresarial.

Sección 3ª. De los sistemas de ejecución pública

Subsección 1ª. Del sistema de cooperación

Artículo 99. Concepto.

Artículo 100. Modalidades de gestión del sistema de cooperación.

Artículo 101. La gestión del sistema a través de sociedad mercantil mixta.

Artículo 102. Gestión a través de entidad urbanística de cooperación.

Artículo 103. Asociación administrativa de propietarios para cooperar.

Artículo 104. Convenio urbanístico de gestión por cooperación.

Artículo 105. Reglas específicas para desarrollar el sistema de cooperación.

Artículo 106. Modalidades y reglas para el pago de los gastos de urbanización.

Subsección 2ª. Del sistema de expropiación.

Artículo 108. Modalidades de gestión del sistema.

Artículo 107. Concepto y determinación.

Artículo 109. Justiprecio.

Artículo 110. Liberación de la expropiación.

Artículo 111. Procedimientos aplicables en el sistema de expropiación.

Artículo 112. Procedimiento de tasación conjunta.

Sección 3ª. Del sistema de Ejecución forzosa.

Artículo 114. Modalidades de gestión del sistema.

Artículo 113. Concepto y determinación.

Artículo 115. Procedimiento de declaración del incumplimiento y sustitución del sistema por el de ejecución forzosa.

Artículo 116. Efectos de la determinación del sistema de Ejecución Forzosa.



Artículo 117. Ocupación de los bienes y ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 118. Liquidación de la actuación.

Capítulo II. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano

Artículo 119. Definición y clases de actuaciones sobre el Medio Urbano.

Artículo 120. Obligaciones de los propietarios afectos a actuaciones en suelo urbano.

Artículo 121. Clases de iniciativa y personas promotoras.

Artículo 122. Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano.

Artículo 123. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza pública.

Artículo 124. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.

Artículo 125. Del procedimiento de ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.

Artículo 126. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada por convenio con la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos para la ejecución.

Artículo 127. De los complejos Inmobiliarios.

Capítulo III. De la ejecución de las actuaciones sobre asentamientos o zonas de alto grado de degradación.

Artículo 128. Actuaciones sobre asentamientos.

Artículo 129. Modulación sobre los deberes.

Artículo 130. Actuaciones aisladas privadas en suelo rústico de asentamientos rurales.

Artículo 131. Deberes legales del propietario.

Artículo 132. Normalización de fincas del suelo rústico de asentamiento rural.

Artículo 133. Actuaciones integrales en suelo rústico de asentamientos rurales.

Capítulo IV. De las entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 134. Naturaleza y finalidad de las entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 135. Clases de entidades urbanísticas de gestión.

Artículo 136. Constitución de la entidad urbanística.

Artículo 137. Estatutos de las Entidades urbanísticas de gestión.

Artículo 138. Bases de actuación de las Entidades urbanísticas de gestión.

Artículo 139. Normas comunes de organización y funcionamiento.

Artículo 140. Participación de empresas urbanizadoras.

Artículo 141. Normas específicas para las entidades urbanísticas de conservación.

Artículo 142. Obligaciones de las Entidades urbanísticas de conservación.

Capítulo V. De la recepción y conservación de la urbanización.

Artículo 143. Deber de conservación de las obras de urbanización.

Artículo 144. El deber de conservación, mantenimiento y funcionamiento de las obras de urbanización.

Artículo 145. Urbanizaciones ejecutadas y no recibidas por el Ayuntamiento.

Artículo 146. Forma de instar la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 147. Incumplimiento de obligaciones de urbanización.

Artículo 148. Legitimación de los propietarios para instar la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 149. Documentación y forma para la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 150. Silencio Administrativo.

Título II. Ejecución de sistemas generales y expropiación urbanística de otras actuaciones públicas.

Artículo 151. Ejecución de los sistemas generales.

Artículo 152. Expropiación Urbanística.

Artículo 153. Procedimiento.

Artículo 154. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.

Artículo 155. Mutuo acuerdo.

Artículo 156. Inactividad administrativa en la expropiación.

Artículo 157. Actuaciones urbanísticas aisladas.

Título III. Patrimonio público del suelo.

Artículo 158. Constitución y gestión.

Artículo 159. Reservas de terrenos.



Artículo 160. Destino de los bienes.

Artículo 161. Enajenación de los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 162. Régimen de los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 163. Registro de Explotación.

PREÁMBULO

La Ley del Suelo de Canarias reglamenta la actividad de ejecución de la ordenación territorial y urbanística en el Título V destinado a las actuaciones de nueva urbanización en ejecución del planeamiento y el Título VI relativo a las Actuaciones sobre el Medio Urbano. El presente Reglamento desarrolla, por tanto, los citados Título V y Título VI de la Ley del Suelo de Canarias que regulan la actividad de gestión urbanística respecto a la que se establecen los principios generales de simplificación y transparencia. No obstante, para que dichos principios sean efectivos y encuentren pronta materialización en la práctica de la gestión urbanística, se hace necesario completar la regulación legal con normas que determinen el contenido y procedimiento de cada uno de los sistemas que la Ley establece para llevar a cabo la ejecución de planeamiento tanto en las actuaciones de nueva urbanización como en las actuaciones en el medio urbano y asentamientos rurales.

En este sentido, la Ley del suelo de Canarias autoriza, en su Disposición Final Séptima, al Gobierno a dictar cuantas normas sean necesarias para el desarrollo de lo dispuesto en la Ley. En cumplimiento de dicho precepto y en atención a los citados principios, el Reglamento de Gestión de Canarias pretende, mediante una estructura de tres Títulos, un lenguaje sencillo y práctico, y un total de 163 artículos, facilitar y clarificar la labor de los Ayuntamientos, operadores urbanísticos y propietarios que intervienen en las actuaciones de ejecución de planeamiento en nuevas urbanizaciones y sobre el medio urbano, otorgando mayor seguridad jurídica a la intervención de los distintos operadores, y dotando de la máxima transparencia y simplificación a la gestión urbanística.

Así, con carácter general para la toda la actividad de gestión, el Título Preliminar (artículos 1 a 55), establece los principios y fines de la actividad de ejecución de planeamiento así como las actuaciones de gestión urbanística, estableciendo los criterios para la determinación de las unidades que posibiliten la ejecución del planeamiento. Así, se establecen los criterios generales y el contenido, tipos y procedimientos de aprobación tanto de los instrumentos para la transformación jurídico-privada del suelo afecto a ejecución de planeamiento para posibilitar la inscripción registral de las transformaciones de las propiedades afectas que al respecto se lleve a cabo en todo proceso de ejecución de planeamiento: proyectos de reparcelación o convenios urbanísticos así como los instrumentos de ejecución material del planeamiento: proyectos de urbanización. Ambos instrumentos, los de contenido registral y los de contenido material constituyen los medios fundamentales para la consecución de los objetivos de equidistribución en la gestión y ejecución del planeamiento y, por ello, necesariamente conformarán el contenido de la documentación que integran los distintos sistemas de ejecución de planeamiento tanto de las actuaciones de nueva urbanización como las actuaciones sobre el medio urbano y asentamientos rurales.

El Título Primero (artículos 56 a 150), desarrolla el contenido y procedimiento de ejecución de la ordenación pormenorizada tanto de nueva urbanización como sobre el medio urbano y asentamientos rurales hasta la culminación del deber que corresponde a los promotores. Para la primera, establece y reglamenta el contenido y procedimiento para su ejecución mediante cada uno de los sistemas de actuación público y privado y, para las segundas, desarrolla y complementa el procedimiento de ejecución introducido en la Ley del suelo. Asimismo, ultima el proceso de ejecución de ambas actuaciones desarrollando el contenido y procedimiento para la constitución de las distintas entidades urbanísticas colaboradoras que asumen en cada uno de los sistemas de ejecución de las distintas actuaciones de nueva urbanización y medio urbano el protagonismo de la gestión y los deberes y procedimientos de recepción



de la urbanización y conservación de la misma con lo que se cierra el ciclo de la ejecución de toda ordenación pormenorizada.

El Título Segundo (artículos 151 a 157) regula el procedimiento para la adquisición del suelo para la ejecución de los sistemas generales y actuaciones urbanísticas aisladas con la finalidad de ejecutar obras públicas ordinarias cuando no vengán delimitadas en sectores, ámbitos o unidades de actuación así como el procedimiento de expropiación para la obtención del suelo destinado a sistemas generales y resto de actuaciones urbanísticas que aparecen determinadas en el mismo.

El Título Tercero (artículos 158 al 163) desarrolla el contenido de la Ley en relación al Patrimonio Público del Suelo: su constitución, bienes que lo integran, enajenación, reservas de terrenos, derechos de tanteo y retracto así como el Registro de Explotación de los bienes que integran el Patrimonio Público.

Artículo único. Aprobación.

Se aprueba el Reglamento de Ejecución del Planeamiento en desarrollo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en los términos del Anexo.

Disposición derogatoria única.

Queda derogado el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este Reglamento.

Disposición final primera. Desarrollo.

Se faculta a la persona titular del departamento del Gobierno de Canarias con competencia en materia de ordenación territorial para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de lo establecido en el presente Reglamento.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente Reglamento entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.



ANEXO

REGLAMENTO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN DESARROLLO DE LA LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS

Título preliminar. Generalidades de la gestión y ejecución de planeamiento.

Capítulo I. la actividad de gestión y ejecución del planeamiento.

Artículo 1. Definición.

La actividad de gestión y ejecución de la ordenación urbanística es el proceso de materialización de las determinaciones contenidas en los distintos instrumentos de planeamiento a fin de posibilitar la transformación registral y física de las fincas afectadas de conformidad con la ordenación pormenorizada contenida en los mismos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo y en el presente Reglamento así como la definitiva patrimonialización de los derechos y deberes inherentes a la propiedad del suelo en atención a su función social.

Artículo 2. Principios de la actividad de gestión y ejecución.

Son principios básicos de la actividad de gestión y ejecución:

- a) Impedir la desigual atribución de cargas y beneficios en situaciones iguales, garantizando la distribución equitativa y proporcional de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento.
- b) La publicidad en el proceso de elaboración de los instrumentos de gestión y ejecución.
- c) Garantizar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.
- d) Materializar las determinaciones incluidas en el instrumento de ordenación que habilita la gestión y ejecución.
- e) Transformación registral y física del suelo afectado de conformidad con las determinaciones de la ordenación pormenorizada que se ejecuta.

Artículo 3. Sujetos legitimados para la ejercer la gestión y ejecución.

La actividad de gestión y ejecución solo podrá realizarse por Administración o por el particular bien persona física o jurídica o entidad urbanística legitimada para ello de acuerdo con el sistema de ejecución determinado para el desarrollo del ámbito. Corresponde a la Administración Pública la actividad de gestión en los sistemas de ejecución pública y en los sistemas generales y a los particulares en los sistemas de ejecución privada. Cualquiera que sea el sujeto legitimado, el ejercicio de la actividad de ejecución requerirá la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que corresponda.

Artículo 4. Intervención de la Administración en el proceso de gestión y ejecución.

Las administraciones públicas ejecutarán o, en su caso, exigirán la correcta ejecución de la ordenación. La intervención de las administraciones públicas competentes en la actividad de ejecución del planeamiento comprende:



- a) La dirección, inspección y control de la actividad de gestión y ejecución a fin de asegurar que se produzca de conformidad con los instrumentos de ordenación y gestión en los términos de la regulación del sistema de ejecución establecido
- b) La determinación de la forma de gestión de su propia actividad y la realización de las obras de urbanización y edificación o de las obras públicas ordinarias pertinentes cuando el sistema de ejecución sea público pudiendo utilizar para la gestión de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia todas las formas y modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local.
- c) La ejecución de la edificación de los sistemas generales y dotaciones públicas.
- d) La organización temporal de la ejecución cuando no se contenga ya en el planeamiento o proceda modificarla.
- e) La delimitación de la unidad de actuación o, en su caso, del área de gestión integrada y la elección del sistema de ejecución, o, en el caso de los sistemas generales, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.
- f) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación, cuando no corresponda a la entidad urbanística constituida al efecto.

Artículo 5. Actuaciones para la ejecución y gestión del planeamiento.

1. De conformidad con lo establecido en la Ley del Suelo, la actividad de ejecución para el desarrollo efectivo de la ordenación pormenorizada establecida en los instrumentos de planeamiento, se llevará cabo a través de los siguientes tipos de actuaciones:

- a) Actuaciones de nueva urbanización: que implica la transformación de suelo de la situación de rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística en ejecución del planeamiento pertinente.
- b) Actuaciones sobre el medio urbano: que actúan sobre un ámbito de suelo ya urbanizado y que, a su vez, podrán consistir en rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y actuaciones de dotación entendiendo por tales aquellas actuaciones de transformación urbanística determinadas en el planeamiento pertinente que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para ajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización del mismo.
- c) Actuaciones sobre asentamientos y zonas con alto grado de degradación: son actuaciones de transformación urbanística determinadas en el planeamiento sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural o en zonas con alto grado de degradación en las cuales podrá modularse el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

2. La ejecución de estas actuaciones podrán realizarse mediante los sistemas de ejecución previstos en la Ley del Suelo y desarrollados en este Reglamento así como por cualquiera de los previstos en la legislación de contratación de las administraciones públicas o de régimen local y, en el caso de unanimidad de todos los propietarios afectados, por convenio urbanístico, no obstante, las actuaciones de nueva urbanización necesariamente han de ejecutarse por cualquiera de los sistemas de ejecución previstos en la Ley no pudiendo ser de aplicación la legislación de contratación de las administraciones públicas y exigirá siempre la previa delimitación de la unidad de actuación y la determinación del sistema de ejecución para su desarrollo.

Artículo 6. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

1. El planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para presentar a trámite:

Los instrumentos para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento.



Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada.

Los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.

Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada. La aprobación de los Proyectos de Urbanización incluirá los plazos máximos para el inicio y ejecución de todas las obras y actuaciones contenidas en los mismos.

Para solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan la consideración de solar, así como para el inicio y terminación de las obras de edificación.

2. Con carácter subsidiario, para el supuesto que el Planeamiento urbanístico no establezca plazos máximos, se determinan los siguientes plazos máximos para la gestión y ejecución de planeamiento:

- a) Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada cuatro años desde la entrada en vigor del planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada y delimite el ámbito.
- b) Para el cumplimiento de los deberes de cesión y distribución equitativa de beneficios y cargas: dos años desde el establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento en el sistema de cooperación.
- c) Para la realización de las obras de urbanización: dos años desde el inicio de las obras que deberán comenzar en el plazo de un año desde la aprobación del proyecto de urbanización si se produce al tiempo del proyecto equidistributivo o un año desde la aprobación de este último.
- d) Para solicitar la licencia de edificación en actuaciones de nueva urbanización: dos años desde la recepción de las obras de urbanización.
- e) Para solicitar la licencia de edificación en actuaciones sobre medio urbano dos años desde la recepción de las obras de urbanización de la actuación.
- f) Para solicitar la licencia de edificación en parcelas en suelo urbano consolidado no sujetas a actuación urbanística: dos años desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime.
- g) Para iniciar y terminar las obras de edificación: un año y dos años respectivamente, desde la fecha de concesión de licencia.

Artículo 7. Transcurso de los plazos máximos.

1. El vencimiento de los plazos que se establezcan no impedirá la presentación a trámite de los instrumentos, ni tampoco la continuación de las obras de urbanización, sin perjuicio de la potestad de la Administración de incoar expediente de declaración de incumplimiento, con audiencia del interesado.

2. En particular, cuando la actividad de ejecución sea privada, el transcurso de los plazos máximos establecidos conforme al artículo anterior faculta a la administración actuante, previa ponderación de las circunstancias concurrentes, para el cambio del sistema establecido para la ejecución por otro de ejecución pública, incluso el de ejecución forzosa mediante el procedimiento y con las condiciones establecidas en el Título I de este reglamento.

3. En todo caso, el transcurso de los plazos a que se refiere el artículo anterior sin haber cumplimentado las obligaciones correspondientes constituye causa de no indemnización en el caso de que, con posterioridad, sea alterada la ordenación o las condiciones de ejecución del planeamiento, de acuerdo con la legislación estatal sobre suelo.

4. El incumplimiento de los plazos máximos establecidos para la actividad de gestión y ejecución para el que se haya establecido el sistema de cooperación, habilitará a los propietarios para solicitar el cambio a los sistemas de ejecución privado de acuerdo al procedimiento establecido en este reglamento.

5. El incumplimiento de los plazos máximos establecidos para solicitar la licencia de edificación, determinará la declaración de su incumplimiento así como la incoación del procedimiento de ejecución forzosa de la edificación por sustitución del propietario mediante concurso público convocado al efecto de conformidad con el procedimiento establecido en este Reglamento.

Capítulo II. Modalidades de la actividad de gestión.

Artículo 8. Actividad pública de gestión propia.



1. La Administración de la comunidad autónoma, los cabildos insulares y los ayuntamientos podrán utilizar, para la gestión de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las administraciones públicas y de régimen local.
2. Igualmente, las administraciones públicas están habilitados para ejercer las potestades de gestión urbanística a través de cualesquiera de los mecanismos previstos en la legislación vigente, entre otros:
 - a) Atribuir el ejercicio de la competencia a un órgano ya existente.
 - b) Creando un órgano diferenciado que adoptará la forma de gerencia de urbanismo, sin personalidad jurídica propia.
 - c) Creando un ente instrumental dotado de personalidad jurídica propia e independiente que puede ser:
 - Organismo autónomo de carácter gerencial.
 - Sociedad mercantil pública o mixta de capital íntegramente público o mixto de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o solo para determinadas actuaciones.
 - d) Cualesquiera otros instrumentos que permita la legislación en materia de régimen jurídico o de contratación de las Administraciones Públicas o de Régimen Local.
 - e) Delegar competencias.
 - f) Suscribir convenios para utilizar órganos de otras administraciones o de los organismos dependientes o adscritos a ellas.
 - g) Encomendar la realización de tareas a sociedades creadas por ellas mismas o por otras administraciones.
3. Los consorcios podrán asumir, además, la competencia de elaboración del planeamiento y, en su caso, el otorgamiento de los títulos habilitantes regulados en la presente ley, en los términos acordados por las administraciones consorciadas.

Artículo 9. Gerencias de Urbanismo.

1. Las Administraciones Públicas actuantes podrán constituir gerencias de urbanismo para el mejor desarrollo de las competencias administrativas propias, cuyo objeto sea la realización de actividades, generales o específicas, en materia de ordenación del territorio y urbanismo en todo el ámbito territorial de la Administración constituyente o en áreas determinadas del mismo.
2. En la determinación de su régimen jurídico, podrán tenerse en cuenta las siguientes reglas:
 - a) La gerencia implica diferenciación orgánica, funcional o ambas a la vez, respecto de la organización y funciones del ente público que la constituya.
 - b) Puede configurarse como órgano administrativo individual o colegiado, sin personalidad jurídica propia, o como entidad de derecho público, con personalidad y patrimonio autónomos.
 - c) En su creación se observarán las disposiciones aplicables a la Administración que la constituya.
 - d) Su duración puede ser indefinida o temporal, extinguiéndose en este caso al finalizar los trabajos encomendados.
 - e) Serán dirigidas por el gerente, que realizará las funciones ejecutivas, de asesoramiento y de apoyo a la gestión.
 - f) No se pueden delegar, desconcentrar o descentralizar en ella funciones de dirección superior o de fiscalización de la gestión que se le encomiende.
3. Las Administraciones constituyentes podrán otorgar a las gerencias urbanísticas, de entre las que sean de su competencia, todas o algunas de las siguientes funciones:
 - a) Funciones instrumentales de carácter técnico, tales como
 - 1) Elaborar proyectos de planes de ordenación, estudios de detalle y proyectos de urbanización e instrumentos de gestión.
 - 2) Gestionar y ejecutar planes y programas.
 - 3) Redactar, tramitar y gestionar proyectos de expropiación forzosa
 - 4) Preparar y proponer a las autoridades competentes para su tramitación cualquier clase de documentos y proyectos de naturaleza urbanística.



b) Funciones que impliquen el ejercicio de autoridad y que les sean transferidas por vía de descentralización funcional o por delegación, tales como: señalamiento de rasantes y alineaciones, concesión de licencias urbanísticas, expedición de cédulas urbanísticas, ejercicio de la función inspectora.

c) La gestión del patrimonio público del suelo, que se le encomiende expresamente a cuyo fin podrá adquirir, poseer, reivindicar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como constituir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales a la Administración constituyente, con los requisitos establecidos en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Artículo 10 Sociedades mercantiles públicas o mixtas de objeto urbanístico.

1. Las Administraciones Públicas podrán crear sociedades, o participar en las ya creadas, según la normativa mercantil vigente, para alguno de los siguientes fines:

a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento

b) Consultoría y asistencia técnica.

c) Prestación de servicios

d) Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.

2. En todo caso, la ejecución material de las obras deberá adjudicarse a un tercero en régimen de libre concurrencia.

Artículo 11. Actividad pública en régimen de cooperación entre Administraciones.

1. Las Administraciones Públicas canarias ejercerán cuando sea necesario las funciones de gestión urbanística en colaboración o con el apoyo de otras Administraciones Públicas utilizando para ello, bien las técnicas de alteración intersubjetiva del ejercicio de la competencia o su ejercicio de carácter intersubjetivo, o bien los mecanismos de participación conjunta interadministrativa.

2. La gestión en régimen de cooperación supone el establecimiento por las Administraciones Públicas de los mecanismos de concertación y cooperación contemplados por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y de régimen local.

Artículo 12. Consorcios urbanísticos.

1. Cuando la gestión de un convenio de colaboración y de cooperación para la gestión y ejecución del planeamiento haga necesario crear una organización común, ésta podrá adoptar la forma de consorcio urbanístico dotado de personalidad jurídica propia.

2. Los consorcios, que sólo podrán tener por objeto funciones y actividades que no excedan de la capacidad de las Administraciones consorciadas, se regularán específicamente por sus Estatutos, que determinarán los fines del mismo, así como las particularidades de su régimen orgánico, funcional y financiero.

3. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de un convenio en el que se especifiquen las bases de su participación.

4. La aprobación de los estatutos del consorcio determinará la atribución a éste de las competencias administrativas, pertenecientes a las Administraciones consorciadas, que en dichos estatutos se especifiquen. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios la competencia para establecer o determinar tributos, ni la potestad expropiatoria, si bien puede encomendarse la gestión de las expropiaciones que ellos mismos acuerden.

5. Para la gestión de los servicios que les sean encomendados, los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público y mixto.

6. La creación de los consorcios y sus estatutos se publicará, para su eficacia, en el Boletín Oficial de Canarias o de la Provincia respectiva, según proceda.



Artículo 13. Delegación de competencias entre Administraciones Públicas.

1. Toda delegación de competencias entre Administraciones Públicas habilitará para el pleno ejercicio de éstas mientras no se produzca su revocación, debiéndose contemplar los medios personales, materiales y económicos necesarios para su adecuado ejercicio. La delegación, y en su caso la revocación, precisan para su eficacia de la publicación del acuerdo correspondiente en el boletín oficial correspondiente.
2. Pueden ser beneficiarios de delegaciones intersubjetivas de competencias, además de las Administraciones territoriales, las entidades públicas de carácter gerencial creadas por ellas y los consorcios urbanísticos.
3. Los actos dictados en ejercicio de la delegación de competencias se imputarán jurídicamente al delegante, haciendo constar que el mismo se dicta por delegación.

Artículo 14. Formas de intervención privada en la gestión y ejecución

La participación de los particulares en la actividad de gestión y ejecución de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, podrá tener lugar:

- a) En régimen de colaboración con las Administraciones Públicas, a través de su participación en consorcios, sociedades mixtas o entidades urbanísticas de cooperación.
- b) En régimen de adjudicatarios de la gestión y ejecución del planeamiento, bien directamente o a través de sociedades mercantiles constituidas al efecto, o de entidades urbanísticas de gestión, según el sistema de ejecución privada que se establezca y la forma de gestión que adopten, de acuerdo a la regulación establecida en este Reglamento para cada uno de los sistemas previstos legalmente.
- c) Asumiendo directamente la ejecución material del planeamiento para el cumplimiento total de los deberes y obligaciones derivados del régimen del suelo y de la ordenación urbanística en el supuesto del sistema privado de concierto de propietario único.

Artículo 15. Participación de particulares en la actividad pública de gestión.

1. Los particulares pueden participar en la actividad pública de gestión a través de las siguientes formas de carácter mixto:
 - a) Sociedades urbanísticas mixtas. Las Administraciones actuantes pueden constituir sociedades anónimas o empresas de capital en parte público y en parte privado, así como adquirir acciones de sociedades que se hallen constituidas, con el fin de llevar a cabo actuaciones de gestión urbanística.
 - b) Consorcios urbanísticos con incorporación de particulares. Los consorcios regulados en el artículo 10 anterior son entidades asociativas a las que también pueden incorporarse particulares, en calidad de colaboradores, o entes privados que persigan fines de interés público concurrentes con las Administraciones actuantes cuando así se estime necesario para los fines consorciales. El régimen de participación de los particulares quedará definido en los convenios de adhesión y los estatutos del consorcio.
2. La participación de los particulares en la actividad pública de gestión y ejecución del planeamiento también podrá establecerse, en su caso, a través de la participación de los propietarios de suelo en las entidades urbanísticas o en las sociedades mercantiles de capital mixto previstas específicamente para el desarrollo del sistema de ejecución pública por cooperación.
3. Además, las Administraciones Públicas y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquéllas, podrán suscribir convenios con particulares, colectivos sociales y asociaciones profesionales o empresariales con fines de colaboración y de cooperación en la gestión y ejecución de planeamiento, en los términos autorizados por la legislación administrativa general. Dichos convenios deberán ser suscritos con la totalidad de los propietarios que intervengan en la actuación urbanística y dispondrá de las solemnidades contenidas en el Reglamento Hipotecario



Urbanística para posibilitar la inscripción registral del suelo transformado de conformidad con la ordenación pormenorizada.

4. También las empresas privadas y los profesionales competentes pueden participar de forma indirecta, adquiriendo la condición de contratista respecto de aquellas tareas de gestión y ejecución que contraten las Administraciones actuantes.

5. En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de gestión mediante la formulación de alegaciones en el período de información pública al que preceptivamente deban ser sometidos tales instrumentos, así como mediante el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales para exigir el cumplimiento de la legalidad.

Capítulo III. Actuaciones de gestión urbanística.

Artículo 16. Unidad de actuación.

1. La unidad de actuación es una superficie de suelo, debidamente delimitado, que sirve de referencia para las operaciones jurídicas y materiales de ejecución de la ordenación pormenorizada que permita garantizar el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones establecidos legalmente y la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación, incluido el coste de la gestión y ejecución, realizándose todo ello a través del sistema de ejecución o procedimiento que se determine.

2. Se consideran unidades de actuación:

- a) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que el planeamiento delimite y considere a efectos de su gestión y ejecución como una sola unidad de actuación o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida dichos ámbitos
- b) Los sectores de suelo urbanizable ordenado delimitados por el planeamiento y que se consideren a efectos de su gestión y ejecución como una unidad de actuación en sí mismos o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida un sector de suelo urbanizable ordenado.
- c) Las unidades de actuación delimitadas por el planeamiento en suelo rústico de asentamientos rurales.
- d) Los ámbitos de suelo urbano sujetos a renovación urbana o a rehabilitación.
- e) Los ámbitos delimitados como actuación de dotación en suelo urbano consolidado.

Artículo 17. Condiciones para el desarrollo de las unidades de actuación.

1. El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución en unidades de actuación, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la previa aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución, según la clase y categoría de suelo de que se trate, así como la determinación del sistema de ejecución para su desarrollo, según lo dispuesto en el presente Reglamento.

2. En los ámbitos delimitados en suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable se aplicarán las respectivas determinaciones del planeamiento sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada ámbito, con referencia al aprovechamiento urbanístico del área en la que se incluyan.

3. En las unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamientos rurales, se aplicarán las disposiciones legales sobre condiciones y aprovechamiento urbanístico, las determinaciones de ordenación establecidas en el planeamiento que corresponda y la regulación específica contenida en el presente Reglamento.

Artículo 18. Requisitos para delimitar unidades de actuación.



1. La delimitación de las unidades de actuación se realizará siempre por el instrumento de planeamiento habilitado para ello, o su modificación, según la clase y categoría de suelo de que se trate, de conformidad con lo dispuesto legal y reglamentariamente. En el supuesto de realizarse la delimitación por instrumentos de planeamiento de desarrollo, éstos deberán realizarla de acuerdo a las condiciones básicas establecidas en el planeamiento general o territorial que desarrollen.
2. En ámbitos de suelo urbano no consolidado, y en asentamientos rurales en suelo rústico, las unidades de actuación que se delimiten podrán ser discontinuas, cuando con ello se facilite la ejecución del planeamiento, y siempre que se garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la ordenación entre los propietarios afectados.
3. Dentro de un mismo sector de suelo urbanizable no podrán delimitarse unidades de actuación cuyo aprovechamiento medio difiera entre sí en más de un 15 por ciento, salvo que se justifique una mayor diferencia de aprovechamiento para compensar el exceso que pueda existir con respecto a la asunción de cargas urbanísticas entre las distintas unidades de actuación delimitadas en el sector.
4. Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse a la superficie de una sola parcela.
5. Las unidades de actuación deberán responder en su delimitación a la finalidad de hacer viable la ejecución del planeamiento, el cumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en su ámbito.
6. En cualquier caso, al delimitar unidades de actuación deberán aplicarse criterios de racionalidad y proporcionalidad, debiendo justificar su viabilidad técnica, económica y de gestión, así como la capacidad para garantizar en su caso el realojo de los ocupantes legítimos de viviendas que tengan derecho al mismo.
7. Los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5 por ciento 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. En este caso, al suelo excluido se le asignará la clasificación y calificación que ostente el suelo colindante al que se reintegra.
8. Sólo se admitirán los reajustes mencionados en el número anterior cuando con ello se facilite la gestión urbanística, no se desvirtúe la ordenación prevista en la actuación urbanística y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados. Tales condicionantes deberán justificarse suficientemente en el instrumento de gestión que contenga los citados reajustes, que surtirán efecto con la aprobación del mismo.

Artículo 19. División de ámbitos o sectores en unidades de actuación.

1. El planeamiento de desarrollo que ordene pormenorizadamente un ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización o un sector de suelo urbanizable turístico no podrá dividirlo en unidades de actuación, salvo que lo permita expresamente el instrumento de ordenación al que desarrolla y de acuerdo a los criterios y condiciones que se establezcan.
2. La división en dos o más unidades de actuación de un ámbito de suelo urbano no consolidado o de un sector de suelo urbanizable, se podrá realizar de forma que el conjunto de todas las unidades delimitadas complete la totalidad del ámbito o sector correspondiente, admitiéndose únicamente que no queden incluidos en alguna unidad los terrenos de dominio público ocupados por sistemas generales o locales ya existentes que sean conformes con la ordenación prevista y con las determinaciones que sobre ellos establezca el planeamiento y no sea innecesaria su renovación.
3. El planeamiento que practique la división de un sector en dos o más unidades de actuación, deberá justificar expresamente la incorporación a las distintas unidades de terrenos externos al sector, cuando se trate de la obtención de sistemas generales.
4. El aprovechamiento proveniente de una misma finca registral externa al sector y adscrita al mismo deberá adjudicarse preferentemente en una sola unidad de actuación.



Artículo 20. Alteración de las unidades de actuación.

1. La alteración de la delimitación de una o más unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación que las haya establecido en el supuesto que, como consecuencia de la redelimitación se desvirtúe sustancialmente la ordenación prevista o se altere el aprovechamiento medio más de un 15 por ciento. En el supuesto que la redelimitación de la unidad de actuación no exceda del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento se llevará a cabo con los condicionantes impuestos en el artículo 18 anterior. Si la redelimitación excediera del 5% del ámbito, y siempre que no desvirtúe sustancialmente la ordenación prevista o no se altere el aprovechamiento medio en más de un 15%, se requerirá la tramitación del siguiente procedimiento:

a) Presentación, junto con la documentación que integrará la iniciativa para la determinación del sistema de actuación, de los siguientes documentos:

Memoria Justificativa de la procedencia de la redelimitación que deberá estar motivada por cualquiera de las siguientes circunstancias:

Evitar la fragmentación de la propiedad siempre que la parte afecta a la actuación sea inferior en más de la mitad del resto de la finca parcialmente incluida en la actuación.

Ajustarse al trazado y características del sistema viario.

Edificaciones preexistentes que constituyan el domicilio habitual o encarezca innecesariamente la gestión.

Aportación de un plano topográfico de la superficie afecta, con referencia catastral.

b) Audiencia al propietario afectado por la redelimitación.

c) Aprobación de la propuesta en el mismo acto en que se apruebe la iniciativa, en el que se indicará la nueva delimitación de la unidad de actuación, así como la superficie, clasificación y calificación del suelo excluido de la unidad de actuación.

2. Por el mismo procedimiento, podrán delimitarse unidades de actuación cuando resulte conveniente para viabilizar el desarrollo de ámbitos o sectores que no fueron divididos originariamente en unidades.

3. La alteración de la delimitación de una o más unidades de actuación cuando desvirtúen sustancialmente la ordenación prevista o se altere el aprovechamiento medio en más de un 15% requerirá la modificación del planeamiento que la haya establecido que tendrá el alcance de modificación del Plan Operativo o de ordenación pormenorizada.

Artículo 21. Efectos de la inclusión de terrenos en unidades de actuación.

1. La inclusión de terrenos en un ámbito, sector o unidad de actuación, los vincula al proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en cada caso y al cumplimiento de los deberes legales según el régimen jurídico aplicable y la ordenación prevista en el planeamiento; debiendo asumir como carga, en la parte proporcional que corresponda, los gastos de gestión y ejecución de la actuación, de acuerdo a lo establecido legalmente y a lo dispuesto en el presente Reglamento.

2. Los terrenos incluidos en una unidad de actuación o sector para la que no se haya establecido el sistema de expropiación, quedarán sometidos a las operaciones de reparcelación y distribución equitativa entre sus propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, lo que se realizará de acuerdo al sistema de ejecución que se determine y según los procedimientos establecidos en cada caso.

3. Una vez entra en vigor el planeamiento que delimita una unidad de actuación, los terrenos incluidos en la misma quedan en situación de reparcelación, salvo que se declare su innecesidad según lo dispuesto en el Capítulo siguiente o se establezca el sistema de ejecución pública por expropiación, con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa del instrumento reparcelatorio, con las salvedades expresadas en el presente Reglamento.

Artículo 22. Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.

1. Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además, y solo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido, salvo el sistema de ejecución forzosa.



2. Los sistemas de ejecución son los siguientes:

- A) Sistemas de ejecución privada:
 - a) Concierto.
 - b) Compensación.
 - c) Ejecución empresarial.
- B) Sistemas de ejecución pública:
 - a) Cooperación.
 - b) Expropiación.
 - c) Ejecución forzosa.

Artículo 23. Cambio de opción establecida en el planeamiento sobre la ejecución pública o privada.

El cambio de la opción establecida en el planeamiento entre los sistemas de ejecución público o de ejecución privada no se considerará modificación del instrumento de planeamiento. El cambio de opción para cada sistema de ejecución pública o privada se llevará a cabo mediante el procedimiento establecido al efecto en el artículo 53 de este Reglamento.

Capítulo IV. Instrumentos para la transformación registral del suelo afecto a ejecución de planeamiento.

Sección 1ª. Operaciones de equidistribución. Proyectos de reparcelación.

Artículo 24. Concepto de reparcelación urbanística.

De conformidad con el artículo 279 de la Ley del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se entiende por reparcelación urbanística la agrupación de las fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

Artículo 25. Reparcelación urbanística: objetos.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 280 de la Ley del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias, la reparcelación, conjunta o separadamente, puede tener cualquiera de los siguientes objetos:

- a) La regularización de las fincas existentes.
- b) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- c) La adjudicación al ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- d) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de actuación y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.
- e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo destinado a un sistema general incluido o adscrito a la unidad de actuación de que se trate.



f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de estos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

g) El reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2. La adjudicación de fincas para la sustitución a la que se refiere la letra f) del apartado anterior se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico al que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de los costes de urbanización.

b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario, que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

3. También será necesaria la presentación de un proyecto de reparcelación cuando las propiedades pertenezcan a un único propietario, al objeto de diferenciar las parcelas de aprovechamiento lucrativo y las cesiones obligatorias al ayuntamiento.

Artículo 26. Procedimiento para aprobar la reparcelación.

1. Cuando se ejecute el planeamiento de manera privada, el proyecto de reparcelación se aprobará en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación del correspondiente sistema.

2. Cuando se trate de proyectos de reparcelación en actuaciones sobre el medio urbano, sin perjuicio de cumplir con las exigencias establecidas en la legislación estatal de suelo sobre la forma de determinar la cuota de participación, se aprobarán en el procedimiento para la adjudicación de estas actuaciones.

3. La reparcelación urbanística en actuaciones de dotación podrá llevarse a cabo también mediante convenio urbanístico, siempre que cuente con la unanimidad de todos los propietarios afectados y el documento contenga las determinaciones del Reglamento Hipotecario Urbanístico para la inscripción registral de las fincas de resultado de la actuación. La ejecución de la dotación podrá realizarse por la Administración actuante mediante el procedimiento establecido en la legislación de contratación de las Administraciones Públicas o por los particulares constituidos en entidad urbanística en el supuesto que la actuación afectare a más de un propietario.

4. Cuando sea necesario aprobar el proyecto de reparcelación fuera de los casos previstos en los apartados anteriores, el procedimiento debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.

b) Formalización de la reparcelación de conformidad con lo previsto en la legislación hipotecaria.

c) Subsanación de deficiencias por plazo de quince días.

d) Se abrirá un periodo de información pública en el boletín oficial de la provincia por un periodo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran suscrito la iniciativa por igual plazo.

e) El plazo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. Transcurrido dicho plazo, los interesados podrán entender estimada la aprobación por silencio administrativo. Cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio sin haber recaído aprobación expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.

Artículo 27. Criterios para la reparcelación.

1. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados y de las fincas resultantes se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por unanimidad por los afectados por la



reparcelación, los criterios previstos por la legislación estatal de suelo. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

b) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de actuación con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Este criterio cederá ante el superior de racionalidad y proporcionalidad en la adjudicación.

d) Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de la finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

e) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del planeamiento, salvo que se trate de preexistencias ilegales e ilegalizables que no serán objeto de indemnización.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de las singularidades que pueden tener los proyectos de reparcación para realizar la equidistribución en actuaciones sobre el medio urbano.

Artículo 28. Aplicación de las operaciones de reparcación urbanística.

1. Las técnicas y operaciones propias de la reparcación urbanística serán las utilizadas en las actuaciones de gestión urbanística con las que se lleva a cabo la ejecución jurídica y material de la ordenación, el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos y la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, en los ámbitos, sectores o unidades de actuación que éste delimite a tales efectos.

2. La aplicación de las técnicas y operaciones de reparcación urbanística sólo queda exceptuada en los supuestos señalados en el artículo siguiente y según lo establecido legal y reglamentariamente.

3. Las operaciones de reparcación se llevarán a cabo a través de los mecanismos, procedimientos e instrumentos de gestión que correspondan según el sistema de ejecución determinado para desarrollar el ámbito, sector o unidad de actuación; siendo de aplicación las reglas de carácter general contenidas en este Capítulo y las de carácter específico incluidas en el Título III de este Reglamento para los diferentes sistemas de ejecución.

4. Las operaciones de reparcación urbanística se deberán documentar en el correspondiente instrumento de gestión, formalizado con los requisitos contenidos en el Reglamento Hipotecario urbanístico, de acuerdo a lo establecido en el Título III de este Reglamento y según el sector o ámbito que se haya establecido para el desarrollo de la unidad. Tales instrumentos podrán redactarse en forma de proyectos o de convenios urbanísticos de gestión, teniendo únicamente capacidad reparcatoria los que expresamente se determinan en el presente Reglamento.

5. En todo lo no contenido en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente a la reparcación urbanística, según el contenido de que se trate, las normas reguladoras de la expropiación forzosa y 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 aprobadas por [Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio](#), del Ministerio de Justicia.

Artículo 29. Supuestos de innecesidad de la reparcación.

No será necesario realizar operaciones de reparcación en los siguientes supuestos:

a) Actuaciones en ámbitos, sectores o unidades de actuación para cuyo desarrollo se haya establecido el sistema de ejecución pública por expropiación, sin perjuicio de que posteriormente



deban realizarse las pertinentes operaciones para adaptar las fincas originales a la ordenación prevista en el planeamiento

b) Cuando se trate de la ejecución de sistemas generales en terrenos no incluidos ni adscritos a ámbitos o sectores.

c) Actuaciones en suelo urbano consolidado a ejecutar mediante obras públicas ordinarias o directamente por el propietario de los terrenos para que éstos adquieran la condición de solar.

d) Actuaciones en suelo rústico de asentamientos rurales no incluidos en unidades de actuación.

Artículo 30. Tipos de reparcelación.

Según el alcance y contenido de las operaciones que instrumenten, las operaciones de reparcelación pueden diferenciarse según los siguientes tipos:

a) Reparcelación urbanística material: cuando contiene la reestructuración jurídica de las fincas iniciales existentes en la unidad por las de nueva creación, ajustada al planeamiento, y la redistribución de la titularidad de éstas de acuerdo a los derechos proporcionales de cada beneficiario

b) Reparcelación económica: cuando se limita al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias y las compensaciones económicas por diferencias de adjudicación de aprovechamiento, y en su caso, a la rectificación de linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan a favor de los beneficiarios, así como, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico. Procederá la reparcelación económica:

-Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20% de la superficie total de aquella.

-Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50% del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.

c) Reparcelación material y económica: las reparcelaciones urbanísticas materiales pueden tener también contenido económico, a partir de lo regulado al respecto en el presente Capítulo.

Artículo 31. Instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria.

Además del instrumento de reparcelación, tendrá igualmente sus efectos los convenios de actuaciones sobre medio urbano.

Artículo 32. Contenido del proyecto reparcelatorio.

1. Para la consecución de los objetivos de las operaciones de equidistribución contenidos en el art. 25 de este Reglamento y, en particular, la correcta y equitativa adjudicación a los intervinientes de las fincas ajustadas a la nueva ordenación pormenorizada que se ejecuta en función del aprovechamiento que les corresponde, las reparcelaciones urbanísticas necesariamente dispondrán de un contenido de índole jurídico-privado hipotecario habida cuenta el destino registral del documento y un contenido urbanístico que englobaría el proceso equidistributivo propiamente en cuanto su finalidad no es otra que la adjudicación a los intervinientes en el proceso de las fincas de resultado según la ordenación pormenorizada que se ejecuta que posibilite su inscripción registral.

2. Para posibilitar la inscripción registral de la equidistribución, el proyecto deberá establecer con precisión:

a) Titularidad de las fincas de origen.

b) Descripción completa de las fincas aportadas a la actuación

c) Descripción completa de las fincas resultantes de la actuación



d) Determinación de las fincas expropiadas para el supuesto de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa y adjudicación de las fincas de resultado que se correspondan con las expropiadas a favor de la persona o entidad urbanística a quien corresponda la gestión y ejecución.

Artículo 33. Titularidad de las fincas de origen.

1. El proyecto reparcelatorio deberá contener relación detallada de todos los propietarios de fincas afectas a la actuación con certificación registral y catastral del dominio y cargas de las fincas incluidas o adscritas a la actuación a fin de poder ser emplazados personalmente durante la tramitación del proceso.

2. En el supuesto que 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 asignándola 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. Si compareciere una vez aprobado definitivamente e inscrita el proyecto, para su inscripción registral bastará con la aportación en el registro de la propiedad de la certificación administrativa acreditativa de la finca objeto de actuación objeto de la propiedad y finca de resultado que le correspondería adjudicar, con el contenido establecido al efecto en el Reglamento Hipotecario Urbanístico, haciendo constar tanto en la finca de origen como la de resultado el número de finca registral que se corresponde.

3. Si no es posible disponer del domicilio del titular registral, igualmente se someterá la propiedad al procedimiento equidistributivo, citando en este caso al titular registral en el domicilio que aparece en el asiento, emplazando al Ministerio Fiscal para la defensa de sus intereses.

4. Formará también parte del proceso equidistributivo en su condición de titular afectado, las Administraciones titulares de bienes de dominio y uso público que pudieran existir en la actuación cuando se hayan obtenido onerosamente. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes, fueran iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ordenación prevista en el planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras.

5. Cuando existan bienes de dominio público de otras Administraciones y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración municipal deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la Administración competente el procedimiento que legalmente proceda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de dominio público, salvo prueba en contrario. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho al Ayuntamiento.

Artículo 34. Descripción completa de las fincas aportadas a la actuación.

1. Localizados la totalidad de todos los propietarios afectados, conocidos o desconocidos, el proyecto deberá proceder a la descripción de las fincas de origen afectadas por la actuación, con las rectificaciones o regulaciones que fueran precisos incluyendo las cargas o derechos compatibles o incompatibles, para lo cual es preciso determinar el título que legitima la condición de propietario y la superficie afectada por la actuación.

2. El proyecto deberá contener la certificación registral de cada una de las fincas afectadas. En los supuestos de 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 sin perjuicio de lo que a continuación se contiene en este Reglamento.



3. En el supuesto que la propiedad no esté inscrita en el Registro de la Propiedad, la aprobación definitiva del proyecto será título suficiente para proceder a su previa inscripción.
4. Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución de la ordenación contenida en el planeamiento, salvo que se hayan realizado sin la autorización o la licencia preceptiva y sean contrarias al planeamiento vigente que le fuera de aplicación. Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, derechos de arrendamiento, servidumbres y cargas que no puedan conservarse se valorarán, con independencia del suelo, con arreglo a los criterios de la legislación general aplicable. Su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto reparcelatorio en concepto de gastos de urbanización. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados, cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio Proyecto de Reparcelación, con arreglo a las normas de la legislación general aplicable o, en su caso, a las que rigen la expropiación forzosa. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencia de adjudicación o por gasto de gestión y urbanización. Asimismo, en el caso de terceros ocupantes legítimos de viviendas que constituyan su domicilio habitual, se deberá garantizar su derecho al realojamiento y retorno.
5. La aprobación definitiva del Proyecto será título suficiente para la inscripción de las construcciones existentes aunque no esté inscrita la obra nueva. En este caso, el proyecto deberá determinar si dicha preexistencia es o no conforme en el planeamiento que se ejecuta, de tal forma que si es compatible se trasladará a la parcela de resultado procediendo a la descripción en la misma de la obra nueva para posibilitar su inscripción registral. Si resultara por el contrario incompatible no se traslada a la finca de resultado y, en el supuesto que proceda, el proyecto deberá valorar la indemnización que corresponda al titular del derecho extinguido. En el caso que sobre esta preexistencia no compatible con el planeamiento penda un derecho de tercero, el proyecto deberá también emplazar al tercero titular del derecho o carga incompatible, en cuyo caso, se producirá su extinción y, por tanto, habrá que incluir en el procedimiento la valoración del derecho o carga extinguido. Si el derecho extinguido afecta a titular de vivienda que constituya el domicilio habitual, igualmente habrá que emplazar en el procedimiento al arrendatario afectado, posibilitando su derecho al realojo y retorno que necesariamente deberá quedar fijado en el proyecto reparcelatorio.
6. En el supuesto que los derechos o cargas se declaren compatibles con la ordenación, se trasladará a la finca de resultado. Cuando, al titular de una finca de origen se le adjudique una sola finca de resultado, se trasladará por subrogación real el derecho o carga a la finca de resultado. Cuando el titular de varias fincas de origen se le adjudique una única finca de resultado, habrá que determinar el porcentaje de la finca de resultado respecto a la de origen y, una vez determinada la cuota, se trasladará los derechos o cargas de conformidad con el porcentaje. En el supuesto que al titular de una finca se le adjudiquen varias fincas de resultados, se trasladará el derecho o carga por subrogación real, a las fincas de resultado. Cuando exista carga hipotecaria, se trasladará a las fincas de resultado previa distribución en función de la valoración de las fincas de resultado, para lo cual se requiere el acuerdo unánime entre acreedor y deudor hipotecario, ratificado ante el Secretario Municipal y cuya acta se incorporará al procedimiento.
7. Si sobre la finca de origen existe una doble inmatriculación o, la misma se determina como consecuencia de las operaciones reparcelatorias se entenderá el procedimiento con ambos titulares, trasladando la doble inmatriculación a la finca de resultado hasta que recaiga sentencia firme en el juicio declarativo correspondiente. En el supuesto de titularidad controvertida o anotación preventiva de la demanda sobre la finca de origen, también se trasladará a la finca de resultado hasta que recaiga sentencia en el juicio correspondiente.
8. En el supuesto que no coincida el titular del documento de que se disponga con el titular Registral y se trate de escrituras públicas, bastará con la simple aportación de los títulos intermedios públicos para que se reanude el tracto. Cuando se carezca de títulos públicos, para la reanudación del tracto se deberá



tramitar ante la Administración actuante el siguiente procedimiento cuyo resultado deberá ser contenido en el documento de aprobación definitiva, en función de estos dos supuestos:

a) Que entre el titular actual y el registral haya transcurrido 30 años o más, en cuyo caso, además de la publicación mediante edictos, es necesario la notificación personal al titular registral así como al Ministerio Fiscal, de tal forma que si no se opusiera, se inscribirá la finca resultante al que comparece en el expediente.

b) Que no hayan transcurrido 30 años, en cuyo caso bastará su publicación mediante edictos y la notificación personal al titular registral.

En uno y otro caso es necesario, la publicación mediante edictos, la notificación personal al titular registral, los documentos de reanudación del tracto y su plasmación el acuerdo de aprobación definitiva, de tal manera que si falta alguno de los requisitos la finca de resultado se inscribirá a favor del titular registral, indicándose que el expediente se ha entendido con persona distinta. Si fuera posible localizar al titular registral o sus herederos, también es posible para reanudar el tracto un acta de comparecencia ante el Notario del partido donde esté la finca, que será incorporada al proyecto.

Artículo 35. Determinación de la superficie afectada por la actuación.

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 su 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.

Artículo 36. Descripción completa de las fincas de resultado.

1. El proyecto equidistributivo deberá proceder a la descripción completa de las fincas de resultado que, como mínimo, contendrá:

a) Descripción urbanística: superficie, edificabilidad, uso, superficie de parcela mínima (a efectos de su segregación)

b) Titularidad

c) Derechos o cargas objeto de traslado, incluyendo la descripción de las preexistencias que se trasladan u obras nuevas.

d) Correspondencia con la finca registral de la que procede

e) Afecciones Urbanísticas: porcentaje en los gastos de urbanización, establecimiento de su obligación de participación en la cuenta de liquidación (salvo que la obra de urbanización este ejecutada o avalada) y saldo en la cuenta de liquidación.



2. En el supuesto de las fincas de resultado adjudicadas a la Administración actuante tanto lucrativas correspondientes al 10% de aprovechamiento como dotacionales, de cesión obligatoria y gratuita no se tendrá en cuenta la correspondencia registral, afecciones urbanísticas y participación en los gastos de urbanización, al tenerse que adjudicar las fincas libres de cargas y gravámenes.
3. Las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de actuación, con arreglo a su superficie, uso, edificabilidad, situación y características a tenor de las cuales el proyecto asignará a cada parcela las unidades de aprovechamiento que le corresponde en función de las cuales se efectuará la distribución equitativa de beneficios y cargas.
4. Toda la superficie de la unidad de actuación que, según la ordenación establecida por el planeamiento, sea susceptible de propiedad privada, tenga asignado o no aprovechamiento edificatorio, deberá formar parte de parcelas resultantes y ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y, en su caso, quienes tengan derecho a ello por intervenir en la actuación, en proporción a sus respectivas cuotas de participación; todo ello sin perjuicio de la adjudicación a la administración municipal de parcelas en las que materializar el aprovechamiento que legalmente le corresponde.
5. No podrán adjudicarse como parcelas resultantes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
6. Se procurará que las parcelas resultantes adjudicadas a los diferentes propietarios estén situadas en el lugar más próximo posible a las fincas de origen de cada uno de ellos. Según establece el artículo 27 de este Reglamento, este criterio cederá ante el superior de racionalidad y proporcionalidad en la adjudicación.
7. El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en una parcela resultante adjudicada a un propietario habrá de ser proporcional al que éste tenga derecho por razón de la superficie de su finca de origen con respecto a la superficie total de la unidad, salvo cuando los gastos de gestión y urbanización se asuman mediante una disminución del aprovechamiento que le corresponda.
8. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. Esta regla también será de aplicación cuando el derecho de un propietario no quede agotado con la adjudicación de parcelas resultantes independientes que en su favor se haga. En uno y otro supuesto, los propietarios podrán optar por la cuantificación económica de la diferencia de aprovechamiento, en defecto o exceso, y su incorporación a la cuenta de liquidación provisional.
9. 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. No obstante, en el supuesto que existan en el ámbito de actuación viviendas que constituyan el domicilio habitual de su titular cuya incorporación al proceso equidistributivo haría inviable o dificultaría notoriamente la gestión como consecuencia de la cuantía de las indemnizaciones que genere y siempre y cuando resulte imposible mantener a su titular en la propiedad completa de la vivienda porque el aprovechamiento que habría de adjudicársele para tal finalidad excedería en más de un 15% del que le corresponde, se podrá excluir al propietario afectado del proceso equidistributivo siempre que así se admita por la mayoría de los propietarios de la actuación y se recoja expresamente en los Estatutos y Bases de Actuación. Asimismo, en el Proyecto habrá de procederse a la descripción de la vivienda a conservar que se trasladará a la finca de resultado para su inscripción registral de conformidad con el artículo 7.7. del Reglamento Hipotecario Urbanístico. Al excluirse del proceso equidistributivo no se establece porcentaje respecto a los gastos de urbanización ni la obligación de participar en los gastos ni el importe de los mismos según cuenta de liquidación.
10. 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 ciento de este último.



c) los terrenos con edificación que constituya la vivienda habitual sean conformes o no con el plan y 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 superior al 15 por ciento de este último, si cuenta con el respaldo de la mayoría de los propietarios conforme establece el apartado anterior.

11. La adjudicación de parcelas resultantes se producirá, con arreglo a los criterios señalados en este Reglamento, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de las cargas de urbanización

b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de aprovechamiento o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de todas o parte de las cargas de urbanización.

12. No se podrán realizar adjudicaciones de parcelas cuyo aprovechamiento exceda del por ciento de los derechos que correspondan a los adjudicatarios, salvo que viniere impuesto por la conservación de la edificación existente con arreglo a lo expresado en los apartados anteriores o se admita en las bases de actuación o en los criterios manifestados por la mayoría de los propietarios.

Artículo 37. Descripción de las fincas expropiadas.

En el supuesto que no todos los propietarios se adhieran a la iniciativa, en el procedimiento equidistributivo se deberá proceder a la expropiación de la finca del titular no adherido a favor de la persona o entidad urbanística encargada de la gestión. Para ello, en el proyecto reparcelatorio se deberá adjudicar la finca de resultado que se corresponda con la expropiada a favor de la entidad urbanística o persona beneficiaria de la expropiación y necesariamente se deberá tramitar simultáneamente con el proyecto reparcelatorio el correspondiente proyecto de Expropiación que deberá tener el siguiente contenido:

a) Descripción de las fincas objeto de expropiación, con determinación del ámbito territorial de la actuación y documentos registrales y catastrales que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Identificación del beneficiario de la expropiación y justificación de la viabilidad económica de la expropiación.

Identificación y relación de los expropiados.

c) Determinación del valor del suelo según su calificación urbanística.

d) 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 afectadas.

e) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones, incluyendo los datos del tercero o terceros afectados por la extinción del derecho de que se trate cuando no coincida con el titular de la finca expropiada. En el caso de terceros, ocupantes legítimos de viviendas que constituyan su domicilio habitual, la indemnización consistirá en garantizar su derecho al realojamiento y retorno. En este caso, hasta que sea posible el retorno, tendrá derecho a que se le facilite una vivienda de similares condiciones a la que ocupaba legalmente y también en régimen de alquiler con renta que no podrá exceder en más de 25% a la que abonaba o, en su caso, la propia del inmueble arrendado. El retorno se producirá a un inmueble ubicado en el ámbito de actuación y que ejecute el propietario titular de la vivienda ocupada que se le entregará en concepto de alquiler en las mismas condiciones pactadas o, en su caso, asignándole una renta adecuada y propia de la vivienda asignada. En el caso que no fuera posible la adjudicación de un inmueble similar al ocupado propiedad del titular de la vivienda que ocupaba, se podrá facilitar otra vivienda situada lo más próximo posible, de similares condiciones a la que ocupaba bajo una renta similar o, en su caso, si titular de la vivienda y ocupante legítimo estuvierran de acuerdo, acordar una indemnización, todo lo cual deberá hacerse constar en la Hoja de Justiprecio que corresponda. No tendrá derecho al realojo y retorno los ocupantes legítimos de viviendas con



contrato de arrendamientos vencidos o incumplidos por parte del arrendatario, otorgando la aprobación de la reparcelación la extinción del contrato y el derecho al desalojo del ocupante

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.

Artículo 38. Gastos de gestión y ejecución.

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de actuación están obligados a sufragar, en la parte proporcional que les corresponda, las gastos de gestión y ejecución que se produzcan para la completa y total ejecución y desarrollo de la ordenación prevista en el planeamiento y del proceso de distribución equitativa de los beneficios derivados del mismo según el sistema de que se trate.

2. Los gastos de ejecución que deben asumirse por la propiedad del suelo o, en su caso, por quien lleve a cabo la actividad de gestión y ejecución, serán todos los necesarios para que las parcelas resultantes de la ordenación resulten inscritas en el registro de la propiedad como fincas independientes a favor de los respectivos adjudicatarios y adquieran la condición de solar, y para la correcta y completa ejecución de la urbanización con cumplimiento de la totalidad de las determinaciones contenidas en el planeamiento, incluyendo las medidas ambientales que en su caso se establezcan.

3. Los gastos de gestión y ejecución que en cualquier caso deben asumir los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación, salvo que hayan adquirido mayores compromisos y sin perjuicio de los gastos específicos inherentes al sistema concreto, son los que se relacionan de forma pormenorizada a través de los siguientes conceptos:

a) Gastos de honorarios profesionales relacionados con el sistema de ejecución privada, instrumentos de gestión, proyectos de urbanización y de instalaciones o infraestructuras, y en su caso, instrumentos de planeamiento de desarrollo. Estos gastos de honorarios también incluyen los que puedan producirse por levantamiento topográfico, planimetría digitalizada, estudios de contenido ambiental y cualesquiera otros que sean convenientes para la adecuada calidad del resultado de los trabajos, así como los honorarios de la dirección técnica de las obras que se ejecuten.

b) Gastos de gestión administrativa derivados de la preparación de la documentación requerida para tramitar los pertinentes expedientes que resulten necesarios, cuando se correspondan con la globalidad de la unidad. En otro caso deberán ser asumidos de forma individual por aquellos propietarios que requieran tales gestiones.

c) Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de gestión y de los proyectos y planes, en su caso; incluyendo las tasas e impuestos que sean de aplicación.

d) Gastos producidos por los documentos notariales y las inscripciones registrales o mercantiles que haya que realizar, en su caso.

e) Coste de las obras de urbanización, referidos al menos a lo siguiente:

1) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería, tanto de las vías rodadas como de las peatonales.

2) Ejecución o adecuación de las redes e instalaciones de las infraestructuras y los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico, y que deberán ser al menos los siguientes:

-Abastecimiento de agua potable, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego.

- Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

- Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

-Canalización e instalación de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.



- 3) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos la urbanización de los paseos, el mobiliario urbano, alumbrado público, jardinería, elementos de juegos infantiles y plantación de arbolado y demás especies vegetales, así como el tratamiento necesario para la supresión de barreras físicas.
 - 4) Ejecución de los servicios urbanísticos e infraestructuras previstos y exteriores a la unidad y, en su caso, de los de sistemas generales incluidos, así como los gastos de demolición.
 - 5) Cualesquiera otros expresamente asumidos en desarrollo del sistema de ejecución de que se trate.
 - f) Las indemnizaciones que sean procedentes para compensar los derechos, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que no puedan conservarse.
 - g) Coste de las demoliciones de construcciones incompatibles con la urbanización.
 - h) Justiprecios de los derechos que deban ser expropiados.
 - i) Gastos de financiación y, en su caso, de promoción.
 - j) Gastos previstos para el mantenimiento de la urbanización hasta su recepción o hasta cumplimentar el deber de conservación de la misma.
 - k) Importe de la monetarización de la cesión al Ayuntamiento de 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 así como el importe correspondiente a cada clase de suelo o actuación para la contribución al fondo insular ambiental.
4. Los particulares afectados por obras de urbanización en una unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de tales servicios. La determinación de tales gastos se reflejará en la cuenta de liquidación provisional y se repercutirá la cuota correspondiente a la empresa suministradora por importe del coste de primera instalación que sea exigible conforme a su legislación específica. Su cobro, en caso de impago, podrá realizarse por la vía de apremio, de acuerdo al procedimiento legalmente previsto. El derecho a reintegro de las redes por parte de los propietarios o entidad urbanística se podrá reclamar hasta el plazo de 15 años contados de la fecha de recepción de la urbanización.
5. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos, o con la disminución del aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación.

Artículo 39. Cálculo provisional y coste real de las obras.

1. El coste de las obras de urbanización a asumir por los propietarios será el que realmente se haya generado por su ejecución, con independencia de que se realice un cálculo provisional del mismo.
2. El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos de los proyectos de urbanización aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio Proyecto de Reparcelación partiendo de datos objetivos. En dicho cálculo provisional se tendrá en cuenta el costo de la ejecución por contrata.
3. Las obras de urbanización preexistentes que sean compatibles y acordes a la ordenación prevista en el planeamiento se considerarán, en su caso, como gasto anticipado por el propietario que las hubiera costeado, quien tendrá derecho a que se le compense por el correspondiente anticipo

Artículo 40. Cuenta de liquidación provisional.

1. Será preceptivo el reflejo económico del coste de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional, que contendrá la relación pormenorizada de gastos y el saldo individualizado correspondiente a cada propietario o adjudicatario privado de parcela resultante.
2. En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan por las preexistencias de que fuera titular y las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto



por defecto, como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, valorándose de acuerdo a la legislación general aplicable.

3. Los saldos de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación.

4. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados y establecidos como carga urbanística de las parcelas resultantes.

5. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando sean de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes. Los saldos adeudados por los adjudicatarios podrán compensarse con la cesión de terrenos o la disminución del aprovechamiento o las parcelas a adjudicarles, previo acuerdo con los interesados.

6. Con anterioridad a la cuenta de liquidación definitiva, se podrá exigir a los propietarios los importes que le correspondan en función de la cuenta de liquidación provisional, en cuyas liquidaciones se tendrá en cuenta necesariamente, a efectos de su compensación, tanto el importe de las indemnizaciones que le correspondan como las diferencias de adjudicación por exceso o defecto. No se podrá reclamar a los propietarios por este concepto de liquidaciones provisionales los costes de urbanización que no se hubieran generado sino tan sólo los importes correspondientes a las certificaciones de obra facilitadas por la empresa urbanizadora. A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas liquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante. En caso de impago, procederá la vía de apremio. Sin perjuicio de lo anterior, la entidad urbanística, podrá girar a los propietarios afectados liquidaciones que se correspondan con derramas aprobadas por mayoría de las cuotas de propiedad cuando sea necesarias para la continuidad de la gestión y ejecución de la actuación.

7. Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas generales o imperativas.

Artículo 41. Contenido documental mínimo de los instrumentos de gestión.

1. Las operaciones de reparcelación y distribución equitativa se formularán en el instrumento de gestión que corresponda según el sistema de ejecución de que se trate.

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.
- e) Cuota de participación de cada propietario en el proceso equitativo 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 así como el importe correspondiente a cada clase de suelo o actuación para la contribución al fondo insular ambiental. Esta valoración se sustituirá por la efectúe el técnico municipal en el acto de aprobación definitiva.
- j) Cuenta de liquidación provisional



- k) Estudio de viabilidad económica.
 - l) Planos de información y de reparcelación.
3. Los instrumentos de gestión deberán presentarse en soporte digital.

Artículo 42. Contenido sustancial de los instrumentos reparcelatorios.

Los instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria, 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, deberán 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 ésta 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. 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.
- f) En la descripción de las parcelas resultantes 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 que se optare por la monetarización habrá de aportarse la correspondiente tasación que deberá ser ratificado 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 para cada 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.
- j) Valoración del porcentaje a ceder para su incorporación al fondo insular ambiental según cada clase de suelo y actuación que deberá realizarse también de conformidad con el procedimiento de valoración establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre para cada clase de suelo y actuación.



Artículo 43. Contenido planimétrico de los instrumentos reparcelatorios.

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.

Artículo 44. Reglas sobre la reparcelación económica.

1. Cuando se den los supuestos previstos en el artículo 286 de la Ley del Suelo y no resulten necesarias otras operaciones reparcelatorias de redistribución de los beneficios y cargas sino las referidas exclusivamente a regularizar la configuración física de las fincas de origen para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, se podrá actuar a través de la reparcelación económica.
2. La reparcelación económica y las consiguientes rectificaciones en la configuración y linderos de las fincas originales con objeto de llevar a cabo su normalización, se tramitarán conforme al sistema de ejecución de que se traten y, en su caso, de acuerdo a las reglas previstas para el supuesto de reparcelación voluntaria y unánime de todos los propietarios.
3. El contenido de la reparcelación económica se podrá concretar en cualquiera de los instrumentos de gestión que tienen capacidad reparcelatoria, limitándose su contenido documental a lo establecido en el artículo 43 anterior.
4. La normalización de fincas deberá realizarse en cualquier caso por manzanas completas o unidades urbanas equivalentes y se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas de origen para su adaptación a la ordenación prevista en el planeamiento. Su contenido documental será el establecido en el artículo 43 de este Reglamento.
5. Tanto a la reparcelación económica como a la normalización de fincas deberán acompañarse las oportunas certificaciones registrales de titularidad y cargas y, en caso de fincas no inmatriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades. Además, serán exigibles en cada caso los documentos relativos a los contenidos específicos del sistema de ejecución que se esté desarrollando.

Artículo 45. Normas comunes de tramitación y aprobación de la reparcelación.

Para la tramitación y aprobación de la reparcelación se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del presente Reglamento.

Artículo 46. Normas comunes de formalización de la operación reparcelatoria.



1. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento reparcelatorio, el órgano que lo hubiere adoptado procederá a otorgar certificación acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación con los requisitos y contenido señalados en el artículo 7 de 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, aprobadas por [Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio](#), del Ministerio de Justicia.
2. El documento previsto en el número anterior, que podrá protocolizarse notarialmente conforme se establece en las citadas normas complementarias o, en su caso, la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación definitiva de las operaciones de reparcelación realizadas, se presentará para su inscripción en el Registro de la Propiedad dentro de los quince días siguientes a la expedición de la certificación, o formalización de la escritura pública.
3. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al instrumento de reparcelación ni al planeamiento que se ejecute, se aprobarán por la Administración actuante, y se procederá conforme a lo previsto en los apartados 1 y 2 anteriores.

Artículo 47. Inscripción registral.

1. De conformidad con el artículo 65 de la Ley del Suelo 2015, son inscribibles los actos firmes de aprobación de los expedientes de gestión y ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones.
2. Estos actos podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por el Secretario Municipal, en la que se harán constar además del contenido íntegro del acto y la manifestación de que es definitivo en vía administrativa, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo en la forma exigida por la legislación hipotecaria.

Artículo 48. Efectos jurídico-reales y económicos.

Los efectos jurídicos-reales de la firmeza del acuerdo de reparcelación son los siguientes:

- a) La subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas parcelas por las nuevas, sustituyendo sin solución de continuidad, a las inicialmente aportadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento.
- b) La transmisión al municipio de todos los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio y libre de cargas.
- c) La afección de las parcelas resultantes al cumplimiento de las cargas urbanísticas y pago de los gastos inherentes al proyecto de reparcelación aprobado, a excepción de las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento en concepto de cesión gratuita.
- d) Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la correspondiente unidad de actuación, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por la legislación general, autonómica y local.



Artículo 49. Concepto, principios, objeto y límites.

1. Conforme establece el artículo 288 de la Ley del Suelo, la Administración de la comunidad, los cabildos insulares y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos tanto para la aprobación de instrumentos de planeamiento como de ejecución de los mismos, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones, sobre la base y el respeto de los principios de transparencia y publicidad.
2. En los procedimientos de ejecución del planeamiento, los convenios urbanísticos constituyen instrumentos suscritos entre la Administración actuante y los particulares titulares del terreno afecto a un ámbito, sector o unidad de actuación o, en su caso, con la entidad urbanística encargada de la gestión en el que, además, de posibilitar la transformación registral del suelo afecto, se contienen pactos y condiciones para proceder a la ejecución de la urbanización así como la recepción y conservación de la misma.
3. Según lo dispuesto en el artículo 290 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, los convenios urbanísticos podrán realizar adaptaciones de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias.

Artículo 50. Contenido de los convenios.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 290 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el marco de la legislación básica estatal sobre convenios, los convenios urbanísticos podrán contener todos los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes que sean conformes con el ordenamiento jurídico y, en particular:
 - a) La determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes.
 - b) En los convenios de ejecución privada, además, las determinaciones a las que se refiere el artículo 218 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.
 - c) Las posibles modificaciones del planeamiento que sea necesario realizar para facilitar su gestión y ejecución, sin que ello vincule a la potestad de planeamiento territorial y urbanístico.
 - d) El pago en metálico, o cualquier otra forma de cumplimiento cuando fuera posible, cuando no se pudiera entregar a la Administración las cesiones a las que está obligado el adjudicatario por cualquier concepto. El citado convenio vendrá acompañado de una valoración de los bienes.
 - e) La adaptación de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias, al amparo de lo previsto en los artículos 19 y 334 de Ley del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias, así como en las leyes sectoriales. Este convenio tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y gestión afectados.
 - f) Las condiciones de terminación de la urbanización, incluyendo la regularización de cambios poco significativos en la ejecución material respecto a lo dispuesto en el planeamiento de ordenación pormenorizada o en los diferentes instrumentos de gestión, recogiendo todos los ajustes que sean necesarios para adaptarse a la realidad. Este convenio tendrá el efecto de modificar los diferentes instrumentos de ordenación y gestión afectados. En otro caso, habrá de tramitar la correspondiente modificación de los diferentes instrumentos cuando la regularización sea posible.
 - g) Las condiciones de conservación de la urbanización, cuando fuera procedente.
2. Los convenios para la financiación y cooperación en las actividades sobre el medio urbano se regirán por lo dispuesto en la legislación estatal de suelo y por la presente sección en cuanto a su procedimiento



de aprobación, salvo que formen parte del procedimiento previsto en el capítulo I del título VI de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que regula dichas actuaciones.

Artículo 51. Celebración y perfeccionamiento de los convenios.

1. Los convenios que deben acompañarse como documentación en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación de los sistemas privados se aprobarán en dicho procedimiento con las garantías previstas en el mismo.
2. Cuando se apruebe fuera del caso previsto en el apartado anterior, una vez negociado y suscrito, el texto inicial de los convenios sustitutorios de resoluciones deberá someterse a información pública mediante anuncio publicado en el boletín oficial de la comunidad autónoma o en el de la provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.
3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación, o de ejecución de este, con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.
4. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.
5. En el supuesto de actuaciones urbanísticas que afecten a propietario único, el convenio urbanístico podrá simultáneamente ostentar la condición de convenio tramitado con la aprobación del instrumento de ordenación y convenio de ejecución de la misma, para lo cual deberá tener el contenido propio de ambas modalidades y someterse al procedimiento de información pública, conteniendo el texto íntegro del convenio y sus anexos que habrá de haber sido aprobado inicialmente de forma expresa con anterioridad. El acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, a su vez deberá contener la aprobación definitiva del convenio y sus anexos en el supuesto que coincida la Administración encargada de la aprobación del instrumento de planeamiento con la Administración actuante. En otro caso, la Administración actuante deberá proceder a la aprobación del convenio y sus anexos en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Artículo 52. Competencia para la aprobación de los convenios.

1. Los convenios preparatorios de la modificación del planeamiento territorial y urbanístico deberán ser aprobados por el mismo órgano que tenga que realizar la modificación del planeamiento.
2. El resto de convenios serán aprobados:
 - a) Por el Consejo de Gobierno, previo informe del departamento con competencias en materia de ordenación del territorio, cuando hayan sido suscritos inicialmente por cualquiera de los órganos de la comunidad, con excepción de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural.
 - b) Por el Consejo Rector de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural, cuando hayan sido suscritos inicialmente por el director ejecutivo de esta.
 - c) Por el Pleno del cabildo insular y del ayuntamiento, cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del cabildo y del municipio, respectivamente.
 - d) Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.
3. Los convenios se entenderán aprobados una vez hayan transcurrido tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública sin que hubiere recaído resolución expresa. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo, a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel en el supuesto de los convenios preparatorios.
4. En el supuesto de convenios de gestión y ejecución de planeamiento, el plazo para dictar la resolución aprobatoria del establecimiento y adjudicación del sistema y de la documentación incorporada será de tres



meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobado el convenio urbanístico y documentos presentados por silencio administrativo positivo, estando obligada la Administración actuante a expedir la certificación constitutiva del acto presunto positivo generado en el plazo de quince días desde la solicitud del propietario o propietarios afectados. Esta solicitud junto con el acuerdo de aprobación inicial será suficiente para que por el Boletín Oficial de la Provincia proceda a publicar el tenor de los Estatutos y Bases de Actuación en su caso y la aprobación de la iniciativa por silencio positivo así como para inscribir, una vez publicado en el Boletín Oficial, la entidad urbanística en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. Será inscribible la certificación expedida por el Secretario Municipal del acuerdo de aprobación definitiva del sistema, convenio urbanístico y del resto de los documentos que lo integran o, en su caso, la certificación municipal del silencio positivo generado.

6. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

7. El plazo de vigencia de los convenios será el necesario para el cumplimiento de sus fines.

Artículo 53. Publicidad: registro centralizado de convenios urbanísticos.

1. En las consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medioambiente y conservación de la naturaleza existirá un registro centralizado de todos los convenios urbanísticos que celebren las diferentes administraciones públicas canarias o sus entes instrumentales. Todas las administraciones públicas deberán comunicar al citado registro el acuerdo aprobatorio de los mismos y el texto definitivo de ellos.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Independientemente de lo previsto en el apartado primero de este artículo, las diferentes administraciones harán públicos los citados convenios en sus respectivos portales electrónicos.

4. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones practicadas y de los documentos custodiados en los mismos.

Artículo 54. Alcance, límites e impugnación de los convenios urbanísticos.

1. Los convenios regulados en este capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativos, sin perjuicio de los acuerdos jurídico-privados que contengan.

2. De conformidad con la legislación estatal, las estipulaciones de los convenios que impongan a los propietarios obligaciones o prestaciones adicionales, o más gravosas, que las previstas en la legislación, serán nulas de pleno derecho. Asimismo, los convenios serán inválidos en los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común y de contratación pública y, en cualquier caso, podrán ser impugnados ante la Jurisdicción de lo Contencioso-Administrativo ejercitando la acción pública o, en su caso, en defensa de interés directo de cualquier propietario que pudiera ver afectado sus legítimos derechos.

Capítulo V. Instrumentos de ejecución material del planeamiento.

Artículo 55. Proyectos de Urbanización y de ejecución de sistemas.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuyo objeto consiste en posibilitar la ejecución material de las determinaciones de los planes, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.



2. Los proyectos de ejecución de sistemas son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los sistemas generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los planes especiales que ordenen y definan aquellos o las de los planes generales cuando estos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.
3. Los proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas:
 - a) No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las normas e instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.
 - b) Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
 - c) No podrán modificar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, salvo que se desarrolle técnicamente las adaptaciones de la ordenación pormenorizada contenida en un convenio urbanístico que tenga efecto de modificar instrumento de ordenación en el supuesto contemplado en el artículo 290 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
4. Los proyectos podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá al ayuntamiento, de acuerdo con alguna de las siguientes formas:
 - a) Como documento del procedimiento a seguir para el establecimiento y adjudicación de un sistema privado de ejecución.
 - b) Siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras en el resto de casos.
5. La documentación de los proyectos estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras.
6. Los proyectos de urbanización se complementará con la Memoria de desviaciones que se redacte para a recepción de las obras de urbanización de una actuación.
7. Dentro de las obras de urbanización se contemplarán las de pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres; redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales; red de distribución de energía eléctrica y de telecomunicaciones; red de alumbrado público; red de jardinería de espacios públicos, así como todas aquellas obras de urbanización contempladas en los planes y programas que se ejecuten.

Título primero: Ejecución de la ordenación pormenorizada.

Capítulo I. De la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización.

Sección 1ª. Disposiciones generales.

Artículo 56. Modalidades de ejecución de las actuaciones de nueva urbanización.

Para conseguir el objetivo de transformar el suelo de la situación de rural a la de urbanizado y crear así, tanto registral como físicamente, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística en ejecución del planeamiento pertinente, se establecen los siguientes sistemas de ejecución:



- A) Sistemas de ejecución privada:
 - a) Concierto.
 - b) Compensación.
 - c) Ejecución empresarial.
- B) Sistemas de ejecución pública:
 - a) Cooperación.
 - b) Expropiación.
 - c) Ejecución forzosa.

Artículo 57. Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.

1. Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento que contenga su delimitación deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además, y solo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido. Cuando la opción elegida haya sido la de ejecución privada, el planeamiento no determinará el sistema de ejecución concreto que se determinará mediante el procedimiento regulado en el Capítulo siguiente del presente Título.

2. La elección por el planeamiento entre el sistema de ejecución público o ejecución privada deberá estar motivada, y se realizará de acuerdo a los siguientes criterios de preferencia:

- a) En suelo urbano no consolidado y urbanizable:
 - 1) 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.
 - 2) Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.
- b) En suelo urbano consolidado:

Se ejecutará por sistema de ejecución privada las actuaciones de iniciativa de naturaleza privada y por un sistema de ejecución pública para las de naturaleza pública. No obstante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 309 de la Ley del Suelo podrá ser ejecutada también por cualquiera de los sistemas establecidos en la legislación de contratación de las administraciones públicas y régimen local.
- c) En asentamientos en suelo rústico:
 - 1) Preferencia de los sistemas de ejecución pública, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución privada cuando así lo permita la estructura de la propiedad y las circunstancias socio-económicas del ámbito.
 - 2) Entre los sistemas de ejecución pública, tendrá preferencia el de la expropiación forzosa y la ejecución mediante obras públicas ordinarias con imposición de contribuciones especiales, para la adquisición del suelo preciso para los sistemas generales, sistemas locales y equipamientos públicos y la ejecución de los mismos. Asimismo, en los supuestos que así lo requiera, podrá implantarse el sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.
- d) En sistemas generales: preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Artículo 58. Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

1. 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, quedando en situación de reparcelación, salvo que se declare su innecesariedad o se establezca el sistema de ejecución pública por expropiación, con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa del instrumento reparcelatorio, con las salvedades expresadas en el presente Reglamento. Esta afectación producida como consecuencia del establecimiento



del concreto sistema de ejecución puede ser inscrita en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal constituyendo el título inscribible el acuerdo administrativo de aprobación de la ordenación pormenorizada que establezca el concreto sistema público o, el acuerdo administrativo de establecimiento del concreto sistema de ejecución privada.

2. Cuando el planeamiento opte por un sistema de ejecución pública, el órgano designado por la Corporación Municipal o, en su caso, por la Administración actuante, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento, deberá ordenar las actuaciones pertinentes y solicitar la información registral y catastral oportuna, para formalizar ante el Registrador de la Propiedad la solicitud de inscripción referida en el número anterior.

Artículo 59. Cambio de la opción establecida en el planeamiento sobre la ejecución pública o privada.

1. El cambio de la opción elegida entre los sistemas de ejecución pública o de ejecución privada para un ámbito, sector o unidad de actuación, no se considerará modificación del instrumento de planeamiento, debiendo someterse al procedimiento regulado al efecto en este mismo artículo y, en su caso, a los criterios establecidos en el planeamiento aplicable.

2. En el caso de que el planeamiento hubiese optado por determinar la ejecución privada, se podrá sustituir por uno de ejecución pública o por otro de naturaleza privada, por los siguientes motivos:

a) Por desistimiento, con pérdida de la fianza o garantías constituidas, de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de propiedad. En el supuesto de que el sistema a sustituir por desistimiento sea el de concierto o compensación, se podrá acordar la convocatoria para la presentación de ofertas del sistema de ejecución empresarial. Cuando se produzca el desistimiento del adjudicatario de la ejecución no es necesaria la previa declaración expresa de incumplimiento para adoptar el acuerdo de sustitución del sistema.

b) Por incumplimiento de los deberes, obligaciones o compromisos inherentes al sistema establecido, con perjuicio grave para el interés público o para los legítimos intereses de terceros. En este supuesto se sustituirá el sistema de ejecución privada por el público de ejecución forzosa previa declaración del incumplimiento de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 115 y concordantes de este reglamento.

c) Mediante acuerdo entre la Administración y la entidad de gestión por otro sistema privado diferente.

3. Si el planeamiento hubiera optado por un sistema de ejecución pública, será posible el cambio a ejecución privada si la Administración actuante lo formula de oficio, o cuando lo soliciten propietarios que representen más del 50 por ciento de la superficie total del ámbito, sector o unidad, y se justifique de acuerdo a los criterios aplicables según las condiciones y circunstancias que concurren de conformidad con lo dispuesto en el art.105 de este reglamento.

4. A petición de los propietarios que representen más del 50 por ciento de la superficie total del ámbito, sector o unidad, y lo justifiquen debidamente en base a las condiciones y circunstancias que concurren, será posible también el cambio de un sistema público de ejecución a otro sistema público.

5. Cuando el planeamiento hubiera determinado la ejecución pública por el sistema de cooperación, y se incumplan los plazos previstos para el inicio del desarrollo del ámbito, sector o unidad, por causa imputable a la Administración actuante, cualquiera de sus propietarios podrá solicitar el cambio a ejecución privada o al sistema público por expropiación de conformidad con lo establecido en el artículo 105 de este reglamento.

6. La modificación de la opción adoptada requiere la tramitación de procedimiento dirigido a tal fin, conforme a las siguientes reglas:

a) Incoado el expediente, de oficio o a instancia de parte, y tras los oportunos informes administrativos, se acordará la realización del trámite de información pública por el plazo mínimo de veinte días, con publicación del acuerdo en el boletín oficial correspondiente, y con notificación personal a los propietarios incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación quienes podrán formular iniciativas para el establecimiento de un concreto sistema de ejecución privada.



b) Finalizada la información pública, y tras el estudio y los informes pertinentes sobre las alegaciones presentadas durante dicho período, el Pleno del Ayuntamiento adoptará la resolución que proceda pudiendo notificar a los propietarios la posibilidad de presentar nuevas iniciativas, revocando el sistema establecido y la adjudicación de la gestión, o bien iniciar el procedimiento para establecer un sistema de ejecución pública.

c) El acuerdo se publicará y notificará en la forma antes descrita y se incorporará a la documentación del plan correspondiente.

7. La facultad a que se refiere el apartado anterior lo es sin perjuicio de la potestad de la Administración competente de ejercer su potestad de modificación del instrumento de ordenación. No obstante, en el supuesto que el planeamiento hubiese optado por determinar el sistema de ejecución privada y sin perjuicio también de la facultad establecida en el artículo anterior, la Administración actuante una vez transcurridos cinco años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada de un ámbito, sector o unidad de actuación sin que se hubiere presentado iniciativa para la determinación del sistema, previa audiencia y ponderación de los intereses concurrentes, podrá reclasificar el suelo afectado a rústico, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos. Esta decisión se incorporará al planeamiento general con ocasión de su primera modificación.

Sección 2ª. De las iniciativas para el establecimiento del sistema de ejecución privada.

Artículo 60. Establecimiento de los sistemas privados.

1. Cuando el planeamiento opte por la ejecución privada de un ámbito, sector o unidad de actuación, la determinación del concreto sistema de ejecución privada se realizará por el Ayuntamiento o, en su caso, por el órgano competente de la Administración actuante, a través de los procedimientos y de acuerdo a las reglas contenidas en el presente Capítulo.

2. No podrá determinarse el concreto sistema de ejecución privada sin adjudicar la actividad de gestión y ejecución del ámbito, sector o unidad de actuación a alguno de los sujetos que intervengan en el procedimiento correspondiente.

3. El establecimiento y adjudicación de un sistema privado requerirá contar, con carácter previo, con la ordenación pormenorizada aprobada.

4. Cuando no exista dicha ordenación, deberá aprobarse el correspondiente plan parcial o, en su caso, el plan especial que contenga la ordenación pormenorizada, en un procedimiento diferente al de establecimiento y adjudicación del sistema, sin perjuicio de que el promotor de la iniciativa inste de forma simultánea, para su tramitación en paralelo, de la ordenación pormenorizada y el establecimiento y adjudicación del sistema. En este caso, la resolución final sobre el establecimiento y adjudicación del sistema quedará en suspenso hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada.

5. En el supuesto de las actuaciones sobre el medio urbano la ordenación y ejecución de la iniciativa se tramitará en un procedimiento especialmente reglamentado para ello y desarrollado en el Título II de este Reglamento.

Artículo 61. Porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados.

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

El sistema de concierto, cuando la iniciativa urbanística venga apoyada por la totalidad de las personas propietarias o por persona propietaria única, de tal modo que represente el 100% de la superficie.

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

El sistema de ejecución empresarial, cuando la iniciativa urbanizadora cuente con el respaldo de personas propietarias que representen menos del 50% 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. No obstante, establecido el concreto sistema privado de compensación, si durante la tramitación del proceso de adjudicación se adhiriera a la iniciativa la totalidad de los propietarios, se sustituirá la implantación del sistema de compensación por el de concierto.

Artículo 62. Sujetos legitimados para presentar iniciativas de ejecución privada.

1. Para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada y la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución de un ámbito, sector o unidad de actuación, podrán formularse y presentarse iniciativas, o en su caso, alternativas:

- a) Por cualquier propietario de suelo incluido en el ámbito, sector o unidad de actuación con independencia del porcentaje que ostente sobre la superficie total.
- b) Por cualquier persona, aunque no sea propietaria de suelo, siempre que haya transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que haya delimitado el ámbito, sector o unidad de actuación.

2. La titularidad de los terrenos podrá acreditarse por cualquier medio admitido en la legislación aplicable, atendiendo en su caso a las reglas establecidas en la normativa que regula la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística y a lo expresado en este Reglamento.

3. Para la determinación de los porcentajes de titularidad de cada propietario y su aplicación con referencia a lo regulado en este Título, se tomará como referencia la superficie total del ámbito, sector o unidad de actuación excluidos los terrenos de dominio público preexistentes.

4. Las disposiciones contenidas en los números anteriores y en los artículos siguientes de este Capítulo se aplicarán también para las alternativas que, en su caso, pudieran presentarse frente a la iniciativa propuesta.

Artículo 63. Participación en la iniciativa de no propietarios.

1. Las iniciativas o alternativas formuladas por no propietarios de suelo podrán incluir la participación de personas que no tengan tal condición, indicando el modo, régimen y funciones con los que intervienen y los derechos y obligaciones que les corresponden.

2. Las propuestas formuladas por no propietarios podrán incluir la conformidad o adhesión de todos o parte de los propietarios del suelo, con indicación de los derechos que les correspondan; sin que tengan, en ningún caso, la condición de iniciativas formuladas por propietarios a los efectos de lo dispuesto en esta Sección.

Artículo 64. Legitimación para presentar la ordenación pormenorizada.

1. Aprobado el plan general de ordenación, cuando no exista ordenación pormenorizada, las personas propietarias podrán presentar una propuesta del instrumento urbanístico que corresponda para establecer la ordenación pormenorizada del ámbito.

2. Transcurrido el año de vigencia del planeamiento, cualquier empresario con capacidad para contratar con la administración que no sea titular de propiedad podrá presentar propuestas del instrumento de



planeamiento que corresponda para determinar la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de que también lo hagan las personas propietarias.

3. La tramitación y aprobación del correspondiente plan parcial o especial, o instrumento urbanístico que corresponda, se realizará de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento para cada instrumento de planeamiento.

Artículo 65. Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado.

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 asunción de la iniciativa presentada, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada propuesto y adjudicación de la ejecución del mismo y la aprobación inicial de los documentos y propuestas previas de los instrumentos de gestión que correspondan así como de los Estatutos y Bases de Actuación y del Proyecto de Urbanización.

b) Requerir de subsanación al promotor, otorgando un plazo de subsanación 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 a la iniciativa. Asimismo, por igual plazo, se acordará la apertura de un periodo de información pública, a costa del promotor.

4. Cuando se trate de iniciativas para la determinación del sistema de concierto se acordará el trámite de información pública y audiencia a los afectados por plazo de un mes.

5. Cuando se formule una iniciativa de ejecución empresarial, se podrá enervar por parte de los propietarios presentando otra de concierto o compensación. El plazo será de tres meses desde la fecha en que se publique el anuncio de información pública al que se refiere el apartado 3 de este artículo. La enervación estará condicionada al pago de los gastos que hayan devenido inservibles para el empresario no propietario que haya instado el procedimiento.

6. Cuando la totalidad de los propietarios 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

7. El Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, establecerá y adjudicará, si procede, el sistema privado que corresponda. En el mismo acto se aprobarán definitivamente los documentos de gestión presentados así como el proyecto de urbanización. 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 en el que se incorporará el tenor literal de los Estatutos y Bases de Actuación de la entidad urbanística correspondiente.

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. Para que adquiera eficacia, deberá publicarse en el Boletín Oficial de La Provincia el acuerdo de aprobación definitiva de la iniciativa, conteniendo además el tenor literal de los Estatutos y Bases de Actuación de la entidad urbanística correspondiente.

10. Será inscribible la certificación del acuerdo de aprobación definitiva en unión de la documentación conteniendo las operaciones de equidistribución aprobadas en el mismo.



Artículo 66. Documentación de la iniciativa.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 213 de la Ley del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, las solicitudes para el establecimiento y adjudicación de iniciativa urbanística privada deberán venir acompañadas de los siguientes documentos:

- a) Memoria de gestión que incluirá: 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.
- b) Bases de actuación del sistema de conformidad con lo previsto en el artículo 216 de la Ley.
- c) Estatutos de la entidad urbanística de gestión.
- d) Proyecto de reparcelación según lo previsto en el artículo 217 de la Ley y concordantes.
- e) Proyecto expropiatorio, salvo en el sistema de concierto.
- f) Proyecto de urbanización, salvo que se aporte posteriormente.
- 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. 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.

3. En el caso de que proceda la monetarización de la cesión al Ayuntamiento por su participación en la plusvalía, informe de su importe en el caso que sea posible sustituir la adjudicación de parcelas donde materializar el aprovechamiento correspondiente por su importe económico así como del importe correspondiente a cada clase de suelo o actuación para la contribución al fondo insular ambiental. En el caso de que se optara por monetarizar la cesión al ayuntamiento del porcentaje del aprovechamiento medio que le corresponda, el informe de tasación aportado deberá ser ratificado 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. Estas valoraciones se realizarán 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 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.

4. Cuando la iniciativa sea presentada por el propietario único de los terrenos o por todos los propietarios de éstos, se aportará además:

- a) Propuesta de convenio urbanístico de gestión concertada.
- b) Propuesta de estatutos de la entidad urbanística de gestión concertada o, en su caso, de la sociedad mercantil a constituir, salvo que se trate de propietario único.

5. Cuando la iniciativa se promueva por persona física o jurídica que no ostente la condición de propietario, o por propietarios que representen menos del 50 por ciento de la superficie total de la unidad, descontados los bienes de dominio público ya existentes, además de la documentación descrita en el número 1 de este artículo, se aportarán los siguientes documentos:

- a) Propuesta de convenio urbanístico de ejecución empresarial.



b) Escritura pública de los compromisos asumidos anticipada y voluntariamente, entre los que podrán figurar aportaciones al correspondiente patrimonio público de suelo, afección de parcelas para fines de utilidad pública o interés social, así como la fijación de precios máximos en las ventas de solares o viviendas o en el arrendamiento de éstas.

c) Oferta dirigida a los propietarios de los terrenos, protocolizada notarialmente, especificando la oferta relativa a cada una de las fincas incluidas en el ámbito, con expresión de su superficie, condiciones y titular, con expresión del aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su propietario. Dicha oferta podrá incluir cualquiera de las siguientes opciones:

- Oferta en firme de compra por precio determinado, que no podrá ser menor que el que resultaría de aplicar los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.

- Oferta de incorporación a la actuación urbanística mediante aportación de suelo y, en su caso, de dinero, a cambio de recibir por permuta una o varias parcelas edificables resultantes de la urbanización, debiendo especificar las que serían adjudicadas a cada uno de los propietarios.

d) Acreditación de haber insertado anuncio de la iniciativa en dos de los periódicos diarios de mayor difusión en la isla, con referencia expresa al ámbito, sector o unidad y al planeamiento que contenga su delimitación, señalando la fecha de publicación del acuerdo de su aprobación definitiva.

6. Cuando la iniciativa se presente para la determinación del sistema de compensación, el proyecto de compensación y de expropiación, en su caso, podrá tramitarse con posterioridad a este procedimiento una vez esté constituida la pertinente entidad urbanística.

7. 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.

Artículo 67. Reglas generales de tramitación de iniciativas.

1. Para iniciar el trámite de una iniciativa de ejecución privada, se aplicarán las siguientes reglas de carácter general:

a) Las iniciativas para establecer el sistema de concierto sólo podrán ser formuladas por el propietario único de los terrenos o por la totalidad de los propietarios del ámbito, sector o unidad de actuación.

b) Las iniciativas para establecer el sistema de compensación podrán formularse por propietarios de suelo incluido en el ámbito, sector o unidad de actuación que representen el 50% o más de la superficie y nunca la totalidad de su superficie.

c) Las iniciativas para establecer el sistema de ejecución empresarial podrán formularse por propietarios de suelo que representen menos del 50 por ciento de la totalidad de la superficie del ámbito, sector o unidad de actuación, y por cualquier persona que no ostente la condición de propietario siempre que haya transcurrido un año de la entrada en vigor del planeamiento correspondiente y se cumplan los requisitos establecidos en este Reglamento.

2. Para admitir a trámite las iniciativas de ejecución privada, las propuestas deberán incluir los contenidos sustantivos y documentales requeridos en este Capítulo.

Artículo 68. Reglas generales de admisibilidad de alternativas.

1. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de concierto, no se admitirá ninguna alternativa.

2. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de compensación durante el primer año de vigencia del planeamiento, se seguirán las siguientes reglas:

a) Si la iniciativa viene suscrita por propietarios de suelo que representen más del 50 por ciento de la totalidad de la superficie del ámbito, sector o unidad, o se alcanza dicho porcentaje por adhesión a la iniciativa en el período de información pública, no se admitirán alternativas.



- b) Si la iniciativa está suscrita por propietarios que representen el 50 por ciento de la superficie total, sólo se admitirá la alternativa que pudieran presentar los propietarios que representen el otro 50 por ciento de los terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación.
- c) Si la iniciativa está suscrita por propietarios que representen menos del 50 por ciento de la superficie total, y no se alcanza la adhesión de los propietarios que representen el 50 por ciento del suelo, se dará preferencia a la alternativa que haya obtenido mayor respaldo, con establecimiento del sistema de ejecución empresarial.
3. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de ejecución empresarial presentadas durante el primer año de vigencia del planeamiento por propietarios que representen menos del 50 por ciento de la superficie total, se admitirán:
- a) Las alternativas para establecer el sistema de compensación que presenten propietarios que representen al menos el 50 por ciento de la superficie total de los terrenos.
- b) Las alternativas que presenten y realicen otros propietarios a la propuesta de sistema de ejecución empresarial.
4. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de ejecución empresarial presentadas una vez transcurrido el primer año de vigencia del planeamiento se admitirán:
- a) Las alternativas para establecer el sistema de concierto que presenten el propietario único o la totalidad de los propietarios.
- b) Las alternativas para establecer el sistema de compensación que presenten los propietarios, que representen al menos el 50 por ciento de la superficie de los terrenos.
- c) Las alternativas sobre el sistema de ejecución empresarial que presente cualquier propietario o cualquier persona que no ostente tal condición.
5. Cuando se acuerde admitir a trámite una iniciativa formulada por propietarios que representen más del 50 por ciento de todos los terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, el resto de los propietarios podrá manifestar durante el plazo concedido para ello su adhesión a la iniciativa o expresar reparos a su contenido, pero no podrán presentar alternativas a la iniciativa formulada.
6. Admitida una iniciativa formulada por el propietario único de todos los terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, o por la totalidad de sus propietarios, se elevará al Pleno el expediente para el establecimiento del sistema de concierto, con aprobación del convenio urbanístico de gestión concertada y de los estatutos de la entidad urbanística de gestión concertada o, en su caso, los de la sociedad mercantil a constituir, con adjudicación de la gestión y ejecución a una u otra, o bien al propietario único de los terrenos. La admisión de estas iniciativas sólo podrá denegarse por razones insubsanables de ilegalidad.
7. Finalizada la información pública, y tras el estudio e informe de las alegaciones presentadas, se elevará el expediente al Pleno para que adopte el acuerdo de establecer el sistema de compensación, y aprobar la propuesta mayoritaria, con las modificaciones que en su caso se hubieran introducido como resultado de las alegaciones presentadas, los estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación a constituir, y la adjudicación a ésta de la ejecución.
8. En caso de que tanto la iniciativa como la alternativa estén suscritas por propietarios que representen el 50 por ciento de la superficie total, el Ayuntamiento eliminará la que resulte menos favorable a los intereses generales, según los criterios de valoración establecidos en el presente Capítulo y los complementarios que en su caso establezca el planeamiento.
9. Cuando se acuerde admitir una iniciativa presentada por propietarios que no alcancen el porcentaje mínimo referido en el número anterior, el resto de los propietarios podrá presentar alternativas durante el período de información pública o adherirse a la iniciativa formulada. Finalizada dicha información pública, cuando se hayan adherido a la iniciativa o a alguna alternativa un número de propietarios que representen el 50 por ciento o más de la superficie total, el expediente, se elevará al Ayuntamiento Pleno para que establezca el sistema de compensación, y apruebe los Estatutos de la Junta y las Bases de Actuación contempladas en la propuesta que resulte mayoritaria, con las modificaciones que se hubieran introducido como resultado de las alegaciones presentadas, desestimando el resto de las propuestas.
10. Si en los supuestos contemplados en los dos números anteriores resultaran adheridos a la iniciativa, o a una alternativa de las presentadas, la totalidad de los propietarios, podrá solicitarse la conversión de la propuesta al sistema de concierto, concediéndose en tal supuesto un plazo máximo de quince días para la



pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos. De la misma forma, podrá solicitarse la conversión al sistema de concierto, cuando durante la tramitación el resto de los propietarios afectados no se adhieran a la iniciativa ni formulen alternativas y, por ello, sean expropiados, concediéndose igualmente en tal supuesto un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos. Cuando como consecuencia de la conversión al sistema de concierto por la expropiación de los no adheridos, la propiedad resultante objeto de actuación pertenezca a un solo propietario, no será necesaria la constitución de la pertinente entidad urbanística, fusionándose en el propietario único la adjudicación de las parcelas de resultado por su condición de propietario afecto y beneficio de la expropiación.

11. Cuando una iniciativa proponga el sistema de compensación, y tras el período de información pública no alcance el porcentaje mínimo de propietarios determinado para dicho sistema, el expediente se elevará al Ayuntamiento Pleno, previo informe sobre las alegaciones y alternativas presentadas, con el fin de que se pronuncie sobre la iniciativa y sus alternativas, dando la preferencia a la que haya obtenido mayor respaldo de los propietarios. En tal caso, se otorgará a sus promotores el plazo de un mes para presentar los documentos precisos que la conviertan en una iniciativa de ejecución empresarial, lo que será notificado a todos los propietarios. En el caso de no presentarse la propuesta de ejecución empresarial en el citado plazo, se archivarán las actuaciones, quedando abierta la formulación de nuevas iniciativas.

Artículo 69. Tramitación de iniciativas de ejecución privada presentadas después del primer año de la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento.

1. La tramitación de las iniciativas para establecer el sistema de ejecución privada que se presenten una vez transcurrido el primer año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento, se someterá a lo dispuesto en el artículo anterior, con las reglas específicas contenidas en el presente artículo y en los siguientes de esta Sección.

2. Las iniciativas y alternativas de ejecución privada podrán formularse por personas que no ostenten la condición de propietarios, siempre que se den las siguientes condiciones:

- a) Haya transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que le otorgue cobertura.
- b) La propuesta se refiera al establecimiento del sistema de ejecución empresarial, y
- c) Se cumplan las reglas de admisión de iniciativas y alternativas establecidas en este Reglamento.

3. En el caso de admitirse la tramitación de una iniciativa para establecer el sistema de ejecución empresarial, y presentarse una o varias alternativas en el período de información pública, se dará trámite de audiencia por plazo de diez días a los propietarios que no hubieran suscrito o no estén adheridos a ninguna de ellas, para que puedan pronunciarse sobre las alternativas presentadas.

4. Una vez finalizado el período de información pública y previos los informes pertinentes, se seguirán las mismas reglas establecidas en el artículo anterior con respecto al establecimiento del sistema y la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución con los trámites y especificaciones establecidos en el artículo siguiente, cuando se trate de procedimientos derivados de iniciativa formulada por persona o personas que no ostenten la condición de propietarios.

Artículo 70. Reglas específicas de los procedimientos derivados de iniciativas formuladas por personas no propietarias.

Para las iniciativas formuladas por personas no propietarias se estará a lo dispuesto en los artículos 210.2, 211, 212.5 y a lo dispuesto en la sección 4ª del Capítulo III del Título V de la Ley del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias reguladoras del sistema de ejecución empresarial.

Artículo 71. Enervación al establecimiento del sistema de ejecución empresarial impulsado por personas no propietarias.



Las iniciativas presentadas por no propietarios cuando sean procedentes, se podrán enervar por las que presenten los propietarios de conformidad con lo previsto en el apartado 5º del artículo 212 de la Ley del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Sección 3ª. De los sistemas de ejecución privada.

Subsección 1ª. Sistema de concierto.

Artículo 72. Definición.

En el sistema de concierto, el propietario único o todas las personas propietarias conjuntamente asumirán la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el ayuntamiento. En caso de que los terrenos perteneciesen a una comunidad proindiviso, esta se considerará como propietario único si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

Artículo 73. Modalidades de gestión del sistema.

1. En el sistema de concierto la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada:
Mediante la constitución por todos los propietarios de una entidad urbanística de gestión concertada que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación, salvo que asuma también la conservación de la urbanización realizada.
 - a) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen todos los propietarios.
 - b) Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.
2. A la entidad urbanística de gestión que se cree para la gestión del sistema podrán incorporarse, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.
3. Las entidades urbanísticas que desarrollen el sistema de concierto, ya sean entidades urbanísticas de gestión o mercantiles, se regirán por sus Estatutos y Bases de Actuación que se aprobarán el procedimiento de determinación del sistema de actuación y adjudicación de la iniciativa, sin perjuicio de los preceptos que le sean de aplicación establecido en este Título.

Artículo 74. Entidad urbanística de gestión concertada.

1. Las Entidades urbanísticas de gestión concertada, como entidades urbanísticas colaboradoras que son, ostentan la condición de entes administrativos con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras, con carácter temporal y que se constituyen con la finalidad articular la participación directa y conjunta de todos los propietarios de los terrenos privados incluidos en un ámbito, sector o unidad de actuación en el proceso urbanístico, siendo ellos mismos a través de la Entidad quienes ejercen la actividad de gestión y ejecución del planeamiento.
2. La entidad urbanística de gestión concertada será directamente responsable, frente a la administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido, formando parte de sus órganos de gobierno un representante de la Administración actuante.
3. Una vez aprobadas la iniciativa para el establecimiento del sistema y la propuesta de convenio urbanístico de gestión concertada y de estatutos de la Entidad urbanística a constituir, en caso de haber optado por esa forma de gestión, los propietarios, sin necesidad de requerimiento previo, procederán a la constitución de la entidad urbanística de gestión concertada en un plazo de diez días desde la adopción de



los anteriores acuerdos, así como a tramitar su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, requisito al que queda legalmente condicionada la eficacia de la aprobación del convenio. Para la inscripción de la entidad en el Registro de la Propiedad bastará acompañar a la certificación del acuerdo de aprobación del procedimiento de establecimiento y adjudicación del sistema donde se apruebe definitivamente los Estatutos de la entidad, el texto íntegro de los Estatutos debidamente publicados en el Boletín Oficial de la Provincia así como certificación del Acta de la Asamblea Constituyente de la entidad.

4. Las entidades urbanísticas de gestión concertada actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquélla, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

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

6. El incumplimiento por los miembros de la entidad de las cargas impuestas habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la entidad urbanística de gestión concertada que tendrá la condición jurídica de beneficiaria para lo cual la entidad presentará ante la Administración Actuante el correspondiente proyecto expropiatorio con el contenido establecido en el artículo 37 de este Reglamento que se someterá al siguiente procedimiento:

1º.- Solicitud de expropiación de la finca al propietario incumplidor con aportación del correspondiente proyecto expropiatorio.

2º.- Información pública por un período de un mes y audiencia al expropiado por el mismo período.

3º.- Aprobación definitiva del proyecto y emplazamiento al expropiado para el abono del justiprecio fijado.

7. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva será título suficiente para la inscripción registral de la expropiación a favor de la entidad urbanística.

8. Del mismo modo y por el mismo procedimiento, la entidad urbanística expropiará también al propietario que, habiéndose adherido a la iniciativa o formando parte de los promotores de la iniciativa, no comparecen al acto de constitución.

9. Con carácter general, la entidad urbanística de gestión concertada se regirá por lo establecido en este reglamento para las Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 75. Sociedad mercantil para desarrollar el sistema de concierto.

1. En la entidad mercantil que se constituya a efecto de llevar a cabo la gestión y ejecución del planeamiento mediante el sistema de concierto, los propietarios deberán aportar en todo caso a la sociedad la totalidad de los terrenos, edificaciones y construcciones de que sean titulares en el ámbito de la unidad de actuación.

2. Para la constitución de la sociedad mercantil se aplicarán las reglas siguientes:

a) Una vez aprobada la propuesta de convenio urbanístico y el establecimiento del sistema, el Ayuntamiento requerirá a los propietarios para que, en el plazo de un mes, constituyan la entidad mercantil. Posteriormente, tramitarán su inscripción en el Registro Mercantil y en el de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, requisitos a los que queda legalmente condicionada la eficacia de la aprobación del convenio y de la adjudicación del ejercicio de la actividad.

b) Es aplicable a la entidad mercantil lo dispuesto en el artículo anterior, si bien teniendo en cuenta las peculiaridades de la legislación mercantil.

3. La administración actuante estará representada en los órganos societarios, ostentando derecho de veto suspensivo, por tiempo máximo de un mes, de cualquier acuerdo social, ejercitable en el acto de votación, con indicación de las razones, o bien, mediante escrito motivado, comunicado con anterioridad a la celebración de la sesión. En todo caso, el procedimiento deberá ser resuelto dentro del plazo de un mes desde la formulación del veto suspensivo, y durante el tiempo de vigencia de aquel el ayuntamiento y la sociedad podrán llegar a una solución acordada. Expirado dicho plazo, podrá adoptarse dicho acuerdo.

Artículo 76. El concierto de propietario único.



1. Cuando todos los terrenos afectados incluidos en un ámbito, sector o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario, la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada directamente como propietario único.
2. Se considerará propietario único al supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a una comunidad pro indiviso siempre que todos los comuneros estén de acuerdo.
3. La propuesta de convenio deberá contener los documentos expresados en este Reglamento para la presentación de iniciativas.
4. El propietario único presentará ante el Ayuntamiento, junto con la iniciativa, la propuesta de convenio de gestión concertada debidamente suscrita, con el contenido indicado en este Reglamento.
5. Tras los correspondientes informes técnicos y jurídicos favorables se aprobará inicialmente. Dicho acuerdo se publicará en el boletín oficial correspondiente y se someterá a información pública por un plazo de un mes de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 59 de este Reglamento.
6. Estudiadas las alegaciones que se hubieran presentado en su caso, y realizadas las modificaciones pertinentes, se elevará el expediente al Pleno para que proceda a la aprobación definitiva de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 59 de este reglamento.

Artículo 77. Conversión de una iniciativa formulada por parte de los propietarios al sistema de concierto.

- 1.- Si durante el procedimiento de determinación y adjudicación del sistema formulado por parte de los propietarios afectos, resultaran adheridos a la iniciativa, o a una alternativa de las presentadas, la totalidad de los propietarios, podrá solicitarse la conversión de la propuesta al sistema de concierto, concediéndose en tal supuesto un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos.
2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 de este reglamento, si durante el procedimiento de determinación y adjudicación del sistema cuando no lo formule el propietario único o la unanimidad de los propietarios afectos, se podrá solicitar la conversión al sistema de concierto si el resto de los propietarios afectados no se adhieran a la iniciativa ni formulen alternativas y, por ello, deban ser expropiados. Instada la solicitud en estas circunstancias, la Administración actuante concederá a los propietarios un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos al sistema de concierto donde necesariamente se deberá incluir el proyecto expropiatorio con la documentación establecida en el artículo 37 de este Reglamento.
3. Si como consecuencia de la conversión al sistema de concierto por la expropiación de los no adheridos, la propiedad resultante objeto de actuación pertenezca a un solo propietario, no será necesaria la constitución de la pertinente entidad urbanística, quedando el propietario único como adjudicatario de la totalidad de las parcelas de resultado lucrativas que no correspondan a la Administración tanto por su condición de propietario afecto como beneficiario de la expropiación.

Artículo 78. Convenio urbanístico de Gestión Concertada.

Los convenios que sean necesarios suscribir en el sistema de concierto se regirán por lo previsto en el artículo 218 y la sección 3ª del capítulo VIII del Título V de la Ley del Suelo y de Espacios Naturales protegidos de Canarias.

Artículo 79. Reglas específicas para establecer el sistema de Concierto.

1. La resolución sobre una iniciativa de ejecución privada para establecer el sistema de concierto deberá acordar:
 - a) El establecimiento del sistema de concierto
 - b) La adjudicación del ejercicio de la actividad al propietario único de la totalidad de los terrenos, o a todos los propietarios, bien a través de una entidad urbanística de gestión, bien a través de sociedad mercantil constituida al efecto.
 - c) La aprobación definitiva del convenio de gestión concertada y sus anexos.



- d) La aprobación, salvo en el caso de propietario único, de los estatutos de la entidad urbanística o de los estatutos de la sociedad mercantil y la obligación de su constitución efectiva.
 - e) La aprobación del Proyecto de Urbanización, salvo que se aporte con posterioridad.
2. La eficacia de los anteriores acuerdos quedará condicionada, en el caso de no ser adjudicatario el propietario único, a la constitución efectiva de la entidad urbanística de gestión o de la sociedad mercantil y a su inscripción en el registro de entidades urbanísticas y, cuando proceda, en el registro mercantil que deberá acreditarse por el adjudicatario en el plazo máximo de un mes desde la fecha de notificación del acuerdo de aprobación.
3. Si transcurridos dos meses desde el acuerdo plenario que estableció el sistema de concierto, adjudicó el ejercicio de la actividad y aprobó el convenio urbanístico de gestión concertada y los estatutos de la entidad o de la sociedad mercantil, no se hubiera aportado al Ayuntamiento la correspondiente constitución de la entidad urbanística o de la sociedad mercantil, el Ayuntamiento requerirá nuevamente al adjudicatario a fin de que proceda en el plazo máximo de un mes a constituir la entidad urbanística o la entidad mercantil con apercibimiento de proceder al cambio de sistema privado por uno público en caso de incumplimiento o si, hubiera transcurrido el plazo de cinco años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada del ámbito, sector o unidad de actuación, de reclasificar el suelo afectado a rústico, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos, de conformidad con el procedimiento establecido al efecto en el artículo 53 de este Reglamento.

Artículo 80. Sistema de Concierto abreviado.

1. En el supuesto de ejecución de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado de escasa entidad, sin cargas de sistemas generales, cuya gestión corresponda a un propietario único o a todos los propietarios de común acuerdo que deberán constituirse en entidad urbanística, se podrá someter la ejecución de la actuación a un procedimiento abreviado que, al menos deberá contener:
- 1º.- Solicitud suscrita por propietario único o unanimidad de todos los propietarios de la actuación de adjudicación del sistema conteniendo la certificación registral y catastral de la titularidad del suelo afecto.
 - 2º.- Estatutos y Bases de actuación de la entidad urbanística encargada de la gestión cuando sean varios propietarios.
 - 3º.- Propuesta de convenio urbanístico de gestión con el siguiente contenido:
 - a) Descripción de las fincas afectadas con el contenido exigido en el artículo 34 y 35 de este Reglamento.
 - b) Adjudicación de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento y de las parcelas lucrativas donde se materialice la participación del Ayuntamiento en las Plusvalías generadas por la actuación que corresponda. En el caso que se opte por monetarizar esta cesión al Ayuntamiento, deberá acompañarse al convenio urbanístico el correspondiente informe de tasación que deberá ser ratificado 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.
 - c) Adjudicación de las parcelas lucrativas al propietario único o entidad urbanística.
 - d) La descripción expresa de las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, que podrán consistir en la afectación real de las fincas originarias al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados del sistema. En el supuesto que se opte por la prestación de fianza, se deberá aportar, en el momento de la suscripción del convenio con la Administración actuante, el pertinente aval para responder del 15% de los gastos de urbanización.
 - e) El procedimiento de liquidación final de la actuación.



- f) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.
- g) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación.
- h) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.
- i) Importe correspondiente a cada clase de suelo.

4º.- Proyecto de urbanización.

2. Presentada la iniciativa acompañada de la documentación expuesta, 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 asunción de la iniciativa presentada, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada por concierto abreviado y adjudicación de la ejecución del mismo al propietario único o la entidad urbanística que se constituya y la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación, del convenio urbanístico y del Proyecto de Urbanización.
- b) Requerir de subsanación al promotor, otorgando un plazo de subsanación no inferior a quince días.
- c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

3. Admitida la solicitud, se acordará el trámite de información pública y audiencia a los afectados por plazo de un mes.

4. El Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, establecerá y adjudicará, si procede, el sistema de concierto y en el mismo acto se aprobarán definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación, del convenio urbanístico y del Proyecto de Urbanización otorgando a los propietarios el plazo máximo de un mes, desde la publicación del acuerdo, para que presenten el acuerdo de constitución junto con la certificación municipal acreditativa de la aprobación definitiva al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. La resolución del pleno se publicará en el boletín oficial de la provincia en el que se incorporará el tenor literal de los Estatutos y Bases de Actuación de la entidad urbanística correspondiente.

5. El plazo para dictar la resolución del establecimiento y adjudicación del sistema de concierto abreviado y documentación incorporada será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobados los documentos presentados por silencio administrativo positivo, estando obligada la Administración actuante a expedir la certificación constitutiva del acto presunto positivo generado en el plazo de quince días desde la solicitud del propietario o propietarios afectados. Esta solicitud junto con el acuerdo de aprobación inicial será suficiente para que por el Boletín Oficial de la Provincia proceda a publicar el tenor de los Estatutos y Bases de Actuación y la aprobación de la iniciativa por silencio positivo así como para inscribir, una vez publicado en el Boletín Oficial, la entidad urbanística en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

6. Será inscribible la certificación expedida por el Secretario Municipal del acuerdo de aprobación definitiva y de los documentos aprobados o, en su caso, la certificación municipal del silencio positivo generado.

Subsección 2ª. Sistema de compensación.

Artículo 81. Concepto.

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

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

1. En el sistema de compensación los propietarios podrán formar parte del sistema a tenor de lo dispuesto en el artículo 226 de la Ley del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias:



- a) Suscribiendo inicialmente la iniciativa para implantar el sistema.
 - b) En el plazo de dos meses desde la notificación de la iniciativa, según lo previsto en el artículo 217.3 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
 - c) En el plazo de un mes desde la notificación que se efectúe con posteridad a la constitución de la junta de compensación.
2. Los bienes de los propietarios que no se adhieran al sistema de compensación serán expropiados a favor de la junta de compensación.
3. En el acto de aprobación definitiva de determinación del sistema y adjudicación de la iniciativa, se aprobará también conjuntamente además de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, el proyecto de urbanización, el proyecto de reparcelación compensación, el proyecto expropiatorio conforme se establece en el art.65 y concordantes de este reglamento. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de expropiación será título suficiente para su inscripción siempre que previamente se haya procedido al abono o consignación del justiprecio al propietario expropiado, abono que debe ser acreditado mediante la oportuna certificación expedida por el Secretario Municipal.

Artículo 83. Junta de compensación.

1. La Junta de Compensación, como entidades urbanísticas colaboradoras que son, ostentan la condición de asociación administrativa de propietarios con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras, con carácter temporal y que se constituyen con la finalidad articular la participación directa y conjunta de todos los propietarios de los terrenos privados, incluidos en un ámbito, sector o unidad de actuación en el proceso urbanístico o en su condición de beneficiaria de la expropiación de las fincas de los propietarios no adheridos y ejercer de esta forma la actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada.
2. La junta de compensación será directamente responsable, frente a la administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido, formando parte de sus órganos de gobiernos un representante de la Administración actuante.
3. Podrán incorporarse a la junta de compensación empresas urbanizadoras e inversores a quienes se le adjudique la urbanización del ámbito por el procedimiento establecido en este título.
4. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos y el resto del ordenamiento jurídico.
5. Contra todos los acuerdos y decisiones de la entidad urbanística de compensación podrá interponerse recurso ante la administración actuante, en los términos previstos para el recurso administrativo de alzada.
6. La constitución de la Junta de Compensación requerirá la aprobación por la Administración actuante de los Estatutos y bases de Actuación que se llevará a cabo en el mismo procedimiento que para la determinación y adjudicación del sistema. En este sentido, los propietarios que representen más del 50% de las cuotas de propiedad deberán aportar a la Administración actuante la documentación establecida en el art. 66 de este reglamento que será sometida al procedimiento establecido al efecto en la sección 1 del capítulo primero del título I de este reglamento.
7. Una vez aprobadas la iniciativa para el establecimiento y adjudicación del sistema así como de los estatutos de la Junta de Compensación a constituir y demás documentos que integran la iniciativa, en caso de haber optado por este sistema de actuación, los propietarios, sin necesidad de requerimiento previo, procederán a la constitución de la Junta de Compensación en un plazo de diez días desde la publicación de los anteriores acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia conteniendo el texto íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación, así como a tramitar su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Para la inscripción de la entidad en el Registro de la Propiedad bastará acompañar a la certificación del acuerdo de aprobación del procedimiento de establecimiento y adjudicación del sistema donde se apruebe definitivamente los Estatutos de la entidad, el texto íntegro de los Estatutos debidamente publicados en el Boletín Oficial de la Provincia así como certificación del Acta de la Asamblea Constituyente de la entidad.



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

1º.- Solicitud de expropiación de la finca al propietario incumplidor con aportación del correspondiente proyecto expropiatorio.

2º.- Información pública por un período de un mes y audiencia al expropiado por el mismo período.

3º.- Aprobación definitiva del proyecto y emplazamiento al expropiado para el abono del justiprecio fijado.

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

10. Del mismo modo y por el mismo procedimiento, la Junta de Compensación expropiará también al propietario que, habiéndose adherido a la iniciativa o formando parte de los promotores de la iniciativa, no comparecen al acto de constitución de la Junta.

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

Artículo 84. Transmisión de terrenos.

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

Artículo 85. Proyecto de reparcelación.

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

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

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

Subsección 3ª. Sistema de ejecución empresarial.

Artículo 86. Concepto.

Es el sistema de ejecución de planeamiento privado en el que el beneficiario de la ejecución –que en todo caso deberá representar a menos del 50% de la propiedad del sector, ámbito o unidad de actuación objeto de desarrollo- asume la entera actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada conforme al convenio urbanístico de ejecución empresarial aprobado y suscrito con el ayuntamiento donde se fijan las condiciones del sistema y la oferta efectuada a los propietarios de suelo, así como los restantes compromisos asumidos voluntariamente.

Artículo 87. Reglas para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial.



Procederá el establecimiento del sistema de ejecución empresarial en los supuestos en los que el planeamiento que dé cobertura a la ejecución haya establecido un sistema de ejecución privada cuando:

- a) Durante el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada, la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial venga respaldada por propietario o propietarios cuya representación no exceda del 50 por ciento de la superficie total del ámbito, sector o unidad de actuación, excluidos los bienes de dominio público existentes.
- b) Transcurrido el plazo anterior, cuando se hubiera presentado iniciativa o, en su caso, alternativa, para establecer el sistema de ejecución empresarial por cualquier persona física o jurídica, aunque no sea propietaria del suelo, siempre que ostente la condición de empresario y capacidad para contratar con arreglo a lo establecido en la legislación básica en materia de contratación de las Administraciones Públicas.

Artículo 88. Contenido de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial deberá formalizarse mediante la documentación que se establece en el artículo 66 del presente Reglamento, debiéndose incorporarse a los documentos descritos en el apartado 1 de dicho artículo:

- a) Propuesta de convenio urbanístico de ejecución empresarial.
- b) Escritura pública de los compromisos asumidos anticipada y voluntariamente, entre los que podrán figurar aportaciones al correspondiente patrimonio público de suelo, afección de parcelas para fines de utilidad pública o interés social, así como la fijación de precios máximos en las ventas de solares o viviendas o en el arrendamiento de éstas.
- c) Oferta dirigida a los propietarios de los terrenos, protocolizada notarialmente, especificando la oferta relativa a cada una de las fincas incluidas en el ámbito, con expresión de su superficie, condiciones y titular, con expresión del aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su propietario. Dicha oferta podrá incluir cualquiera de las siguientes opciones:
 - Oferta en firme de compra por precio determinado, que no podrá ser menor que el que resultaría de aplicar los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.
 - Oferta de incorporación a la actuación urbanística mediante aportación de suelo y, en su caso, de dinero, a cambio de recibir por permuta una o varias parcelas edificables resultantes de la urbanización, debiendo especificar las que serían adjudicadas a cada uno de los propietarios.
- d) Acreditación de haber insertado anuncio de la iniciativa en dos de los periódicos diarios de mayor difusión en la isla, con referencia expresa al ámbito, sector o unidad y al planeamiento que contenga su delimitación, señalando la fecha de publicación del acuerdo de su aprobación definitiva.

2. La iniciativa se tramitará por el procedimiento establecido en los artículos 62 a 65 de este Reglamento en lo que le sea de aplicación.

Artículo 89. Alternativas a la iniciativa de ejecución empresarial.

1. Las alternativas que se presenten a la iniciativa deberán reunir los requisitos documentales propios de aquélla que procedan en función de sus proponentes, a excepción del anuncio y del Proyecto de Urbanización, cuando la alternativa se apoye en los ya presentados. De resultar adjudicataria de la gestión y ejecución, la alternativa deberá abonar todos los gastos necesarios que hubieran efectuado quienes promovieron la iniciativa con respecto a los proyectos e instrumentos en los que aquélla se apoye. La acreditación del pago de tales gastos será condición necesaria para la eficacia de la resolución administrativa que establezca el sistema y atribuya la ejecución a quien suscriba la alternativa adjudicataria.

2. Cuando se trate de iniciativas y alternativas presentadas durante el primer año de vigencia del planeamiento y éstas vengan respaldadas por propietarios que representen menos del 50 por ciento de la superficie del ámbito, sector o unidad de actuación, se establecerá el sistema de ejecución empresarial de acuerdo al procedimiento previsto en el apartado 7 y siguientes del artículo 62 de este Reglamento.



3. Transcurrido el plazo expresado en el apartado anterior, se aplicarán las reglas específicas establecidas en el artículo 64 del presente Reglamento, incorporando el ejercicio del derecho de preferencia previsto en el artículo 65 en el supuesto de que la iniciativa no cuente con el respaldo de al menos el 25 por ciento de la propiedad del ámbito, sector o unidad de actuación.

4. La atribución del sistema de ejecución empresarial se realizará por el Ayuntamiento o, en su caso, por el órgano competente de la Administración actuante, cuando se den los presupuestos previstos en el apartado precedente y se siga el procedimiento y cumplimenten las reglas contenidas en el Capítulo II del Título I de este Reglamento. La resolución aprobatoria de la Administración actuante deberá contener simultáneamente la determinación del adjudicatario del sistema, la aprobación del convenio urbanístico de ejecución empresarial y la aprobación del Proyecto de Urbanización, cuya certificación es título suficiente para su inscripción registral.

Artículo 90. Adjudicación de la gestión y ejecución del sistema de ejecución empresarial.

1. En el sistema de ejecución empresarial, la actividad de gestión y ejecución podrá ser realizada:
 - a) Directamente por la persona física o jurídica a la que se haya atribuido la actividad de gestión y ejecución, siempre que ostente la condición de empresario y tenga la capacidad para contratar de acuerdo con la legislación general sobre contratación administrativa.
 - b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital deberán poder participar los propietarios de suelo que lo deseen, además del adjudicatario y la Administración actuante, ésta en el supuesto de participar en virtud del aprovechamiento que le corresponde.
2. La determinación del beneficiario del sistema de ejecución empresarial se atenderá además a las siguientes reglas:
 - a) Se atribuirá a las personas que ostenten el derecho de adjudicación preferente a que se refiere el artículo 65 del presente Reglamento de acuerdo al orden de prelación previsto en el citado artículo, siempre que ejerciten su derecho dentro del plazo conferido al efecto y cumplimenten la documentación exigible.
 - b) Cuando no proceda o no se ejercite el derecho de adjudicación preferente, la atribución se hará a la iniciativa o alternativa que resulte más conveniente a los intereses generales, atendiendo a los criterios de valoración establecidos en el artículo 65.3 de este Reglamento y a los que, en su caso, determine el planeamiento.
 - c) Con carácter complementario a los anteriores criterios, se dará preferencia a la iniciativa sobre las alternativas, así como a la propuesta que esté respaldada por un porcentaje mayor de la propiedad del ámbito, sector o unidad de actuación.
3. En todo caso, la atribución no podrá realizarse sin que se acredite el pleno cumplimiento de los requisitos documentales y de procedimiento exigibles por la Ley del Suelo y por el presente Reglamento.

Artículo 91. Atribución conjunta de la ejecución empresarial.

1. El Ayuntamiento o, en su caso, el órgano competente de la Administración actuante, podrá atribuir conjuntamente la ejecución del sistema de ejecución empresarial a los promotores de la iniciativa y de una o más alternativas, así como de dos o más de estas últimas, siempre que exista previo acuerdo entre los correspondientes promotores y se trate de las soluciones más ventajosas de entre las presentadas, conforme a las reglas previstas en el artículo precedente.
2. En tal supuesto, el acuerdo de adjudicación del ejercicio de la actividad y de establecimiento del sistema deberá expresar de forma inequívoca los contenidos que deben mantenerse de cada una de las propuestas adjudicatarias, concediendo a sus promotores el plazo máximo de un mes para la presentación de los documentos, instrumentos y proyectos que deben refundir o integrar los citados contenidos.
3. El acuerdo entre los promotores adjudicatarios mencionados en el apartado 1 del presente artículo deberá formalizarse notarialmente o mediante comparecencia ante el Secretario de la Corporación, y



contendrá necesariamente la participación que finalmente ostentará cada una de las personas físicas y jurídicas en la sociedad mercantil que se constituya para la ejecución empresarial, así como las condiciones de su intervención en el proceso. Con igual finalidad, los promotores podrán constituirse en unión temporal de empresas o figura equivalente conforme a la legislación general de contratación administrativa.

Artículo 92. Convenio urbanístico de ejecución empresarial.

Los convenios que sean necesarios suscribir en el sistema de ejecución empresarial se registrarán por lo previsto en el artículo 218 y la sección 3ª del capítulo VIII del Título V de la Ley del Suelo y de Espacios Naturales protegidos de Canarias.

Artículo 93. Ofertas a los propietarios de suelo.

1. Sin perjuicio de la documentación prevista en el artículo 60 de este Reglamento, el contenido del convenio de ejecución empresarial incorporará oferta a los propietarios incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación que podrá consistir en:

- a) Oferta de compra de los terrenos por precio determinado, fijado en función de los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.
- b) Oferta de incorporación de los propietarios al proceso urbanizador, mediante aportación de suelo exclusivamente o asumiendo también los gastos de ejecución en proporción a su aportación, con especificación de los derechos que les corresponden.

2. El promotor deberá acreditar, cuando presente la solicitud para instar la aplicación del sistema de ejecución empresarial, que ha realizado de forma fehaciente la oferta de compra de los terrenos a todos los propietarios afectados o, en su caso, el ofrecimiento a participar en la entidad creada al efecto para la gestión del sistema.

En el escrito se advertirá al propietario de que se trata de una iniciativa de ejecución empresarial y de las posibles consecuencias expropiatorias de no aceptar el ofrecimiento.

3. El plazo para aceptar la oferta o participar en la entidad mercantil será de tres meses. De no contestar en el referido plazo, se entenderá que el propietario rechaza el ofrecimiento, lo que se advertirá igualmente en el escrito.

Artículo 94. Incorporación voluntaria de propietarios.

La persona responsable de la ejecución estará habilitada para incorporar a la gestión por él asumida, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a todos o algunos de los propietarios de suelo, previa solicitud a la Administración actuante de la liberación del bien o bienes sujetos a expropiación y resolución favorable de aquélla. Los pactos así establecidos tendrán naturaleza privada, producirán los efectos propios de la reparcelación y no alterarán las condiciones del convenio urbanístico por el que se rija la ejecución empresarial. La incorporación se formalizará en escritura pública.

Artículo 95. Incorporación forzosa de propietarios.

Cuando algunos o todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación rechacen expresa o tácitamente las ofertas de compra o de incorporación al proceso urbanizador, el adjudicatario estará habilitado para optar entre las dos opciones siguientes:

- a) Solicitar del Ayuntamiento el levantamiento de un acta en la que conste, al menos: el lugar y fecha de su otorgamiento, la Administración actuante, la situación registral de los terrenos afectados y su titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento urbanístico que les corresponde y las parcelas o solares edificables resultantes donde aquél se hará efectivo. El acta, que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes, servirá a la persona responsable de la gestión y ejecución



como título ejecutivo habilitante para ocupar los terrenos afectados y producirá los efectos de la reparcelación. Hasta tanto se adjudique a los propietarios las parcelas o solares edificables resultantes de la urbanización, la empresa adjudicataria actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas, precisando de autorización previa de la Administración actuante en los casos a que se refiere el apartado 5 del artículo siguiente

b) Proceder a la constitución de una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 96. Entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada.

1. El adjudicatario podrá crear una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada, que se regirá, en todo lo no dispuesto en la Ley del Suelo por la legislación reguladora de las sociedades de responsabilidad limitada, y que tendrá personalidad jurídica desde la inscripción de la escritura pública de constitución, en la que consten el acuerdo de creación y los estatutos sociales, en el registro administrativo de entidades urbanísticas.

2. Todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación no incorporados aún al sistema deberán suscribir el capital social de la entidad que les corresponda asumir, mediante la aportación de todo o parte de los terrenos y bienes de que sean titulares. A tal efecto, la Administración actuante, a instancia de la persona responsable de la ejecución, levantará acta comprensiva de los terrenos y bienes aportados por cada socio, su situación registral y su titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento urbanístico que les corresponde y las parcelas o solares edificables resultantes en las que se hará efectivo, así como del número de títulos representativos del capital de la entidad que correspondan a cada socio, en proporción al aprovechamiento de que sea titular.

3. Dicha acta se integrará en la escritura de constitución de la sociedad, se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes, y constituirá título ejecutivo habilitante para la ocupación por la entidad de los terrenos afectados y producirá los efectos de la reparcelación. Cuando alguno de los propietarios afectados no concurra al acto de constitución de la entidad, se le aplicará el procedimiento expropiatorio previsto en el artículo siguiente.

4. La entidad a que se refiere el párrafo anterior podrá ser coincidente con la sociedad mercantil constituida al efecto conforme lo previsto en el apartado b) del artículo 84 de este Reglamento, si cumple con lo aquí dispuesto o podrá tener por objeto la mera tenencia de los terrenos y bienes correspondientes. Su administración corresponderá en todo caso y hasta su disolución a la persona física o jurídica responsable de la ejecución, que actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas propiedad de la entidad en los términos del apartado 5 siguiente y será responsable de su gestión ante los socios en los términos establecidos en la legislación mercantil, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa o penal en que pudiera incurrir. Concluido el proceso urbanizador, la entidad será liquidada y disuelta, mediante la adjudicación a cada socio de las parcelas o solares edificables resultantes que le correspondan. Procederá igualmente la disolución de la sociedad en los supuestos de cambio o sustitución del sistema de ejecución.

5. La persona responsable de la ejecución, para poder proceder a enajenar terrenos de la unidad de actuación que no sean de su propiedad o constituir garantías reales sobre ellos, precisará la autorización previa de la Administración actuante. Cuando, concluido el proceso de urbanización, no otorgue las escrituras de propiedad de las parcelas o solares edificables resultantes en favor de los propietarios correspondientes, la Administración actuante podrá sustituirle a través de los procedimientos de ejecución subsidiaria previstos legalmente.

Artículo 97. Supuestos de expropiación en el sistema de ejecución empresarial.

1. El establecimiento del sistema de ejecución empresarial determinará la iniciación del procedimiento expropiatorio respecto de los bienes de los propietarios que no acepten la oferta de compra ni se incorporen al sistema, en su caso, mediante participación en la sociedad mercantil constituida para la



gestión de éste, asumiendo el adjudicatario o, en su caso, la sociedad mercantil la condición de beneficiario de la expropiación.

2. El adjudicatario, si estima innecesario articular alguna de las opciones establecidas en los dos artículos precedentes, puede actuar como simple beneficiario de la expropiación incoada a la determinación del sistema para los propietarios no incorporados al mismo y, a tal efecto, ocupar el suelo en el trámite correspondiente y abonar el justiprecio que se determine definitivamente en el expediente.

Artículo 98. Especialidades en el desarrollo del sistema de ejecución empresarial.

1. Los propietarios afectados por la ejecución empresarial pueden incorporarse al sistema aportando los terrenos de su propiedad sin urbanizar y recibir a cambio la parcela o parcelas edificables que resulten de valor equivalente, una vez urbanizadas. Dicha participación en el sistema se admitirá en algunas de las siguientes modalidades:

a) Que el propietario contribuya proporcionalmente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos, recibiendo libre de cargas la superficie de parcela que resulta de la disminución que se practique, de acuerdo a lo establecido al respecto en este Reglamento.

b) Que el propietario abone en metálico a favor del empresario adjudicatario la cuota correspondiente de las cargas urbanísticas.

2. El beneficio industrial del empresario adjudicatario formará parte de los gastos de urbanización, en la cuantía que se fije en el acuerdo de adjudicación o, en su caso, en las bases de actuación que contenga el convenio urbanístico de ejecución empresarial. La determinación del beneficio industrial se establecerá en dicho convenio urbanístico.

Sección 3ª. De los sistemas de ejecución pública.

Subsección 1ª. Del sistema de cooperación.

Artículo 99. Concepto.

1. Es el sistema de ejecución de planeamiento público en el que los propietarios pese a que sufragan los gastos de gestión y ejecución, aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de cualquier otro terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la administración actuante la disposición fiduciaria de estos así como la promoción de la ejecución de la actuación través de alguna de las formas de gestión admitidas en los artículos precedentes.

2. El sistema de cooperación comporta la reparcelación de los terrenos para la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados, incluidos los costes de urbanización y de gestión de la actuación, aunque la carga correspondiente a estos últimos en ningún caso podrá superar el 10 por ciento del total de aquéllos.

3. Las operaciones de reparcelación y distribución equitativa se realizarán mediante la elaboración, aprobación e inscripción registral del pertinente Proyecto de Reparcelación, que deberá incluir el contenido que resulte exigible según las circunstancias que concurren, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo V del Título Preliminar de este Reglamento.

4. Con la finalidad de colaborar en la gestión y ejecución del sistema, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento. Estas asociaciones tendrán en cualquier caso el carácter y la consideración de entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 100. Modalidades de gestión del sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación, la actividad de gestión y ejecución se realizará por la Administración actuante a través de alguna de las siguientes formas:

a) Sin órgano diferenciado.

b) Organismo público.



- c) Sociedad mercantil de capital público municipal o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones Públicas de Canarias
- d) Sociedad mercantil constituida con la finalidad exclusiva de llevar a cabo la actuación de que se trate, que podrá ser de capital público, admitiéndose las mismas titularidades anteriores, o de capital mixto, cuando participen propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación.
- e) Entidades Urbanísticas de Colaboración.
- f) convenio de gestión con empresas o entidades pertenecientes a otras administraciones públicas.
- g) convenio urbanístico de gestión por cooperación.

2. La Administración actuante y la entidad o sociedad que asuma la gestión y ejecución del sistema podrán contratar con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas de conformidad con el procedimiento establecido en la legislación de contratación, pudiendo también éstos últimos participar en las sociedades mixtas previstas en el número anterior.

Artículo 101. La gestión del sistema a través de sociedad mercantil mixta.

Cuando la actividad de gestión y ejecución se ejerza a través de una sociedad mercantil de capital mixto constituida exclusivamente con tal finalidad y en la misma participen al menos propietarios que representen en conjunto el 50 por ciento de la superficie total del ámbito, sector o unidad de actuación, el sistema de cooperación tendrá las siguientes condiciones específicas:

- a) Los propietarios que no participen en la sociedad mercantil mixta constituida para la gestión y ejecución del sistema serán objeto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta aportando para ello el necesario proyecto de expropiación con el contenido establecido en el art 37 de este reglamento, siendo beneficiaria de dicha expropiación la sociedad mixta.
- b) La aportación de los propietarios al capital de la sociedad mixta podrá limitarse a las fincas y construcciones de su propiedad incluidas en el ámbito, sector o unidad de actuación.
- c) En el caso de realizar la actividad mediante la constitución de sociedad mercantil mixta no se admitirá la constitución por los propietarios de entidad urbanística colaboradora, aunque a la primera no se hayan incorporado la totalidad de los titulares de terrenos.

Artículo 102. Gestión a través de entidad urbanística de cooperación.

1. Los propietarios de las fincas de una unidad de actuación podrán constituir, para todo el ámbito, sector o unidad de actuación, una única Asociación Administrativa a instancia de la Administración actuante o por su propia iniciativa, siendo su incorporación voluntaria.
2. Dichas asociaciones tendrán la consideración de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y, como tales, se regirán por sus propios Estatutos con el contenido establecido con carácter general para las Entidades Urbanísticas Colaboradoras en este mismo Título y deberán inscribirse en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras para obtener personalidad jurídica propia.
3. Los acuerdos de la asociación administrativa de cooperación se adoptarán siempre por mayoría de los presentes, que represente a su vez la mayoría de la cuota de propiedad, ejerciendo el voto en proporción a la cuota de propiedad que ostenten.
4. Además de las funciones establecidas con carácter general para las entidades urbanísticas colaboradoras, serán funciones de las Entidades urbanísticas de gestión por cooperación de propietarios, las siguientes:
 - a) Ofrecer a la Administración actuante propuestas referentes a la formulación, gestión y ejecución del planeamiento en la unidad de actuación de que se trate.
 - b) Auxiliar a la Administración actuante en la vigilancia de la adecuada ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras.
 - c) Colaborar con la Administración para el cobro de las cuotas de urbanización.
 - d) Gestionar la concesión de préstamos bancarios de carácter preferente para la financiación de la totalidad o de parte de los gastos de gestión y ejecución de la actuación.



- e) Acordar con la Administración las condiciones para el fraccionamiento o el aplazamiento del pago de las cuotas.
- f) Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante la Administración actuante los reparos oportunos
- g) Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan.
- h) Promover con la Administración actuante empresas mixtas para la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 103. Asociación administrativa de propietarios para cooperar.

Con la finalidad de colaborar en la gestión del sistema, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, a iniciativa de estos o del propio ayuntamiento. Esta asociación no tendrá las facultades reconocidas a las entidades urbanísticas de colaboración, y actuará a los solos efectos de participación, propuesta, información y seguimiento en las funciones de gestión.

Artículo 104. Convenio urbanístico de gestión por cooperación.

1. En el supuesto de que el titular único de la totalidad de los terrenos o todos los propietarios constituidos en entidad urbanística de cooperación acuerden con la Administración el contenido de las bases de actuación del sistema, éstas podrán establecerse formalmente en un convenio urbanístico de gestión por cooperación.
2. El convenio mencionado en el número anterior deberá incluir los contenidos de carácter general requeridos en el artículo 72 de este Reglamento para los convenios urbanísticos de gestión y se regirá por el procedimiento para la aprobación del convenio urbanístico de gestión por cooperación establecido en este Reglamento.
3. También podrán suscribirse convenios urbanísticos de gestión por cooperación entre la Administración actuante y las entidades urbanísticas colaboradoras, aunque en ellas no estén representados la totalidad de los propietarios, limitándose en tal caso el contenido y alcance de dichos convenios a determinar las condiciones para el ejercicio de las funciones propias de dichas entidades, sin que pueda en este supuesto contener operaciones reparcelatorias ni sustituir al Proyecto de Reparcelación.

Artículo 105. Reglas específicas para desarrollar el sistema de cooperación.

1. El Ayuntamiento redactará de oficio el Proyecto de Reparcelación correspondiente así como el Proyecto de urbanización, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada detallada y completa o bien en el plazo que éste fije expresamente.
2. La iniciación del expediente se acordará por el Alcalde mediante resolución motivada en la que se recabará de oficio certificación del Registrador de la Propiedad acreditativa de la titularidad, cargas y situación de las fincas de origen afectadas por la actuación. Obtenida la citada certificación se requerirá la práctica de la nota marginal de afección de las fincas a los deberes y a las obligaciones urbanísticas establecidas legalmente y a las inherentes al sistema y se procederá simultáneamente a someter la incoación del procedimiento a información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo de dos meses, trámite que se publicará en el boletín oficial de la Provincia así como en uno de los periódicos de mayor difusión. Durante este trámite, los afectados podrán:
 - a) Constituirse en entidad urbanística de cooperación, aportando el Proyecto de Reparcelación y urbanización, si en dicha entidad está representada más del 50 por ciento de la propiedad.
 - b) Presentar el titular único de la totalidad de los terrenos o todos los propietarios constituidos en entidad urbanística de cooperación propuesta de convenio urbanístico de gestión por cooperación.
 - c) Proponer el cambio al sistema privado de concierto o compensación si así lo solicitare más del 50% de los propietarios o el propietario único del ámbito de actuación, aportando en este supuesto la documentación pertinente al concreto sistema privado elegido que se someterá al procedimiento establecido en este reglamento para cada uno.



- d) Proponer el cambio al sistema de ejecución pública por expropiación si no se hubiera incoado el procedimiento en el plazo establecido para su incoación por causa imputable a la Administración.
3. Trascurrido el plazo de información pública y audiencia a los propietarios, por el Pleno municipal se acordará, previo informe razonado de los servicios municipales cada una de las propuestas:
- a) Aprobar Inicialmente el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización redactado de oficio, encargando la gestión a los propios servicios municipales, a un organismo público distinto, a una sociedad mercantil de capital público municipal o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones Públicas de Canarias, a una sociedad mercantil constituida con la finalidad exclusiva de llevar a cabo la actuación de que se trate de capital público.
 - b) Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización redactado de oficio, encargando la gestión a una sociedad mercantil de capital mixto en la que participen propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación o a una Entidades Urbanísticas de Colaboración, en cuyo caso se aprobará también inicialmente los pertinentes Estatutos.
 - c) Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación y Urbanización presentado por los propietarios que representen más del 50% de la propiedad del ámbito así como los Estatutos de la entidad.
 - d) Aprobar inicialmente el convenio urbanístico de gestión por cooperación así como los Estatutos de la entidad urbanística.
 - e) Admitir el cambio de sistema a privado por compensación o concierto, adjudicando inicialmente la iniciativa a los propietarios que así lo soliciten o a la entidad urbanística a constituir así como la documentación propia de la iniciativa de cada sistema privada elegido, remitiéndose la tramitación al procedimiento establecido en este reglamento para cada sistema.
 - f) Admitir el cambio al sistema público por expropiación, procedimiento a la aprobación de la relación de titulares de los bienes y derechos, así como descripción de los mismo y la continuación del expediente por el procedimiento de expropiación regulado en la sección siguiente.
4. Para todo lo no regulado en la presente Sección se estará a lo dispuesto en la sección 1 y 2 del Título I de este Reglamento.

Artículo 106. Modalidades y reglas para el pago de los gastos de urbanización.

1. La totalidad de los gastos de gestión, ejecución y urbanización serán a cargo de los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, aplicándose para su cuantificación y reparto las disposiciones correspondientes contenidas en este Reglamento. Dichos gastos se recaudarán conforme a los procedimientos normativos, con las especificaciones expresadas en los números siguientes.
2. La Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen los propietarios, podrá:
 - a) Exigir a los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades a cuenta no podrán exceder del importe de las inversiones previstas en los doce meses siguientes a la fecha del requerimiento de pago, debiendo abonarse en el plazo de un mes desde la notificación que al efecto se practique. Trascurrido este plazo, la Administración actuante podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.
 - b) Convenir con los propietarios, cuando las circunstancias así lo aconsejen y éstos lo soliciten, un aplazamiento en el pago de los gastos de gestión y urbanización o el fraccionamiento de la cantidad a abonar, en las condiciones que para ello se determinen. Los propietarios beneficiarios de aplazamiento o fraccionamiento del pago deberán prestar garantías suficientes a juicio de la Administración actuante y a favor de ésta, con el fin de asegurar los fondos suficientes para afrontar la ejecución de las obras. El aplazamiento total o en fracciones devengará intereses, aplicándose el tipo de interés legal vigente en el momento de acordar las condiciones a asumir por los propietarios que se acojan a tales medidas.



- c) Gestionar la concesión de préstamos bancarios de carácter preferente para la financiación de la totalidad o de parte de los costos de gestión y ejecución de la actuación. En tal caso, los propietarios podrán optar por formalizar a título personal el préstamo correspondiente o asumir las condiciones formuladas para abonar el pago de forma aplazada o fraccionada. Siempre que el propietario manifieste expresamente su conformidad y no vaya en contra de los intereses comunes, el préstamo podrá tener carácter hipotecario; en cuyo caso la Administración actuante realizará las actuaciones pertinentes para posibilitar la inscripción registral de la hipoteca con preferencia sobre la carga urbanística.
3. Una vez se establezcan condiciones para el aplazamiento o el fraccionamiento del pago de los gastos de gestión y ejecución, según lo expresado en el número anterior, deberán aplicarse a todo aquel propietario que lo solicite, sin perjuicio de la reducción o adaptación del plazo máximo o de los plazos parciales que se hayan determinado, dependiendo de la fecha de la solicitud y las necesidades financieras para asumir el costo de la ejecución sin poner en riesgo el correcto desarrollo de la misma.
 4. Cuando la forma de ejercer la actividad de gestión y ejecución sea a través de sociedad mercantil de capital mixto, los posibles aplazamientos o fraccionamientos del pago de los gastos se determinarán de conformidad con lo que establezcan sus estatutos y según los acuerdos sociales que se adopten al respecto.
 5. Si los propietarios constituyen una entidad urbanística colaboradora, ésta podrá colaborar con la Administración actuante en la concreción de cualquiera de las fórmulas mencionadas en el presente artículo.
 6. Cuando las bases de actuación se formalicen en convenio urbanístico de gestión por cooperación, de acuerdo a lo dispuesto en la presente Sección, podrán establecer cualquiera de las modalidades de pago admitidas y determinar las condiciones para su aplicación por la Administración actuante.
 7. Cuando los gastos de gestión superen el 10 por ciento de los costes de urbanización previstos, el Ayuntamiento no incluirá en los gastos a sufragar por los propietarios la cantidad que supere dicho porcentaje, salvo que tal aumento se produzca por actuaciones vinculadas a los propios titulares de terrenos o a sus propiedades. Excepto en este último supuesto, la diferencia del mayor gasto de gestión será sufragada por el Ayuntamiento con cargo a los terrenos de cesión que le corresponden, sin que en ningún caso pueda suponer una disminución de la calidad de las obras a ejecutar o de los servicios y dotaciones previstos en el planeamiento.

Subsección 2ª. Del sistema de expropiación.

Artículo 107. Concepto y determinación.

1. Es el sistema de ejecución de planeamiento público en el que la administración actuante aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la entera unidad de actuación y realizará por sí misma las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
2. La delimitación de unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación tanto si se lleva a cabo en la ordenación pormenorizada o en expediente distinto, deberá ir acompañada de una relación de los titulares de bienes y derechos así como de la descripción de estos con remisión a la información registral y catastral, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.
3. Asimismo la delimitación de unidades de actuación, deberá contener la identificación, relación y descripción de los bienes de dominio público. En el supuesto que como consecuencia de la ejecución del planeamiento, sea distinto el destino del bien de dominio público afectado, la administración municipal deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la Administración competente el procedimiento que legalmente proceda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda que deberá iniciarse dentro del plazo de tres meses desde la delimitación de la unidad de actuación de forma



paralela a la ejecución del procedimiento, sin que pueda interrumpir el procedimiento expropiatorio. En el supuesto que no se haya resuelto la mutación o desafectación demanial cuando se inicie la ejecución de este sistema, se deberá hacer constar la tramitación de este procedimiento en pieza separada.

4. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de dominio público, salvo prueba en contrario. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho al ayuntamiento.

5. La delimitación de la unidad de actuación determina la declaración de necesidad de ocupación, y el inicio del expediente expropiatorio correspondiente.

6. Si con posterioridad a la aprobación de la delimitación se acreditase en legal forma que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la figurada en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores.

Artículo 108. Modalidades de gestión del sistema.

1. La Administración actuante deberá desarrollar la actividad de ejecución mediante las formas de gestión que permita la legislación aplicable y resulten más adecuadas a los fines de la reparcelación, urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

2. Para la transformación registral de las fincas expropiadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de este Reglamento no será necesaria la tramitación y aprobación de un proyecto de reparcelación o equidistribución, bastando para la inscripción en el Registro de la Propiedad contener el expediente las operaciones necesarias para adaptar las fincas originales a la ordenación prevista en el Reglamento con la nueva titularidad según se explicita en los artículos siguientes para cada procedimiento establecido en este reglamento así como en el Capítulo III del Reglamento Hipotecario urbanístico.

Artículo 109. Justiprecio.

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios de valoración de bienes y derechos establecidos por la legislación general del suelo y expropiación forzosa, mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

2. En todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

3. El desacuerdo en la valoración de la finca, parcela o solar ofrecidos en pago del justiprecio no impedirá al expropiado acudir a la Comisión de Valoraciones de Canarias para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago, sin perjuicio de la efectiva transmisión de las mismas. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicha Comisión se pagará siempre en dinero.

4. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o por decisión de la Administración municipal o, en su caso y con carácter definitivo, de la Comisión de Valoraciones. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado 1 anterior.

Artículo 110. Liberación de la expropiación.

1. A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública por veinte días, anunciado en el boletín oficial correspondiente, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento.

2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al



proceso de reparcelación, urbanización y edificación; y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas.

3. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, conformidad de éste.

4. En ningún caso podrá acordarse la liberación si la expropiación viene motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos.

5. El incumplimiento de los deberes establecidos en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes liberados determinará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, o en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

Artículo 111. Procedimientos aplicables en el sistema de expropiación.

1. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación.

2. Tanto se opte por uno u otro procedimiento, con carácter previo a la incoación del expediente correspondiente a uno u otro procedimiento, la Administración deberá solicitar certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas fincas objeto de expropiación. La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, la aplicación del procedimiento de expropiación por el que se ha optado: individualizado o por tasación conjunta. Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

3. Si se optase por la expropiación individualizada para cada finca incluida en el sector o unidad de actuación, se seguirá el procedimiento general establecido en la legislación general de expropiación forzosa. En este supuesto, será título inscribible el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa y artículo 24 del Reglamento Hipotecario Urbanístico.

Artículo 112. Procedimiento de tasación conjunta.

1. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución de la Administración, debidamente motivada del expediente, 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.

2. El procedimiento de tasación conjunta se iniciará con el expediente de expropiación formulado por la Administración expropiante una vez delimitada la unidad de actuación que determina la declaración de la necesidad de ocupación y contendrá los siguientes aspectos:

a) Descripción de las fincas objeto de expropiación, con determinación del ámbito territorial de la actuación y documentos registrales y catastrales que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Identificación del beneficiario de la expropiación y justificación de la viabilidad económica de la expropiación.

c) Identificación y relación de los expropiados.

d) Determinación del valor del suelo según su calificación urbanística.

e) 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 afectadas.

f) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones, incluyendo los datos del tercero o terceros afectados por la extinción del derecho de que se trate cuando no coincida con el titular de la finca expropiada.

g) 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.



- h) 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 aprobado inicialmente por la Administración Expropiante y será expuesto al público por término de un mes mediante la inserción de anuncios en el boletín oficial correspondiente y en un periódico de los de mayor circulación en la isla que corresponda.
 4. Asimismo, el acuerdo de aprobación inicial 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, aportando en este caso la correspondiente Hoja de Aprecio del bien o derecho expropiado.
 5. 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.
 6. Cuando el órgano expropiante no sea el Ayuntamiento, se oirá 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.
 7. Informadas las alegaciones recibidas, se someterá el expediente a la aprobación de la Administración expropiante.
 8. 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. 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.
 9. La resolución aprobatoria del expediente por la Administración actuante implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.
 10. 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.
 11. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva junto con el proyecto expropiatorio objeto de aprobación y el acta de ocupación y pago será título suficiente para la inscripción de las fincas expropiadas a favor de la Administración expropiante en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo III del reglamento Hipotecario Urbanístico.
 12. En todo lo no regulado en este apartado, se estará a la legislación de expropiación forzosa.

Sección 3ª. Del sistema de Ejecución forzosa.

Artículo 113. Concepto y determinación.

1. Es el sistema de ejecución de planeamiento público en virtud del cual el ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente conforme a cualquiera de los sistemas de ejecución privada, en sustitución, por cuenta y cargo de los propietarios y de la persona o personas directamente responsables de esta ejecución como consecuencia del incumplimiento de los deberes y obligaciones legales e inherentes al sistema conforme al cual fueron adjudicatarios de dicha actividad de gestión.
2. La aplicación del sistema de ejecución forzosa requerirá la declaración, mediante resolución que agote la vía administrativa y por el procedimiento establecido en este reglamento, del incumplimiento de cualquiera de los deberes legales y las obligaciones inherentes del sistema de ejecución sustituido incluyendo de las asumidas voluntariamente, en su caso.



3. La declaración a la que se refiere el apartado anterior, con fijación del sistema de ejecución forzosa, supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y edificaciones, así como derechos, al cumplimiento de dicho sistema y será inscrita en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto deberá comunicarse a este para que se haga constar mediante nota marginal.

Artículo 114. Modalidades de gestión del sistema.

1. El sistema de ejecución forzosa se gestionará por el ayuntamiento mediante encomienda:
 - a) A sociedad mercantil de capital público propia o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma.
 - b) A la sociedad mercantil que se constituya, en otro caso, con esta exclusiva finalidad. En este supuesto la sociedad podrá ser de capital mixto, procedente de las aportaciones privadas de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de actuación.
2. La sociedad que asuma la encomienda de la gestión del sistema contratará la ejecución de las obras de urbanización y edificación precisas.

Artículo 115. Procedimiento de declaración del incumplimiento y sustitución del sistema por el de ejecución forzosa.

1. El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada elegido para la actuación de que se trate y su sustitución por el de ejecución forzosa se iniciará de oficio por el ayuntamiento, por iniciativa propia o en virtud de ejercicio de la acción pública de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53, apartado 2, de este Reglamento.
2. El acuerdo de iniciación del expediente de declaración de incumplimiento deberá ser adoptado por el Alcalde de la Corporación municipal, de conformidad con las reglas de competencia que establezca la legislación básica de régimen local, y deberá contener al menos los siguientes datos:
 - a) La existencia de incumplimiento de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas y su determinación y alcance
 - b) Determinación de los deberes u obligaciones legales incumplidas así como de las obras de urbanización y edificación en su caso que resten por ejecutar.
 - c) Cuantificación de los costes de las obras de urbanización y, edificación en su caso, pendiente de ejecutar y de las demás obligaciones que se declaren incumplidas.
 - d) Condiciones y plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos.
 - e) Los efectos que se podrían derivar de la declaración de incumplimiento.
 - f) Personas presuntamente responsables, a fin de que puedan personarse en el procedimiento y exponer sus alegaciones.
 - g) El plazo de audiencia a los interesados.
3. El citado acuerdo deberá comunicarse al denunciante, en el supuesto de que se haya instado el procedimiento en virtud del ejercicio de acción pública, y ser notificado individualmente a los propietarios y, en su caso, a las personas adjudicatarias o responsables de la ejecución, sometiéndose también simultáneamente a información pública mediante publicación del acuerdo en el boletín oficial correspondiente por un plazo no inferior a veinte días.
4. Transcurrido el plazo de información pública y audiencia a los interesados y tras la emisión de los informes técnicos y jurídicos a la vista de las alegaciones presentadas, se procederá a dictar Resolución definitiva del procedimiento de declaración de incumplimiento que deberá ser publicada en el boletín oficial correspondiente, notificándose a los propietarios y a los responsables del incumplimiento y deberá ser motivada, estableciendo con toda precisión:
 - a) La declaración expresa de los incumplimientos de los deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas que hayan sido acreditados en el expediente.
 - b) Sustitución del sistema de ejecución privada incumplido por el Público de Ejecución Forzosa y declaración de incoación del procedimiento de determinación del Sistema de Ejecución Forzosa.
 - c) Contenido y el alcance de los deberes y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento.



- d) Los instrumentos de ejecución del planeamiento y los proyectos cuya formulación o tramitación sea aún necesaria para ultimar la gestión y ejecución de la actuación.
 - e) Las obras de urbanización y, en su caso, de edificación pendientes de ejecutar, el coste previsto de éstas y de la gestión del sistema y el plazo en que se estime pueda ser llevado a cabo el desarrollo completo de la adecuación prevista.
 - f) El suelo edificable cuya enajenación resulta necesaria para sufragar los costes de la gestión del sistema y de las obras de urbanización.
5. Esta Resolución definitiva podrá completarse con convenios o acuerdos con los propietarios o personas responsables de la ejecución que, no obstante la sustitución del sistema de ejecución, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio aprobados en el misma.
6. La Resolución definitiva, no obstante, podrá ser sustituida por convenio o acuerdo suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas o responsables de la gestión del sistema de ejecución sustituido. Estos convenios deberán contemplar el contenido propio de la resolución administrativa unilateral del procedimiento.
7. La tramitación del procedimiento no podrá superar los seis meses desde la publicación del acuerdo de iniciación del expediente, pudiendo declararse su caducidad, de oficio o a instancia de parte, una vez transcurrido dicho plazo sin resolución expresa del Ayuntamiento, o sin aprobación del convenio sustitutivo. La caducidad recaerá una vez notificado el acto administrativo que la declare.

Artículo 116. Efectos de la determinación del sistema de Ejecución Forzosa.

1. La declaración del sistema de ejecución forzosa supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y edificaciones, así como derechos, al cumplimiento de dicho sistema, y será inscrita en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto deberá comunicarse a éste para que se haga constar.
2. La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará al Ayuntamiento sin trámite ni requisito ulterior alguno para:
 - a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.
 - b) Localizar los terrenos precisos para la cesión correspondiente al porcentaje pertinente del aprovechamiento urbanístico y proceder a la ocupación de los mismos.
 - c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de ordenación complementarios que sean precisos, así como el o los proyectos de urbanización y, en su caso, edificación, pertinentes.
 - d) Formular y, si procede, ejecutar el o los proyectos de reparcelación forzosa, en su caso complementarios o de modificación de los que se hubieran ya formulado, necesarios para la justa distribución de beneficios y cargas, incluyendo los nuevos costes derivados de la determinación del sistema de ejecución forzosa y, entre ellos, los de gestión de éste, que no podrán superar el 10 por ciento del total de los de la cuenta final de liquidación del sistema.

Artículo 117. Ocupación de los bienes y ejecución de las obras de urbanización.

1. Desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa si procediera o, si no es necesario, desde la constitución, en caso necesario también, de la sociedad encargada de la ejecución:
 - a) El Ayuntamiento, a propuesta de la sociedad gestora, podrá acordar, en favor de ésta, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición de éstos en calidad de titular fiduciario. En el procedimiento incoado al efecto se dará audiencia a los interesados.
 - b) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación Forzosa o de la modificación de éste conteniendo las afecciones registrales por los nuevos costes derivados de la determinación del sistema de ejecución forzosa.
 - c) La sociedad gestora podrá, hasta la conclusión de la actuación, enajenar suelo edificable reservado para sufragar los costes cuantificados en el Proyecto de Reparcelación o, en su caso, en la resolución que haya fijado el sistema de ejecución.



2. La sociedad gestora podrá, al contratar la ejecución de las obras con empresas urbanizadoras, convenir el pago del precio mediante
 - a) El importe de la enajenación de suelo edificable.
 - b) La adjudicación a la empresa urbanizadora de parte del aprovechamiento lucrativo, de determinada edificabilidad o de concretos solares resultantes de la urbanización. Esta modalidad de pago requerirá la aprobación del Ayuntamiento.

Artículo 118. Liquidación de la actuación.

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el ayuntamiento, la entidad gestora elaborará y presentará la cuenta de liquidación de la actuación.
2. Recibida la cuenta de liquidación, el ayuntamiento deberá poner a disposición de los propietarios que no hayan resultado adjudicatarios de solares, ni hayan sido ya indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, habida cuenta de los gastos efectivamente habidos en la gestión y ejecución, en la proporción que les corresponda según sus respectivas fincas originarias
3. Los titulares de la propiedad a que se refiere el párrafo segundo del número anterior podrán formular reclamación ante el ayuntamiento, basada en la lesión del valor económico de sus derechos, dentro del plazo legal del recurso administrativo correspondiente, que deberá ser resuelta en el mismo plazo legal establecido para la de este y previo informe de la entidad gestora. En caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico por la entidad gestora con cargo a la cuenta de la actuación.
4. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales, la entidad gestora podrá enajenar el suelo de que disponga fiduciariamente. De restar aún suelo en su disposición, deberá proceder a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios con derecho a aquella.

Capítulo II. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano

Artículo 119. Definición y clases de actuaciones sobre el Medio Urbano.

1. Son actuaciones urbanísticas que actúan sobre un ámbito de suelo ya urbanizado.
2. Las actuaciones sobre el medio urbano o actuaciones de Regeneración Urbana podrán consistir en:
 - A) Actuaciones de renovación del tejido urbano: afectan al suelo y, por ello, son actuaciones de transformación urbanística:
 - a) Actuaciones de reforma o renovación urbana: las que tengan por objeto un ámbito completo de suelo urbanizado para reformar o renovar íntegramente la urbanización del ámbito.
 - b) Actuaciones de Dotación: las que tenga por objeto incrementar las dotaciones para ajustarlas a nuevos usos o incremento de edificabilidad que le asigne la nueva ordenación a una o más parcelas o, en su caso, las que tengan por objeto incrementar las dotaciones para reducir el déficit dotacional, sin que implique ni pueda implicar la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. A su vez, estas podrán ser de dos modalidades:
 - b.1) Las de iniciativa pública: tendrán por objeto incrementar las dotaciones para cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado para realizar dicha actuación.
 - b.2) Las de iniciativa privada: tendrán por objeto incrementar las dotaciones para compensar a la Administración por un aumento de edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos a implantar en el ámbito delimitado para la misma.
 - B) Actuaciones de Rehabilitación Edificatoria: afectan a la edificación existente:
 - C) Rehabilitación edificatoria: tienen por objeto la reforma o renovación de la edificación existente, pudiendo afectar a sus espacios comunes así como complementarias de urbanización que fueran preciso.

Artículo 120. Obligaciones de los propietarios afectos a actuaciones en suelo urbano.



1. De conformidad con la Ley 4/2017 las personas afectadas por las actuaciones de reforma o renovación urbana, tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Ceder el suelo para dotaciones
- b) Ceder el suelo para sistemas generales
- c) Ceder el aprovechamiento al Ayuntamiento por su participación en la plusvalía con destinado al Patrimonio Municipal del Suelo, viviendas de promoción pública. Se podrá monetarizar cuando no sea posible disponer de suelo para viviendas protegidas. El porcentaje de cesión será el 10% del aprovechamiento.
- d) Garantizar el realojo y retorno
- e) Indemnizar las preexistencias a demoler.
- f) Ejecutar y costear la urbanización
- g) participar en el reparto equitativo de beneficios y cargas.
- h) Edificar.

2. Las personas afectadas por las actuaciones de dotación tendrán las mismas obligaciones que para los propietarios de actuaciones de reforma o renovación urbana pero, a tenor del artículo 54 de la Ley 4/2017 con las siguientes particularidades:

- a) La cesión del suelo se determinará de conformidad con el incremento de aprovechamiento y la cesión dotacional se calculará sobre la base de las dotaciones existentes en el momento de la aprobación de la nueva normativa.
- b) El aprovechamiento se podrá monetarizar para la financiación pública de la actuación y, en el supuesto que se destine a Patrimonio Municipal del Suelo, será para financiar actuaciones de reforma o renovación urbana. El porcentaje de cesión se acotará al 5% cuando la actuación de dotación incremente la dotación para ajustarse a la implantación de nuevos usos y al 15% cuando la actuación de dotación incremente la dotación para ajustarse a un incremento de edificabilidad.
- c) La cesión dotacional se podrá sustituir por un suelo edificable o edificabilidad en el complejo inmobiliario emplazado en el ámbito.

3. Las personas afectadas por actuaciones de rehabilitación edificatoria tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Garantizar el realojo y retorno.
- b) Indemnizar las preexistencias a demoler.
- c) Edificar.
- d) Completar la urbanización cuando sea preciso.

Artículo 121. Clases de iniciativa y personas promotoras.

1. Las iniciativas para la ordenación, delimitación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, podrán ser públicas o privadas.

2. La Administración o el particular podrán promover para su ordenación y delimitación la tramitación del instrumento urbanístico adecuado que podrá consistir:

- a) Modificación del Plan General.
- b) Plan de Mejora o Incremento de la Competitividad.
- c) Plan Especial para la implantación de usos comerciales o terciarios.
- d) Programas de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) regulados en el art. 307 de la Ley del suelo.

3. Cualquiera que sea el instrumento adoptado, la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano deberá contener la siguiente documentación:

- a) Propuesta de delimitación geográfica del ámbito, con aportación de la documentación gráfica correspondiente.
- b) Propuesta de la ordenación.
- c) Memoria de Viabilidad Económica con el contenido establecido en el artículo 22 del RDL 7/2015, Ley del Suelo Estatal.
- d) Memoria Ambiental, con el contenido establecido en el art.86 de la Ley del Suelo.



4. Si el planeamiento que ordene y delimite una actuación sobre el medio urbano no estableciera la naturaleza pública o privada de la iniciativa, será posible cualquiera de ellas.
5. Las actuaciones podrán ser continuas, discontinuas o aisladas.
6. Podrán promover las actuaciones en el medio urbano, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas cuando sean de iniciativa pública, los particulares cuando sean de iniciativa privada que podrán ser:
 - a) El propietario único o propietarios de las actuaciones constituidos en entidad urbanística.
 - b) las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios.
 - c) las cooperativas de viviendas.
 - d) las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y que aporten fondos.
7. Todos los sujetos referidos en el apartado anterior, podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:
 - a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.
 - b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.
 - c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.
 - d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.
 - e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.
 - f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.
 - g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.
 - h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones reguladas por esta ley.

Artículo 122. Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano.

1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico y serán promovidos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.
2. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) se tramitarán por el siguiente procedimiento:
 - a) Aprobación inicial por el Pleno Municipal.



- b) Información pública de un mes con audiencia a todos los afectados.
 - c) Aprobación definitiva por el Pleno Municipal. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública.
3. El contenido de estos instrumentos será:
- a) Delimitación geográfica del ámbito de actuación, con aportación de la documentación gráfica.
 - b) Propuesta de la ordenación y planos de la ordenación propuesta, con descripción de la actuación de rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y de las dotaciones que se propongan.
 - c) Memoria de viabilidad económica.
 - d) Memoria Ambiental.
 - e) Documentación de gestión: propuesta de reparcelación, plan de realojo retorno, proyecto de urbanización y cualquier otro documento necesario para la ejecución con el contenido establecido en los siguientes artículos de este reglamento.

Artículo 123. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza pública.

1. Si la actuación fuera de naturaleza pública, las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística regulados en la Ley del suelo y este Reglamento, que sean adecuados a las características de la actuación.
2. En las actuaciones de iniciativa pública sobre el medio urbano, la Administración resolverá si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público.
3. Si la actuación sobre el medio urbano es de gestión directa podrá ser ejecutada directamente por la Administración actuante, ente instrumental o un consorcio constituido al efecto y será mediante expropiación.
4. Si la actuación sobre el medio urbano es de gestión indirecta será mediante Concurso Pública por los procedimientos previstos en la Legislación de Contratación Pública con las siguientes particularidades:
 - 1.- Las bases del Concurso deberá determinar los criterios de adjudicación, entre ellos, el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa cuando la adjudicación se hace mediante un Complejo Inmobiliario o, en su caso, las fincas resultantes de la actuación que corresponda a los propietarios así como el porcentaje o finca resultante de la actuación que corresponda al propio adjudicatario del concurso por su participación en la actuación.
 - 2º.- Podrá concurrir al concurso cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito. A tales efectos, éstos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se regirá por lo dispuesto en este Reglamento para las las Entidades Urbanísticas de Gestión.
 - 3º.- La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, salvo en el caso de incumplimiento de la función social de la propiedad o de los plazos establecidos para su ejecución, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda mejorando su accesibilidad y eficiencia energética y las que establezcan límites más restrictivos al cumplimiento del deber legal de conservación.
 - 4º.- Adjudicado el concurso y suscrito el pertinente contrato, el adjudicatario del concurso presentará ante la Administración la documentación precisa para la ejecución que, con carácter mínimo contendrá los siguientes documentos:



- a) Propuesta de Reparcelación: en el que se adjudicará el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de la actuación y al adjudicatario del concurso de conformidad con las cuotas que resulten de las bases de la convocatoria y del propio contrato suscrito con el adjudicatario.
 - b) Al proyecto de reparcelación se anexionará, como hojas individualizadas de justiprecio, las valoraciones que correspondan a cada propietario por los indemnizaciones que correspondan.
 - c) Plan de Reallojo o Retorno que consistirá en que el adjudicatario del concurso que asume la condición de entidad beneficiaria de la expropiación, deberá facilitar al ocupante legítimo de una vivienda, una vivienda que, como mínimo, se ajuste a las condiciones de vivienda de promoción pública y se entregará al ocupante legítimo en régimen de propiedad o alquiler, según el título que disponga el ocupante. Se podrá sustituir por una compensación en metálico en el caso que ambas partes estén de acuerdo o sea imposible, y así se justifique, disponer de una vivienda. La entrega de la vivienda y, en su caso, la compensación económica constituirá el justiprecio indemnizatorio y se hará efectiva en el acta de ocupación y pago que se levantará una vez aprobada definitivamente la ejecución de la actuación.
 - d) Proyecto de Urbanización.
 - e) Estatutos y Bases de Actuación en el supuesto que el adjudicatario sean los propietarios de la actuación.
 - f) Cualquier otro documento necesario para la ejecución.
5. El procedimiento se ajustará a los siguientes trámites:
- a) Presentada la iniciativa si estuviera completa, se aprobará inicialmente por el Alcalde, con publicación de la relación provisional de los ocupantes legítimos de vivienda con derecho al reallojo y retorno.
 - b) Información pública durante dos meses con audiencia a todos los afectados.
 - c) Aprobación definitiva por el Pleno, con publicación del listado definitivo de ocupantes legítimos de vivienda con derecho al reallojo y retorno.
 - d) Levantamiento de las Actas de ocupación y pago a todos los propietarios con derecho a indemnización y a los ocupantes legítimos de vivienda.

Artículo 124. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.

El promotor de la iniciativa deberá presentar la pertinente solicitud para la ejecución de la actuación conteniendo los siguientes documentos mínimos:

- a) Referencia a la ordenación del ámbito en el supuesto que la actuación esté delimitada y ordenada en el correspondiente instrumento de planeamiento. En el supuesto que se ejecute la actuación conjuntamente con el Programa de actuación sobre el medio urbano (PAMU) recogido en el artículo 122, se anexionará la documentación a dicho instrumento de delimitación y ordenación.
- b) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria con el contenido establecido en el art.32 y concordantes de este Reglamento que fueran necesario y, en todo caso, estableciendo la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación y tomando como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación. Se deberá prever en el proyecto de reparcelación los aprovechamientos y gastos de urbanización que correspondan a los propietarios que no han formulado la iniciativa que se considerarán como adjudicatarios provisionales hasta que formulen, en el período de información pública, su deseo de adherirse o no a la iniciativa. La reparcelación deberá contener la cuenta de la Liquidación Provisional en cuyo “haber” se incluirá las indemnizaciones que, en su caso, correspondan al propietario o el porcentaje que le corresponda de las ayudas o subvenciones que



se otorguen a la actuación, compensándose las de distinto signo. En Hojas individualizadas de justiprecio se deberá valorar los aprovechamientos de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa y que, en consecuencia, serán expropiados así como las indemnizaciones que procedan por demolición de preexistencias o cualquier otro concepto.

c) Cuando fuera procedente, el plan de realojo temporal y definitivo, cumpliendo con los requisitos exigidos por la legislación estatal de suelo y el artículo 310 de la Ley del suelo y en todo caso tendrá en cuenta:

1) Constituye una obligación del propietario de la vivienda por el tiempo de duración del contrato.

2) El propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante legítimo una vivienda durante el período de ejecución de la urbanización hasta que sea posible el retorno, vivienda que dispondrá de similares condiciones a la que ocupaba legalmente y también en régimen de alquiler con renta que no podrá exceder en más de 25% a la que abonaba o, en su caso, la propia del inmueble arrendado.

3) Una vez ejecutada la urbanización, el propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante el retorno a la actuación adjudicándole una vivienda que se le entregará en concepto de alquiler en las mismas condiciones pactadas o, en su caso, asignándole una renta adecuada y propia de la vivienda asignada y esta vivienda no podrá ser inferior a la mitad de la superficie que tenía el inmueble a sustituir y nunca inferior a 90 m². En el caso que la vivienda a sustituir fuera inferior a 90 m², la vivienda que se entregue al ocupante deberá ajustarse a las condiciones de la misma, y además deberá adjudicarse en el mismo solar o en el entorno y solo cuando no fuera posible y, además esté debidamente justificado, podrá sustituirse por una indemnización, todo lo cual deberá hacerse constar en el Plan de Realojo. No tendrá derecho al realojo y retorno los ocupantes legítimos de viviendas con contrato de arrendamientos vencidos o incumplidos por parte del arrendatario, otorgando la aprobación del procedimiento de ejecución la extinción del contrato y el derecho al desalojo del ocupante.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión, en particular, convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y el promotor de la iniciativa para facilitar el acceso a las ayudas o subvenciones que pudieran otorgarse dentro de los planes de financiación de las Administraciones a que se refiere el artículo 311 de la Ley 4/2017.

e) Propuesta para la gestión de la actuación que podrá ser por cualquiera de los sistemas establecidos en la legislación urbanística, contratación administrativa y Ley de Régimen Local así como cualquiera que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión incluyendo convenio suscritos entre los propietarios y empresa, entidad o asociación que aporte fondos, en la forma reseñada en el artículo siguiente. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

f) Estatutos y bases de actuación en el supuesto que la iniciativa la formulen los propietarios de actuación, en caso los Estatutos de la Comunidad de Propietario, si fuera ésta la promotora de la iniciativa o de la Cooperativa de Viviendas en su caso.

g) Proyecto de Urbanización.

h) Valoración de la monetarización del aprovechamiento medio en el caso que se opte por su monetarización.

i) Aval para responder de la urbanización.

j) Proyecto de división Horizontal o Complejo Inmobiliario en el caso que la actuación englobe la renovación edificatoria.

Artículo 125. Del procedimiento de ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.

1. El procedimiento de tramitación de la iniciativa se ajustará a los trámites previstos en el presente artículo.



2. Presentada la solicitud con la documentación pertinente se otorgará un plazo de quince días para su subsanación en el caso que no estuviera completa.
3. Subsanada la documentación en el caso que así fuera requerida por los servicios municipales y previo los informes técnicos y jurídicos pertinentes se aprobará inicialmente la propuesta de adjudicación junto con los documentos de aportados por el Alcalde. En este acto se deberá publicar la relación provisional de inmuebles a sustituir así como de ocupantes legítimos de viviendas con derecho al realojo y retorno, incluido en el Plan de realojo y retorno aportado.
4. Aprobada inicialmente, se abrirá un periodo de información pública en el boletín oficial de la provincia por un plazo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran suscrito la iniciativa por igual plazo. En particular se deberá notificar:
 - a) A los propietarios de la actuación que no hayan formulado la iniciativa, quienes durante el plazo de dos meses deberán optar entre adherirse a la iniciativa y, por tanto, mostrar su conformidad con el aprovechamiento que se les adjudica en el proyecto de reparcelación de manera provisional y los gastos de urbanización correspondientes, eliminándose en este caso la hoja individualizada de justiprecio donde valora su aprovechamiento o, en su caso, no adherirse a la iniciativa en cuyo supuesto su aprovechamiento y gastos de urbanización previstos en el proyecto de reparcelación se le adjudica a la entidad beneficiaria de la expropiación que, sería la entidad adjudicataria de la iniciativa, pudiendo mostrar su disconformidad con la valoración contenida en la Hoja de Precio individualizada, aportando una tasación o valoración alternativa.
 - b) A los ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno quienes que podrán mostrar su conformidad o no al plan de realojo temporal y definitivo presentado en la solicitud por el promotor, pudiendo aportar los documentos acreditativos de los requisitos legales para ser reconocidos como tales o renunciar al mismo o, en su caso, solicitar una indemnización económica. La falta de contestación de los interesados no paralizará el procedimiento, aprobándose el plan de realojo temporal y definitivo tal y como se ha presentado en la solicitud. Asimismo, es posible reconocer el derecho con posterioridad al acuerdo por el que se adjudica el sistema.
 - c) A todos los terceros que puedan resultar afectados por la actuación incluidos a los propietarios desconocidos o propietarios conocidos que se desconozca el domicilio, a litigantes por cualquiera de las causas que afecten al dominio de las fincas afectas a la actuación de la forma establecido en el Reglamento Hipotecario Urbanístico.
5. A la vista del resultado de la información pública y la audiencia y previo informe técnico y jurídico, el Alcalde o la Junta de Gobierno en el caso de grandes ciudades aprobará la iniciativa, publicando también el listado definitivo de inmuebles a demoler así como de ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno.
6. Corresponderá al Pleno de la corporación, la adjudicación de la iniciativa -sin estar vinculado por la propuesta formulada por el promotor- y la determinación del sistema de ejecución, pudiendo ejecutar el adjudicatario las obras de urbanización por sí mismo o contratarlas con terceros.
7. El plazo para la aprobación del presente procedimiento será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. En caso de que no hubiera recaído resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo.
8. El acuerdo de aprobación definitiva será publicado en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica del ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los que han formulado alegaciones en el plazo de información pública y a todos los terceros afectados con indicación de los recursos pertinentes, advirtiendo expresamente en el acuerdo que contra la aprobación definitiva cabe recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, previo recurso potestativo de reposición. En el caso de propietarios no adheridos o con derecho de indemnización, deberán mostrar su disconformidad con la valoración asignada en el plazo de veinte días, desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva, ante la Comisión de Valoraciones a quien corresponde la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa.
9. Una vez aprobado definitivamente la iniciativa, se levantará las pertinentes actas de ocupación, abonando al propietario no adherido el justiprecio fijado en el acuerdo de aprobación definitiva y las otras indemnizaciones que procedan por demolición de preexistencia o realojo y retorno. La entrega de la



vivienda en su caso o la cantidad que proceda a los propietarios por cualquier indemnización, incluido el justiprecio a los propietarios no adheridos, constituirá el justiprecio indemnizatorio que se hará efectiva mediante la pertinente Acta de Ocupación y Pago que constituirá el título inscribible, todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios no adheridos u ocupantes legítimos con derecho a realojo y retorno de impugnar el justiprecio abonado, ante la Comisión de Valoraciones quien fijará definitivamente el justiprecio en vía administrativa, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 112 de este Reglamento.

Artículo 126. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada por convenio con la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos para la ejecución.

1. En el supuesto que la iniciativa la asuma una empresa, entidad o asociación que aporte los fondos precisos, la actuación en el medio urbano podrá ser tramitada directamente por dicha entidad siempre y cuando esté avalada por todos los propietarios mediante el oportuno contrato suscrito entre dicha entidad y los propietarios, aportando la empresa, entidad o asociación los siguientes documentos:

1º.- Programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) con el contenido establecido en el artículo 122 si la actuación no estuviera delimitada o no dispusiera de ordenación. En el caso que se tratara de la ejecución de una intervención en medio urbano ordenada y delimitada en el correspondiente instrumento urbanístico, habría que hacer una breve referencia a la ordenación del ámbito.

2º.- Certificación registral y catastral de la titularidad del suelo y/o edificación afecta a la actuación así como levantamiento topográficas de las fincas afectadas.

3º.- Identificación de la empresa, entidad o asociación que asuma la gestión del sector.

4º.- Convenio urbanístico de gestión que, como mínimo, deberá tener el siguiente contenido:

a) Descripción de las fincas afectadas con el contenido exigido en el artículo 34 y 35 de este Reglamento.

b) Adjudicación de las parcelas en que se materialice la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, así como la determinación de la monetarización de la cesión del 5% o 15%, según se trate de actuación de rehabilitación edificatorio o reforma o renovación urbana o dotación, del incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación como participación del Ayuntamiento en la plusvalía según el caso que corresponda. En el caso que se opte por monetarizar esta cesión al Ayuntamiento, deberá acompañarse al convenio urbanístico el correspondiente informe de tasación que deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de la iniciativa de conformidad con el procedimiento de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación.

c) Contrato suscrito entre todos los propietarios y la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos en virtud del cual cada propietario le cede a dicha empresa, entidad o asociación parte de su aprovechamiento para retribuir la participación de esta empresa, entidad o asociación en la actuación.

d) Adjudicación de las parcelas o porcentaje en el complejo inmobiliario o techo edificatorio que corresponda a cada propietario y a la propia empresa, entidad o asociación que aporte fondos, determinado de conformidad con la participación que corresponda a la empresa, entidad o asociación que aporte fondos por su participación en la operación para retribuir su actuación, según lo convenido entre dicha empresa y todos los propietarios.

e) La descripción expresa de las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, que podrán consistir en la afectación real de las fincas originarias al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados del sistema. En el supuesto que se opte por la prestación de fianza, se deberá aportar, en el momento de la suscripción del convenio con



la Administración actuante, el pertinente aval para responder del 15% de los gastos de urbanización.

f) El procedimiento de liquidación final de la actuación.

g) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.

h) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación y forma de ejecutar las obras necesarias si por sí mismo o contratadas a un tercero.

i) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

5º.- Proyecto de urbanización si fuere necesario.

2. Presentada la iniciativa acompañada de la documentación expuesta, 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 asunción de la iniciativa presentada, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución y adjudicación de la ejecución a la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos y la aprobación inicial del convenio urbanístico y del Proyecto de Urbanización así como del PAMU en el caso que su hubiera sido necesaria su presentación.

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

c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

3. Admitida la solicitud, se acordará el trámite de información pública y audiencia a los afectados por plazo de dos meses. Asimismo se publicará la relación provisional de inmuebles a sustituir y de los ocupantes legítimos de viviendas con derecho al realojo y retorno.

4. El Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, establecerá y adjudicará, si procede, el sistema a la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos y en el mismo acto se aprobarán definitivamente el convenio urbanístico, el Proyecto de Urbanización y el resto de los documentos presentados con la iniciativa. La resolución del pleno se publicará en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento así como notificada personalmente a todos los afectados.

5. El plazo para dictar la resolución del establecimiento y adjudicación del sistema y documentación incorporada será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobados los documentos presentados por silencio administrativo positivo, estando obligada la Administración actuante a expedir la certificación constitutiva del acto presunto positivo generado en el plazo de quince días desde la solicitud.

6. Será inscribible la certificación expedida por el Secretario Municipal del acuerdo de aprobación definitiva y de los documentos aprobados junto con las actas de ocupación y pago levantadas en su caso así como la certificación municipal del silencio positivo generado.

Artículo 127. De los complejos Inmobiliarios.

1. Los propietarios afectos a una actuación en el medio urbano tienen derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas y, en su caso, conforme al coeficiente o porcentaje que corresponda en un complejo inmobiliario emplazado en el ámbito.

2. El complejo inmobiliario constituye la división horizontal sobre una única parcela urbanística o, sobre varias, que sean colindantes entre sí y no se hallen separadas por bienes de dominio público y uso público, con la finalidad de adjudicar a cada propietario una participación o coeficiente en la misma que puede dar lugar a fincas registrales independientes, así como un porcentaje en los elementos comunes.

3. El documento -que podrá ser privado suscrito por todos los propietarios o consistir en una escritura pública- por el que se constituya o modifique el complejo inmobiliario deberá ser autorizado por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen.

4. El acto administrativo autorizatorio de la modificación o constitución del complejo inmobiliario, certificado por el Secretario municipal con las solemnidades establecidas en el artículo 2.2 del Reglamento Hipotecario Urbanístico constituirá título inscribible a tenor del artículo 1.8 del Reglamento



Hipotecario Urbanístico y artículo 65.1.h del RDL 7/2015 aprobatorio de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

5. Se deberá constituir un complejo inmobiliario de carácter urbanístico cuando sobre una dotación pública, prevista en la ordenación o que sea delimitada en la nueva ordenación, se asigne al suelo y vuelo el uso público y se asigne uso privado o lucrativo al subsuelo. En el supuesto que este complejo inmobiliario se delimite sobre una dotación preexiste, será necesario desafectar previamente el subsuelo.

Capítulo III. De la ejecución de las actuaciones sobre asentamientos o zonas de alto grado de degradación.

Artículo 128. Actuaciones sobre asentamientos.

1. Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación pormenorizada de áreas de suelo rústico de asentamientos rurales determinarán, cuando proceda, las condiciones y en su caso los ámbitos para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas aisladas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas por el propio planeamiento.

2. Asimismo, según la dimensión, estructura de propiedad o actuaciones a desarrollar, el planeamiento podrá delimitar una o varias unidades de actuación en el asentamiento rural para se podrá ejecutar mediante actuaciones urbanísticas aisladas o de forma integral.

3. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

a) Pública, con cualquiera de las finalidades de completar la urbanización o ejecución de sistemas generales y locales, mediante los sistemas de expropiación, de ocupación directa y, en su caso, de contribuciones especiales

b) Privada, con la finalidad prevista de completar la urbanización de las parcelas de suelo rústico de asentamiento rural a fin de que alcancen la condición de edificables, directamente sobre las parcelas de suelo rústico de asentamiento o previa normalización de fincas.

4. Para la ejecución y gestión de las actuaciones integrales en asentamientos rurales el planeamiento podrá establecer cualquiera de los sistemas de ejecución de planeamiento establecidos en este reglamento, si bien tendrá preferencia los sistemas de ejecución pública, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución privada cuando así lo permita la estructura de la propiedad y las circunstancias socio-económicas del ámbito. Entre los sistemas de ejecución pública, tendrá preferencia el de la expropiación forzosa y la ejecución mediante obras públicas ordinarias con imposición de contribuciones especiales, para la adquisición del suelo preciso para los sistemas generales, sistemas locales y equipamientos públicos y la ejecución de los mismos. Asimismo, en los supuestos que así lo requiera, podrá implantarse el sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.

Artículo 129. Modulación sobre los deberes.

En las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, el planeamiento urbanístico modulará el cumplimiento de los deberes previstos en la legislación del suelo a fin de conseguir una ordenación adecuada a dicho espacio.

Artículo 130. Actuaciones aisladas privadas en suelo rústico de asentamientos rurales.

1. Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de terrenos en suelo rústico de asentamiento rural sobre sus propias parcelas, cuando así este prevista en la ordenación pormenorizada del asentamiento rural.



2. Para ello, se deberá proceder, en su caso, a la previa normalización de la parcela conforme a lo previsto en el artículo 128 de este Reglamento, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.
3. Las licencias urbanísticas impondrán los deberes necesarios para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar y los que determine la ordenación, de entre los siguientes:
 - a) Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanísticos y para regularizar las vías públicas existentes.
 - b) Cumplir los deberes legales para la materialización del aprovechamiento edificatorio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 194 de este Reglamento.
 - c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.
4. Los deberes precedentes serán exigibles sin perjuicio del resto de las obligaciones que sean aplicables con arreglo al régimen general establecido para las licencias urbanísticas en la Ley del suelo.
5. El planeamiento determinará el plazo máximo para solicitar la licencia de edificación.
6. Para que las parcelas de suelo rústico de asentamiento rural alcancen la condición de edificables, el propietario debe asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones objeto de licencia urbanística en la forma que se determine por el planeamiento.
7. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento de ordenación, se consideran servicios urbanísticos mínimos a los efectos de tener la condición de solar susceptible de aprovechamiento edificatorio en suelo rústico de asentamiento rural los siguientes:
 - a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
 - b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
 - c) Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.
8. El propietario debe costear los gastos que se deriven de la ejecución de tales servicios o, en su caso, asumir directamente su ejecución material, como condición inexcusable para el otorgamiento de la licencia urbanística.
9. Al efecto de asegurar el cumplimiento de lo establecido en el número precedente, el propietario deberá prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.
10. Si el propietario asume directamente la ejecución material de la urbanización, la licencia conllevará la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.
11. El deber de no ocupación y utilización de la edificación hasta completar la urbanización deberá consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Artículo 131. Deberes legales del propietario.

1. Para la materialización del aprovechamiento edificatorio en su parcela dentro de suelo rústico de asentamiento rural, el propietario deberá cumplir previamente los deberes legales que le imponga la ordenación aplicable, y en todo caso el pago de un canon, cuya fijación y percepción corresponderá a los municipios por cuantía mínima del uno por ciento y máxima del cinco por ciento sobre el valor del aprovechamiento conferido, que podrá ser satisfecho en metálico o mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine el Municipio.
2. La fijación y liquidación del canon queda atribuida a la competencia municipal, a través de la Ordenanza municipal correspondiente.



3. Para su concreción y determinación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) El tipo de aprovechamiento edificatorio.
 - b) El asentamiento donde se ubique la parcela.
 - c) La categoría rural o agrícola del asentamiento.
 - d) La aplicación conjunta de dos o de la totalidad de los criterios precedentes.
4. Cuando se opte por abonar el canon mediante cesiones de terrenos, las diferencias de valor de éstos con respecto a la cuantía del canon fijado por el Ayuntamiento se compensará en metálico.
5. La valoración de los terrenos objeto de cesión se atenderá a los criterios establecidos en la legislación básica estatal y su desarrollo reglamentario y los criterios de reparcelación que se contemplan en este Reglamento.

Artículo 132. Normalización de fincas del suelo rústico de asentamiento rural.

1. La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo rústico de asentamiento a las determinaciones del planeamiento urbanístico.
2. La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las parcelas incluidas en su ámbito y no podrá afectar a construcciones existentes, salvo las declaradas fuera de ordenación.
3. En el caso de que las operaciones de normalización impliquen variaciones en el valor de las fincas, éstas se compensarán en metálico.
4. La normalización se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los interesados otorgándoles un plazo de audiencia de quince días. La aprobación definitiva se protocolizará notarialmente y se hará constar en el Registro de la Propiedad.
5. De forma complementaria, se aplicarán las reglas sobre normalización de fincas establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 133. Actuaciones integrales en suelo rústico de asentamientos rurales.

1. La ejecución integral de un asentamiento rural o unidad de actuación delimitado en el mismo, se realizará por cualquier de los sistemas de ejecución de planeamiento establecidos en este Reglamento.
2. En el caso que se haya optado por un sistema privado, la determinación, adjudicación y ejecución se llevará a cabo por el procedimiento y con el contenido documental establecido en los artículos 124 y 125 de este Reglamento.

Capítulo IV. De las entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 134. Naturaleza y finalidad de las entidades urbanísticas colaboradoras.

1. Las entidades colaboradoras tienen carácter administrativo y dependerán en ese orden de la Administración urbanística actuante, sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente.
2. En el caso de las sociedades mercantiles de objeto urbanístico su sometimiento al derecho administrativo vendrá determinado en virtud de que ejerzan como ente instrumental de la Administración actuante de la que dependan, rigiéndose en lo demás por las reglas del derecho privado.
3. Las entidades urbanísticas colaboradoras pueden clasificarse en:
 - a) Entidades urbanísticas de gestión.
 - b) Entidades urbanísticas de conservación.
4. Las entidades alcanzan la personalidad jurídica con el acuerdo aprobatorio de su constitución, quedando sus efectos hacia terceros condicionados a la efectiva inscripción del mismo en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y en el caso de sociedad mercantil, además en el Registro Mercantil. En el Registro se archivará un ejemplar de los Estatutos e inscribirán todas las modificaciones que se hagan durante la vida de la entidad hasta su disolución.



5. Las entidades urbanísticas de gestión actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquélla, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

Artículo 135. Clases de entidades urbanísticas de gestión.

1. Los particulares interesados podrán participar en la gestión urbanística o ejercerla, en su caso, mediante la creación de entidades urbanísticas de gestión.

2. Las Entidades urbanísticas de gestión son:

- a) Entidades urbanísticas de gestión concertada.
- b) Las Juntas de compensación.
- c) Las Sociedades mercantiles de objeto urbanístico.
- d) Las Entidades urbanísticas de tenencia de bienes de duración limitada.
- e) Las Entidades urbanísticas de cooperación de propietarios.
- f) Las Entidades de gestión en la ejecución forzosa.
- g) Entidades urbanísticas de ejecución de actuaciones en medio urbano.
- h) Entidades urbanísticas de ejecución de asentamientos rurales.

3. Las Entidades urbanísticas de gestión se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en este Capítulo, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en este Reglamento para las entidades urbanísticas de gestión concertada en el sistema de concierto, las juntas de compensación en el sistema de compensación, las entidades urbanísticas de cooperación de propietarios en el sistema de cooperación, las sociedades mercantiles en los sistemas de concierto y ejecución empresarial, las entidades de tenencia de bienes en este último sistema y las entidades urbanísticas y mercantiles en la ejecución de actuaciones sobre el medio urbano.

Artículo 136. Constitución de la entidad urbanística.

1. La constitución de las Entidades urbanísticas de gestión se acomodarán a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuación, teniendo que ser aprobadas, al igual que sus Estatutos, por la Administración urbanística actuante.

2. La modificación de los Estatutos requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante, debiendo quedar constancia de dichos acuerdos en el Registro de entidades.

3. La constitución de la entidad urbanística requerirá:

- a) Aprobación inicial por la Administración actuante en el mismo expediente que la iniciativa para la adjudicación y determinación del sistema de actuación, con información pública y audiencia a los interesados.
- b) Aprobación definitiva en el mismo acto que se adjudica el sistema y se aprueba la documentación propia de la gestión.
- c) La publicación del texto íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación en el Boletín Oficial de la Provincia.
- d) El acto constituyente de la entidad donde necesariamente se habrá de ratificar por los integrantes los documentos de registrales y de ejecución material de la actuación aprobados definitivamente por la Administración actuante así como cualesquiera otras actuaciones urbanísticas que en relación con el ámbito de ejecución hayan llevado a cabo los promotores de la iniciativa. La certificación del acuerdo de constitución de la entidad deberá ser formalizado ante Notario o bien ante el Secretario Municipal.
- e) Inscripción del acuerdo de constitución de la entidad formalizado ante el Secretario Municipal o Notario junto con el tenor literal de los Estatutos y Bases de Actuación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y en el Registro Mercantil en caso de las Sociedades mercantiles. A tal efecto, se remitirá por la Administración urbanística actuante o por el Secretario de la entidad urbanística la certificación del acuerdo de aprobación definitiva, junto con los



estatutos y bases de actuación y la formalización del acto de constitución, al órgano autonómico encargado de la llevanza de tal Registro y la formalización del acto de constitución.

4. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad se inscribirán en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y en su caso, además en el Registro Mercantil, y cuantos actos sean exigibles conforme a los estatutos de las entidades urbanísticas de gestión.

5. Las Actas que se levanten de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la entidad, deberán figurar en los correspondientes libros, custodiados por el Secretario de la entidad que previamente habrán de ser diligenciados por la Administración Actuante.

Artículo 137. Estatutos de las Entidades urbanísticas de gestión.

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 ésta y terceras personas ajenas a ella.

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

3. 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. Los 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 los menores o incapacitado. 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 de mayor solvencia y garantías que cuente con 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 siempre que resulte aprobado 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
- ñ) Expresión de los recursos que con arreglo a la Ley sean procedentes contra los acuerdos de la entidad.
- o) Normas sobre su disolución y liquidación.
- p) En el caso de una entidad mercantil, deberán incluirse en los estatutos cualesquiera otras menciones obligatorias que exija la legislación mercantil.

Artículo 138. Bases de actuación de las Entidades urbanísticas de gestión.

1. Las Bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:

- a) Criterios para la valoración de los siguientes elementos:
 - 1) Fincas, bienes y derechos aportados, que podrán ser distintos de los establecidos para la reparcelación, cuando así se acuerde por unanimidad.
 - 2) Valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de actuación.
 - 3) 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.



- b) 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 regirá por el derecho administrativo de la contratación.
 - c) Reglas para la distribución de beneficios y cargas.
 - d) Reglas para la distribución de los beneficios derivados de la ejecución, con especial referencia a:
 - 1) 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.
 - 2) 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.
 - 3) Supuestos de compensación en metálico de las diferencias de adjudicación.
 - e) Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la entidad que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.
 - f) 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.
 - g) 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.
 - h) Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la entidad.
2. 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.

Artículo 139. Normas comunes de organización y funcionamiento.

1. Los acuerdos de las Entidades urbanísticas de gestión se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse mediante recurso de alzada ante la Administración urbanística actuante.
2. En todo caso, cuando el planeamiento o la normativa aplicable imponga a la entidad urbanística el deber de conservación de la urbanización, una vez ejecutada la misma y certificada la finalización de las obras, se producirá la conversión automática de la entidad de gestión en entidad urbanística de conservación sin más trámite, asumiendo los deberes de conservación que le son inherentes, de acuerdo a lo previsto en este Reglamento y ajustando necesariamente la relación de propietarios afectados y sus cuotas a la nueva situación urbanística.

Artículo 140. Participación de empresas urbanizadoras.

1. Podrán incorporarse a las entidades urbanísticas de gestión, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas, siempre que así se haya hecho constar en los Estatutos.
2. La incorporación podrá tener lugar al inicio, con ocasión de la constitución, o bien posteriormente, siempre y cuando haya estado prevista dicha incorporación así como las condiciones de la misma en los estatutos, o en caso contrario, en la modificación de los mismos y que se realice al efecto.
3. La empresa urbanizadora podrá ser, además de la encargada de urbanizar a cambio de terrenos en el sector, propietaria originaria de terrenos, en cuyo caso se deberán delimitar con rigor los derechos y obligaciones según actúe como propietaria o como empresa urbanizadora.

Artículo 141. Normas específicas para las entidades urbanísticas de conservación.

1. Las Entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas anteriormente o, específicamente para



dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

2. La transformación automática de la Entidad de gestión en Entidad de conservación conlleva, de forma inherente, su inscripción registral por parte de la Administración actuante.

3. La disolución de las Entidades urbanísticas de gestión preexistentes se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante que se entenderá implícito en el acuerdo de recepción de la urbanización si así lo decidiera la entidad.

4. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes, salvo que se haya constituido la pertinente Entidad de conservación o se haya producido la conversión automática de ésta.

Artículo 142. Obligaciones de las Entidades urbanísticas de conservación.

1. La obligación de los promotores, urbanizadores y constructores se extiende hasta que se haya constituido una Entidad Urbanística de Conservación o se haya producido la recepción por parte de la Administración.

2. La pertenencia a la Entidad Urbanística de Conservación será obligatoria para todos los propietarios de los solares, los cuales a través de las mismas participan en la gestión urbanística.

Capítulo V. De la recepción y conservación de la urbanización.

Artículo 143. Deber de conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponde al Ayuntamiento.

2. En las obras de urbanización realizadas por personas privadas o como consecuencia de una actuación seguida conforme a un sistema de ejecución privada, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción por el Ayuntamiento de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el número 1 para el Ayuntamiento y con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de actuación o ámbitos delimitados a este solo efecto para los que el planeamiento de ordenación urbanística así lo disponga.

4. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará

a) Con arreglo a la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de actuación correspondiente.

b) En otro caso, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

c) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

5. No podrá ser objeto de conservación por los particulares constituidos en entidad urbanística de conservación aquellas obras o servicios que estén municipalizados o sean objeto de concesión administrativa.

Artículo 144. El deber de conservación, mantenimiento y funcionamiento de las obras de urbanización.

1. La conservación y funcionamiento de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante a partir de la



recepción definitiva de la totalidad de ellas o de la recepción parcial por fases completas, salvo que de las determinaciones del Plan, sus instrumentos de desarrollo o de la normativa urbanística, restablezca que la obligación de conservar ha de recaer sobre otros sujetos, a cuyos efectos se indicará el período de tiempo al que se extenderá dicha obligación. Asimismo, el deber legal de conservación finaliza en el momento que se haya generado la recepción tácita de la urbanización.

2. La conservación de las obras de urbanización corresponderá a la Administración cuando sea desproporcionada su extensión a otros sujetos con relación al total del término municipal que implique un desequilibrio no justificado entre tributos que gravan la propiedad y el coste de conservación y mantenimiento.

3. En todo caso, corresponderá solidariamente a los promotores, urbanizadores y constructores el deber de conservación y mantenimiento cuando las obras no se hayan ejecutado de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, por lo que la Administración podrá dirigirse a cualquiera de ellos para exigir su cumplimiento, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que puedan corresponder a las partes para la exigencia de responsabilidad y repercusión de costes y gastos mutuos.

4. La conservación y mantenimiento de la urbanización durante el lapso de tiempo que discurre una vez han sido ejecutadas las obras de urbanización hasta la recepción definitiva por la Administración corresponderá, como sujetos obligados, al urbanizador, promotor o constructor o, en su caso a la entidad urbanística de conservación. En caso de incumplimiento del deber de conservación de la urbanización, si la recepción no se ha producido por causa imputable a la entidad urbanística o al urbanizadora, la Administración actuante podrá exigir el pago de los costes precisos para su reparación por la vía de apremio, además de la pérdida de las garantías constituidas.

5. El contenido del deber legal de conservación y mantenimiento implicará hacer frente a las reparaciones y desperfectos que sean consecuencia de un uso normal y ordinario de los servicios en beneficio de los propietarios que formen parte de la unidad ordenada. Por otro lado, la ejecución de obras privadas y el uso general realizado en beneficio del interés público que ocasionen daños o desperfectos que superen el deber de conservación por el uso normal, serán soportadas las reparaciones por los promotores o constructores de urbanizaciones y edificaciones interesados en dichas obras privadas o por la Administración.

6. El conjunto de exigencias legales de conservación y mantenimiento se configura como un deber de los promotores, urbanizadores y constructores directa e inmediatamente responsables de la ejecución de urbanizaciones y, en su caso, de las Entidades Urbanísticas de Conservación, sin perjuicio de los efectos subsidiarios de traslación o repercusión que pudieran derivar de sus relaciones con propietarios de los solares o fincas de las urbanizaciones, hasta que se produce la recepción de la urbanización o extinción del deber de conservación. Dicho deber viene integrado por la conservación en todo momento de las condiciones de seguridad y prevención de accidentes de personas y cosas, salubridad y ornato público, tanto de las instalaciones y servicios públicos como de los solares y fincas resultantes de la ejecución de obras.

Artículo 145. Urbanizaciones ejecutadas y no recibidas por el Ayuntamiento.

Cuando como consecuencia de la ejecución del planeamiento se haya producido por ministerio legal la transmisión del dominio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, así como la ejecución de obras e instalaciones de carácter dotacional público, la falta de formalización de la recepción no será obstáculo para su uso como paso público de tránsito desde y hacia otros lugares distintos de la propia urbanización, sin perjuicio de las facultades de policía municipal de ordenación de tráfico, para la racional y correcta utilización de la red viaria en la que se inserta.

Artículo 146. Forma de instar la recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción definitiva de las obras de urbanización corresponderá siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de las personas responsables de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras y previos los informes de los Servicios Técnicos municipales



2. Durante la ejecución de obras podrá realizarse el seguimiento de las mismas girándose visitas de inspección al lugar y dándose las instrucciones necesarias para la adopción de medidas correctoras en garantía de su recepción definitiva conforme al Proyecto de Urbanización aprobado. A tales efectos se levantará acta de las actuaciones que se lleven a cabo, entregándose copia de la misma al promotor, director de obra y contratista. Dichas actas se incorporarán al expediente de recepción de la urbanización. En el caso que, como consecuencia de una inspección, sea preciso la realización de obras no contempladas en el proyecto pero que no alteren sustancialmente la ordenación o, en su caso, se imponga la adaptación de obras al terreno u otras circunstancias, para su cumplimiento será preciso que el Acta levantada sea firmada por el técnico municipal responsable. Dicha acta se incorporará a la Memoria de Desviaciones donde quedará reflejada la adaptación o pequeña modificación efectuada. Cuando solicitada la recepción definitiva, se hayan observado deficiencias de las obras de urbanización, la Administración actuante deberá determinarlas y fijar un plazo para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios, salvo los efectos del silencio establecidos en artículo 151 de este Reglamento.

3. Incumbe la entrega de las obras de urbanización a:

- a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación o ámbitos delimitados.
- b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

Artículo 147. Incumplimiento de obligaciones de urbanización.

1. Ante el incumplimiento de las obligaciones de urbanización, de los plazos establecidos, ejecución deficiente o falta de solicitud de recepción, la Administración incoará, de oficio o a instancia de interesados, los pertinentes expedientes para determinar el alcance de los mismos, exigir su cumplimiento y depurar las responsabilidades a que hubiera lugar.

2. En la resolución definitiva de dichos expedientes podrán arbitrarse todas aquellas medidas que resulten proporcionadas y adecuadas al fin perseguido de puesta en funcionamiento de la urbanización conforme al planeamiento, entre ellas la declaración formal de incumplimiento, con efectos sobre los sistemas de ejecución y la gestión urbanística, destinar en ejecución subsidiaria las garantías depositadas a la adopción de medidas correctoras y de subsanación, o la determinación de infracción urbanística e imposición de multas y sanciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 y siguientes de este Reglamento para la declaración de incumplimiento y sustitución del sistema por el de ejecución forzosa.

Artículo 148. Legitimación de los propietarios para instar la recepción de las obras de urbanización.

Ejecutada la urbanización, cuando a los responsables de la ejecución no sea posible localizarlos una vez publicado el edicto correspondiente, a petición de los propietarios de solares o fincas constituidas como Comunidad de propietarios conforme a la legislación sobre la división de la propiedad horizontal, se podrá iniciar el procedimiento para la recepción definitiva. Transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años, las garantías depositadas para responder de las obligaciones contraídas entrarán a formar parte del Patrimonio Público de Suelo, plazo durante el cual podrá ser solicitada su devolución por los responsables de la ejecución, que se llevará a cabo una vez se detraigan o compensen en concepto de responsabilidad los gastos y costes generados por el incumplimiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 149. Documentación y forma para la recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de obras de urbanización se sujetará a las siguientes reglas previstas en el presente artículo.



2. Concluida la obra se notificará tal hecho en forma fehaciente al Ayuntamiento, con solicitud de que se incoe el expediente de recepción de aquélla.
3. Lo dispuesto en el número anterior será aplicable a la urbanización realizada sobre fases determinadas previstas en el Proyecto de Urbanización o a servicios completos, aunque no se hubiesen ejecutado las obras correspondientes a la totalidad de la obra prevista, pudiendo tramitarse la recepción de fases de urbanización o servicios de forma independiente, otorgando el acuerdo de recepción de fase de urbanización o del servicio los mismos efectos que la recepción de la urbanización para la fase o servicio concreto recepcionado.
4. A la solicitud de recepción se acompañará los siguientes documentos:
 - a) Certificación final de las obras firmada por la entidad urbanizadora y el técnico director de las obras.
 - b) Actas de recepción de la obra realizada por el contratista de que se trate
 - c) Descripción literal y gráfica de los servicios objeto de la urbanización y valoración económica de los servicios a ceder al Ayuntamiento.
 - d) Descripción literal y gráfica de las parcelas dotaciones cedidas al Ayuntamiento así como de aquellas donde se materialice la participación del Ayuntamiento en la plusvalía, acreditando su condición de solar así como los puntos de enganche a las redes.
 - e) Documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada.
 - f) Memoria justificativa de las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respecto al proyecto aprobado a la que se deberá de adjuntar las Actas levantadas durante la inspección municipal y, en especial, aquellas donde por los técnicos municipales se impusieran la realización de desviaciones al proyecto de urbanización.
5. Por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento se comprobará, en el plazo máximo de dos meses, que la obra realizada ha sido ejecutada conforme al Proyecto de Urbanización y, en su caso, a la documentación aportada en la solicitud. En el caso que de la comprobación municipal se desprenda que alguna obra urbanizadora no se ajusta al Proyecto de Urbanización o, en su caso, a la Memoria Justificativa aportada, se notificará al solicitante la totalidad de las deficiencias observadas en relación con el contenido del proyecto, para que las subsane en el término que se señale que no podrá exceder de un mes. De las subsanaciones efectuadas se levantará acta que se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva.
6. Una vez emitido informe técnico donde se requiera al solicitante la subsanación de deficiencias, no se podrá emitir nuevo informe ni requerir al solicitante para subsanar otras distintas de las contempladas en la notificación a que se refiere el número anterior.
7. Subsanadas las deficiencias y levantada el correspondiente Acta o, en su caso, constatado que la urbanización se ha ejecutada conforme al proyecto de urbanización y, en su caso, Memoria justificativa presentada, se procederá a la terminación del procedimiento de recepción mediante resolución expresa dictada por el órgano competente según su Reglamento Orgánico donde se hará constar:
 - a) Devolución de las garantías depositadas para responder de la correcta ejecución de las obras de urbanización.
 - b) La cancelación de las cargas urbanísticas que gravan las fincas desde la inscripción de la distribución equitativa.
 - c) La extinción de los deberes que incumbían a los adjudicatarios de la ejecución.
 - d) Emplazamiento en el plazo de quince días a los responsables de la ejecución de la urbanización para el levantamiento de la correspondiente Acta de recepción formal.
8. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso o servicio públicos, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.
9. En caso de denegación, total o parcial, de la recepción, se deberá especificar las deficiencias concretas que la justifican. En ningún caso se podrá denegar la recepción cuando el importe de dichas deficiencias sea inferior al 50% del valor del aval presentado.

Artículo 150. Silencio Administrativo.



1. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de recepción, acompañada de la documentación exigida en el artículo anterior, sin que la Administración hubiera notificado resolución expresa, la recepción se entenderá producida por imperativo de la ley con las mismas consecuencias que aquella.
2. En la recepción por imperativo legal, el ayuntamiento queda obligado a:
 - a) conservar la urbanización, subrogándose en los contratos con las empresas suministradoras de servicios.
 - b) Prestar los servicios municipales obligatorios.
 - c) Tramitar y, en su caso, otorgar los títulos habilitantes de la edificación y ejercicio de actividades.
 - d) Cualquier otro previsto por la legislación.
3. En todo caso, a los efectos de la legislación hipotecaria, el transcurso del plazo tendrá el efecto de la certificación expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización.

Título II. Ejecución de sistemas generales y expropiación urbanística de otras actuaciones públicas.

Artículo 151. Ejecución de los sistemas generales.

1. El suelo destinado por el planeamiento a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación salvo en las circunstancias contenidas en este Reglamento.
2. La expropiación de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la publicación del planeamiento que los ordene con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución.
3. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias.

Artículo 152. Expropiación Urbanística.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 319 de la Ley del Suelo, la expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:
 - a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición. En el supuesto que la Administración anticipe la expropiación de un bien, dotación o sistema general para que el Planeamiento haya previsto su obtención por inclusión o adscripción a un ámbito, sector o unidad de actuación, la Administración expropiante asumirá la condición en la ejecución del citado sector del propietario expropiado participando como tal en el proceso de equidistribución y ejecución del planeamiento de conformidad con las reglas de obtención onerosa de un bien de propiedad pública establecidas en este Reglamento.
 - b) Para la constitución o dotación de los patrimonios públicos de suelo
 - c) Por la declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:
 - Inobservancia de los plazos fijados para la formulación del planeamiento o la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.
 - La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.
 - d) Por la inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas.
 - e) Por la declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico-artístico o medioambiental de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección.



f) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas, así como a usos declarados de interés social.

g) Para la obtención de Sistemas Generales.

2. La delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras a) y f) la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra e) del número anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de sus titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los restantes incluidos en dicho número, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Artículo 153. Procedimiento.

1. La expropiación podrá tramitarse tanto por el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación así como los artículos 111 y 112 de este Reglamento.

2. Tanto se opte por uno u otro procedimiento, con carácter previo a la incoación del expediente correspondiente a uno u otro procedimiento, la Administración deberá solicitar certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas fincas objeto de expropiación. La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, la aplicación del procedimiento de expropiación por el que se ha optado: individualizado o por tasación conjunta. Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

3. Si se optase por la expropiación individualizada para cada finca incluida en el sector o unidad de actuación, se seguirá el procedimiento general establecido en la legislación general de expropiación forzosa. En este supuesto, será título inscribible el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa y artículo 24 del Reglamento Hipotecario Urbanístico. La declaración de urgencia en la ocupación en la legislación general de expropiación forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

4. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución de la Administración, debidamente motivada del expediente, 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. La ocupación de los bienes y derechos afectados se realizará en la forma prescrita por esta ley y el expediente se tramitará por el procedimiento y el contenido establecido en el artículo 112 y concordantes de este Reglamento.

Artículo 154. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.

En caso de discrepancia de las personas propietarias y restantes titulares de derechos con la hoja de precio formulada por la administración expropiante, la fijación definitiva en vía administrativa del justo precio corresponderá a la Comisión de Valoraciones de Canarias que dispondrá del plazo de seis meses para fijar el justiprecio. Transcurrido dicho plazo sin resolución, el expropiado estará facultado para interponer el recurso jurisdiccional procedente.

Artículo 155. Mutuo acuerdo.

1. Durante la tramitación del procedimiento expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justo precio, la administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel procedimiento podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación general aplicable.

2. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualquier otra de la que sea titular la administración actuante o, en su caso, de determinado aprovechamiento en unas u otras,



estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes.

3. En el caso de las actuaciones sobre el medio urbano, el pago en especie podrá realizarse sin consentimiento del expropiado, de igual modo que la liberación de expropiación tendrá carácter ordinario, de acuerdo y en las condiciones señaladas por la legislación estatal de suelo.

Artículo 156. Inactividad administrativa en la expropiación.

1. Transcurridos cuatro años desde la publicación del planeamiento que legitime la expropiación, por precisar la actuación con suficiente grado de detalle para permitir su ejecución, sin que se hubiera iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la administración competente para la ejecución del plan.

2. Transcurridos dos meses desde la formulación de la advertencia prevista en el número anterior sin que se le hubiera notificado por la administración competente la hoja de aprecio, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán formular la Hoja de Aprecio a dicha Administración, determinando su presentación la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente, dirigirse directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, que fijará el justiprecio. No obstante, en el supuesto de obtención de Sistemas Generales, el justiprecio por Ministerio de la Ley se entenderá incoado transcurridos seis meses desde la advertencia presentada por el propietario afectado o sus causahabientes, pudiendo formular Hoja de Aprecio, determinando su presentación la iniciación del expediente de determinación del justiprecio por ministerio de la ley, debiendo transcurrir dos meses sin notificación alguna, para que el expropiado pueda dirigirse a la Comisión de Valoraciones de Canarias a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

3. La Comisión de Valoraciones de Canarias deberá resolver en el plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual sin que hubiere recaído resolución expresa el interesado podrá entender desestimada su solicitud. Igualmente, desde la solicitud, el beneficiario de la expropiación quedará subrogado, en todo caso, en el pago de los tributos que graven la titularidad del suelo expropiado.

Artículo 157. Actuaciones urbanísticas aisladas.

1. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación.

2. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquellas.

Título III. Patrimonio público del suelo.

Artículo 158. Constitución y gestión.

1. Las administraciones públicas canarias deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución del planeamiento. La percepción de transferencias o subvenciones con cargo a los presupuestos de la comunidad autónoma y por el expresado concepto de gestión del planeamiento requerirá la acreditación por la administración destinataria o interesada del cumplimiento de la obligación de constituir el patrimonio público de suelo.

2. El Patrimonio público del suelo constituye el patrimonio separado de los demás bienes de titularidad de la Administración Pública de que trate destinados al cumplimiento de los fines establecidos al efecto en la legislación del suelo y en este Título y está integrado por los siguientes bienes y derechos:

- a) Los bienes patrimoniales de la Administración adscritos expresamente a tal destino.
- b) Los terrenos y las edificaciones o construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico así



como las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico.

c) Los ingresos percibidos en concepto de canon por actuaciones en suelo rústico.

d) Los terrenos y las edificaciones o construcciones adquiridos, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, por la Administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

e) Cesiones en especie o en metálico derivadas de deberes u obligaciones, legales o voluntarias, asumidos en convenios o concursos públicos.

f) Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo.

3. Estos bienes deberán estar relacionados en el pertinente Registro de Explotación que se reglamenta en este Título.

Artículo 159. Reservas de terrenos.

1. El planeamiento podrá establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación por la Administración correspondiente de su patrimonio público de suelo.

2. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el número 1 comporta:

La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cuatro años, prorrogable una sola vez por otros dos años. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia de los propietarios afectados por plazo común de veinte días. La eficacia de la prórroga requerirá su comunicación a la Administración de la comunidad o el cabildo insular competente y la publicación en el Boletín Oficial de Canarias o, en su caso en el boletín oficial de la provincia.

La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley en favor de la Administración correspondiente.

3. Los plazos de vigencia de la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación, y de su eventual prórroga, cuando se trate de suelo urbano, serán la mitad de los expresados en el apartado anterior.

Artículo 160. Destino de los bienes.

1. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, atendiendo a la propia naturaleza del bien y de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística a cualquiera de los siguientes fines:

a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) Actuaciones integradas o aisladas de renovación urbana y de rehabilitación edificatoria de iniciativa pública.

c) Conservación o mejora del medio ambiente

d) Conservación o mejora del patrimonio Histórico

e) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales y equipamientos público u otras actividades de interés social.

f) Conservación y ampliación de dichos patrimonios.

g) A la propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos destinados a Sistemas Generales.

h) Actuaciones en áreas sujetas a renovación, rehabilitación o sustitución de plazas alojativas turísticas.

i) Ejecutar acciones para corregir las situaciones incluidas en los catálogos de impactos.



- j) Cualquier otra actividad de interés social, incluida la de carácter socioeconómico inherente al carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.
2. Cuando el uso de los bienes a que se refiere este artículo sea residencial, se destinarán prioritariamente a la construcción de viviendas protegidas. Excepcionalmente, previo acuerdo de la administración titular del patrimonio, que habrá de notificarse fehacientemente al Instituto Canario de la Vivienda en el plazo de quince días a partir de la fecha de su formulación, mediante certificación municipal en la que se declare expresamente que están cubiertas las necesidades de vivienda protegida en su territorio competencial y, en consecuencia, el carácter innecesario de dicho destino, o también cuando por sus condiciones se entienda no aptos para este fin, previo informe favorable del Instituto Canario de la Vivienda, esos bienes podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los restantes fines previstos en el apartado anterior.
3. En particular y de modo excepcional, los bienes de los patrimonios públicos de suelo municipales podrán ser destinados al pago de la deuda comercial y financiera en los términos y condiciones establecidas por la legislación estatal de suelo.

Artículo 161. Enajenación de los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:
- a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos de adjudicación previstos en la legislación reguladora de los contratos del sector público, dando prioridad a las adquisiciones destinadas a cubrir necesidades de usos dotacionales, educativos o sanitarios, cuando los permitan la regulación de los instrumentos urbanísticos. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al que corresponda por aplicación de los criterios establecidos en la legislación general sobre régimen de suelo y valoraciones al aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno. Cuando los procedimientos que requiere el presente apartado queden desiertos, la administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente con sujeción a los pliegos de base que se establecieron para los procedimientos de adjudicación.
 - b) Cedidos gratuitamente, por precio fijado o mediante cualquier otra contraprestación, cuando tenga por finalidad el fomento o promoción de viviendas protegidas, la realización de programas de conservación, mejora medioambiental o la ejecución y en su caso gestión de otros usos previstos en el planeamiento. La cesión se efectuará mediante el oportuno convenio, y se podrá llevar a cabo a favor de cualquiera de las siguientes entidades:
 - 1) Administraciones públicas territoriales.
 - 2) Entidades de Derecho Público dependientes o adscritas a dichas administraciones públicas territoriales.
 - 3) Sociedades mercantiles en cuyo capital social la participación directa o indirecta de entidades a las que se refieren los dos apartados anteriores sea superior al 50%, siempre que su objeto social incluya la finalidad que justifica la cesión del suelo.
 - 4) Fundaciones con una aportación mayoritaria directa o indirecta superior al 50% de entidades incluidas en los epígrafes 1, 2 y 3 del presente apartado.El convenio referido deberá incluir expresamente que los beneficios que pudieran derivarse para la entidad cesionaria, como consecuencia del mismo, habrán de destinarse a los fines establecidos en la ley para el patrimonio público de suelo.
 - c) Permutados directamente por viviendas privadas para su destino a alquiler social como vivienda protegida.
 - d) Permutados directamente o cedidos en uso a entidades religiosas o benéfico-sociales oficialmente reconocidas, cuando su destino sea sociosanitario, educativo o de culto.
2. La enajenación a la que se refiere la letra a) del apartado anterior, cuando se efectúe a favor de cualquier persona o entidad no incluidas en el epígrafe b) anterior, se deberá efectuar mediante concurso público a precio tasado cuando el bien se destine a vivienda protegida.
3. Lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior será también de aplicación cuando el objeto de la cesión sean viviendas protegidas o anexos de las mismas que no resulten incluidos en el concepto de patrimonio público de suelo. No obstante lo señalado en la letra b) del apartado anterior, los bienes de los



patrimonios públicos de suelo destinados a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública serán cedidos gratuitamente a la administración u organismo competente para realizar dicha promoción pública.

4. La permuta a que se refiere la letra c) del apartado anterior podrá realizarse tras la selección de las viviendas a permutar mediante procedimiento de concurrencia competitiva de acuerdo con la legislación de patrimonio.

Artículo 162. Régimen de los derechos de tanteo y retracto.

1. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, podrán delimitar ámbitos dentro de los cuales las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, estén sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Administración pública, que podrá ejercerlos, en todo caso, en el ámbito de los espacios naturales protegidos, excepto en las zonas de uso tradicional, general y especial de los parques rurales.

2. Al delimitar tales ámbitos, el planeamiento establecerá expresamente la finalidad a la que deben destinarse las eventuales adquisiciones, que habrán de ser:

Ejecución de actuaciones públicas de relevante interés económico o social.

Realización de programas públicos de protección ambiental, reforestación o de desarrollo agrícola de carácter demostrativo o experimental.

3. El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo será de tres meses desde la notificación por el titular del predio a la Administración, y de un año en caso de retracto.

Artículo 163. Registro de Explotación.

1. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un Registro de Explotación de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones de bienes y el destino final de éstos. Los órganos competentes encargados de su gestión serán designados por las Administraciones actuantes en función de su potestad auto-organizadora.

2. La liquidación de la gestión anual de la explotación se acompañará a la de cuentas de la ejecución de los correspondientes presupuestos anuales y será objeto de control por el Departamento con competencia en materia de Administración Local y por la Audiencia de Cuentas de Canarias en los términos establecidos en la legislación reguladora de esta última.

3. El Registro de Explotación, dada su condición dinámica, tiene como finalidad suministrar información económico-financiera del conjunto de bienes integrantes del Patrimonio público de suelo. Para que pueda cumplir este objetivo, deberá quedar reflejada la captación o incorporación de bienes, su valoración y registros de los bienes generados por las transacciones realizadas por la Entidad, y presentar esta información de forma adecuada a las finalidades del Patrimonio público de suelo.

4. A tales efectos, se establecen las siguientes etapas, como método contable para suministrar información de la realidad económico-financiera y sus movimientos:

a) Análisis de datos: respecto a cuáles son los bienes intercambiados y los flujos que se producen.

b) Medición y valoración: conteniendo la expresión monetaria y sus magnitudes

c) Registro contable de las transacciones: la inscripción se realizará en soportes documentales.

d) Información de síntesis sobre las cuentas anuales.

5. La incorporación de bienes al Registro de explotación permitirá:

a) Conocer el valor inicial del patrimonio incorporado al inicio de cada ejercicio económico.

b) Conocer las variaciones del patrimonio a lo largo del período económico.

c) Conocer el valor final del patrimonio y cuál es el resultado objetivo al término del ejercicio económico.

6. En cualquier caso, deberá evitarse la duplicidad de datos de este Registro y del inventario de bienes, debiendo articularse los mecanismos precisos para interrelacionar la información contenida en ambos.

7. Cuando con motivo de cualquier transacción llevada a cabo se produzcan variaciones en el Registro de Explotación, deberá darse cuenta al órgano competente de gobierno con la actualización correspondiente.



8. La valoración de los bienes que se integren o entren a formar parte de los bienes del patrimonio público, constituidos en masa patrimonial, serán valorados según su naturaleza conforme a lo previsto en la legislación urbanística cuantificándose en euros por el precio de adquisición, tasación, valor bursátil u otros. No obstante, con carácter anual, las valoraciones de todos los bienes, salvo los que por naturaleza no sea posible, se actualizarán en función del Índice de Precios al Consumo y de acuerdo a lo que establezca la legislación aplicable.

9. La información suministrada por el Registro de Explotación tendrá como objetivos los siguientes:

- a) Poner en conocimiento del Pleno de la Corporación u órgano de gobierno equivalente de la Administración titular, al igual que en conocimiento público, de los fines o destino que tendrán los bienes integrantes del Patrimonio público de suelo.
- b) Llevar la contabilidad con arreglo a los fines y reglas establecidos en la legislación general.
- c) El Registro de Explotación mostrará una imagen fiable del Patrimonio público de suelo que exista en el momento. Esta fiabilidad quedará verificada a través de las distintas Auditorías que se vayan realizando.
- d) Mostrar una información útil a la hora de la rendición de cuentas que se realice a través de la gestión y en la toma de decisiones y actuación de los órganos competentes de las Administraciones actuantes.
- e) Homogeneizar los distintos bienes integrantes mediante una valoración de los mismos en una misma unidad.
- f) Posibilitar una coordinación adecuada entre las diferentes políticas de suelo local, insular y autonómica canaria.

10. El Registro de explotación se actualizará cada año, comprendiendo todas aquellas modificaciones producidas: altas de bienes adquiridos, bajas por enajenación, cesión o permuta, cambios de naturaleza jurídica y otros.

ANTEPROYECTO DE REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE CONSULTA JURÍDICA SOBRE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Preámbulo

El artículo 24 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias regula la denominada Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo como órgano de la Administración Autonómica *“para el asesoramiento de las administraciones públicas canarias que lo soliciten en materia de ordenación del territorio y urbanismo”*, encomendando, en su número 4, la regulación reglamentaria de las normas de organización y funcionamiento de dicha Oficina, *“incluyendo las vías de formalización de las consultas y los plazos de emisión de los informes”*.

Este nuevo órgano fue regulado por primera vez, sin embargo, en la disposición adicional duodécima de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, aunque la escasa vigencia temporal de dicha norma legal no propició el desarrollo reglamentario previsto ni, consecuentemente, permitió la constitución y puesta en funcionamiento efectiva de la Oficina.

La vigente Ley 4/2017 mantiene, con algunas importantes precisiones sobre el modelo originario como la supresión del carácter vinculante de ñas conclusiones de sus informes, el objetivo de constituir un órgano de asesoramiento y consulta en unas materias, como la ordenación del territorio y el urbanismo, que por su especialización complejidad, derivado del complejo marco de relaciones, situaciones e intereses en que se inserta, generan importantes dudas de aplicación e interpretación sin que existiese, hasta ahora, un órgano cualificado con competencia reconocida para poder efectuar, en el ámbito estrictamente administrativo y de forma prioritaria, tal función.

Es cierto que la anterior legislación urbanística canaria atribuía a la extinta Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, entre otras funciones, la función de asesorar, pero su práctica habitual, más centrada en la función relativa a la emisión de informes preceptivos o a los acuerdos de aprobación del planeamiento, legalmente establecidos, relegaron esa función asesora a testimonial. Sin embargo, tal función se ha considerado fundamental por el legislador en cuanto ha previsto expresamente, primero, su creación y, en la actualidad y con algunos ajustes, su mantenimiento.

Y es que, entre los criterios que la nueva ley preconiza en el apartado III de su preámbulo, está la necesaria racionalización de ese complejo sistema normativo *“en aras de conseguir la claridad y la certidumbre, evitar duplicidades e incoherencias”*. Desde esta perspectiva, la Oficina de Consulta Jurídica se configura como un instrumento auxiliar, de ayuda, de las administraciones públicas canarias alternativo a los procedimientos de cooperación y asistencia regulados en los artículos 12 y 13 de la Ley 4/2017, aunque, a

diferencia de éstos, el ejercicio de su función a requerimiento de la administración consultante no tiene carácter voluntario, sino necesario.

La posibilidad de articular mecanismos que unifiquen criterios interpretativos y de aplicación de las determinaciones urbanísticas acudiendo a un órgano especializado, que haga público sus informes, dictámenes y recomendaciones, más allá del carácter de los mismos, presupone un punto de referencia al que no sólo las administraciones públicas canarias, sino los propios ciudadanos, puedan acudir al aplicar la normativa.

Además de esa labor de interpretación normativa, que pueda servir de referencia administrativa, y de apoyo a las administraciones públicas canarias en la emisión de informes que se integren en sus expedientes administrativos, resulta reseñable la función propositiva legalmente asignada, en cuanto, por un lado, permite racionalizar y facilitar la aplicación del ordenamiento jurídico – urbanístico en Canarias, propiciando un mejor conocimiento de dicho marco normativo y, por otra parte, permite efectuar recomendaciones que incidan sobre la evaluación de la eficacia y validez de este marco normativo en el cumplimiento de los objetivos propuestos o, en su caso, proponer su modificación, sustitución o derogación, lo que redundará en la sostenibilidad y utilidad del propio sistema normativo.

Por último, aunque la actividad de la Oficina de Consulta Jurídica será publicitada para genera conocimiento de los potenciales usuarios, se completa la actividad de la Oficina con la función complementaria de formación jurídica de los operadores de las administraciones públicas canarias lo que permitirá, de forma más ágil y presencial, resolver las consultas que puedan plantear el personal de dichas Administraciones en el ejercicio práctico de su actividad diaria.

La puesta en funcionamiento de la Oficina requiere dotarse de una estructura mínima que la haga operativa, razón por la que su efectiva puesta en marcha se producirá en el plazo de diez días hábiles desde la publicación en el Boletín Oficial de Canarias de la resolución que designe a su Director, sin perjuicio de la inmediata vigencia del presente reglamento desde el día siguiente a su íntegra publicación en dicho boletín oficial.

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Definición y adscripción

1. La Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo (OCOTU), es un órgano especializado de consulta y asesoramiento jurídico de las administraciones públicas de Canarias en materias relativas a la ordenación del territorio y urbanismo, que se configura como instrumento de colaboración y apoyo al que pueden acudir, de forma voluntaria, la Administración autonómica, los Cabildos Insulares o los Ayuntamientos de Canarias. No corresponde a la Oficina actuar como órgano de consulta o asesoramientos de personas, físicas o jurídicas, que no tengan la consideración legal de Administración Pública.

2. La Oficina estará adscrita a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

Artículo 2. Naturaleza Jurídica

En cuanto órgano consultivo de la Administración autonómica, dentro del marco legal de aplicación, dispondrá de plena autonomía para la emisión de informes o dictámenes que le puedan ser requeridos, y no estará sujeta a recibir instrucciones, directrices o cualquier clase de indicación sobre el sentido de sus pronunciamientos.

Artículo 3. Funciones

1. La Oficina tiene asignada las siguientes funciones:

A. Consultiva: consistente en la emisión de informes y dictámenes de carácter facultativo, de carácter no vinculante, para la administración que lo solicite, y con carácter de recomendación o criterio interpretativo para el resto de las administraciones y para general conocimiento.

B. Propositiva: consistente en:

1) Emisión de propuestas de mejora técnica o jurídica del marco normativo o de su aplicación, especialmente para propiciar la unidad de doctrina o la adopción de medidas administrativas encaminadas a un mejor conocimiento del ordenamiento jurídico – urbanístico de Canarias.

2) Emisión de recomendaciones de interés para la Administración en virtud de las conclusiones que se deriven de los informes y dictámenes que se emitan, que tengan por objeto la evaluación de la eficacia y efectividad de las determinaciones vigentes o, en su caso, aconsejen su modificación, sustitución o derogación.

C. Formativas: consistentes en fomentar, participar y prestar apoyo a las acciones de formación, mejora y cualificación del personal de las administraciones públicas canarias en el ejercicio de funciones en materia de ordenación ambiental, territorial y urbanística, que redunden en el mejor y mayor conocimiento del ordenamiento jurídico aplicable.

2. No compete a la Oficina emitir informes o dictámenes que le puedan ser solicitados para incorporar a procedimientos judiciales, sin perjuicio de las competencias de auxilio judicial que compete prestar desde la Administración autonómica, cuando así se establezca expresamente por acuerdo de los órganos administrativos competentes para prestar dicho auxilio.

3. Tampoco corresponde a la Oficina Jurídica elaborar documentos jurídico – técnicos para suplir la labor de formulación, redacción o elaboración de documentos que corresponda a los Servicios de las respectivas administraciones o, en su caso, de los equipos técnicos o jurídicos que tengan encomendada la formulación de tales documentos técnicos para su tramitación y aprobación por la Administración.

TITULO II ESTRUCTURA, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Sección 1º. Estructura y Organización

Artículo 4. Estructura

1. La Oficina, que tendrá ámbito autonómico, estará constituida por la dirección, subdirección y, al menos, dos Asesorías Jurídicas, especializados en la materia, con el apoyo administrativo que permita el adecuado desarrollo de las funciones atribuidas.
2. La necesaria coordinación de la actividad de la Oficina se realizará mediante sesiones de deliberación de todos sus integrantes en Comisión de Estudios.
3. La Oficina dispondrá de apoyo administrativo integrado por personal necesario para el adecuado desarrollo de la sus competencias.

Artículo 5. Dirección

1. La persona que ostente la Dirección de la Oficina, como órgano unipersonal de dirección e impulso, será nombrada y cesada por el Gobierno de Canarias, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, entre el personal funcionario de la Administración Autonómica, perteneciente al Grupo A, del Cuerpo de Administradores Generales. Tendrá carácter profesional e independencia funcional.

2. Son funciones de la Dirección:

- a) La representación ordinaria de la Oficina.
- b) Coordinación con otros departamentos y centros directivos autonómicos.
- c) Ejercer la jefatura directa de su personales
- d) Emitir informes y dictámenes.
- e) Coordinar el contenido de los informes que se emitan, velando por la unidad de criterio.
- f) Convocar y presidir y, en su caso, dirimir, las sesiones de deliberación de la Comisión de Estudios.
- g) Emitir propuestas de mejora técnica o jurídica del ordenamiento jurídico – urbanístico de Canarias o de su modo de aplicación.
- h) Emitir recomendaciones de interés para la Administración en relación a la eficacia y efectividad de las determinaciones vigentes en la materia.
- i) Programar, de forma directa o en colaboración con las administraciones públicas canarias, acciones formativas.
- j) Solicitar, en su caso, informes técnicos especializados.
- k) Inadmitir, de forma motivada, las solicitudes que exceden del cometido de informe o consulta.
- l) Elaborar la Memoria anual de la actividad de la Oficina.
- m) Suscribir convenios y acuerdos de colaboración.

n) Cualquier otra no atribuida a otro órgano en este reglamento.

3. Estará sujeto al régimen de incompatibilidad establecido legalmente para el personal funcionario de la Administración autonómica.

Artículo 6. Subdirección

1. La Subdirección de la Oficina estará ocupada por personal funcionario de la Administración Autonómica perteneciente al Grupo A, del Cuerpo de Administradores Generales, con formación jurídica especializada en la materia, designado conforme a los procedimientos selectivos legalmente establecidos.

2. Son funciones de la Subdirección:

- a) Sustituir a la Dirección en los casos de vacante, ausencia, enfermedad y cualquier otra causa legal que así lo obligue.
- b) Dirigir y coordinar el funcionamiento administrativo de la Oficina.
- c) Secretaría de la Oficina y registro de informes y dictámenes.
- d) Expedir certificaciones sobre los informes y dictámenes emitidos.
- e) Dirección del registro documental de la Oficina.
- f) Requerimiento de subsanación de las solicitudes presentadas.
- g) Proponer la inadmisión de solicitudes.
- h) Gestión económica de la Oficina.
- i) Emitir informes y proponer dictámenes.
- j) Participación, con voz y voto, en la Comisión de Estudio.
- k) Elevar a la Dirección propuestas de acciones formativas.
- l) Elevar a la Dirección propuestas de acciones formativas.
- m) Cualquier otra que le pueda ser delegada o encomendada por la Dirección de la Oficina.

3. Estará sujeto al régimen de incompatibilidad establecido legalmente para el personal funcionario de la Administración autonómica.

Artículo 7. Asesorías Jurídicas

1. Las Asesorías Jurídicas estará ocupado por personal funcionario de las Administraciones Públicas de Canarias perteneciente al Grupo A, del Cuerpo de

Administradores Generales, que pueden optar a las plazas en virtud de los procesos selectivos convocados al efecto.

2. La función de los asesores será la de emisión de informes propios, apoyo a las funciones de Dirección y Subdirección, así como participación en la Comisión de Estudios con voz y voto, sin perjuicio de que, en su caso y a uno de los Asesores, debe serle atribuida la Secretaría de la Comisión de Estudios, con las funciones propias a tal condición.

3. Estarán sujetas al régimen de incompatibilidad establecido legalmente para el personal funcionario de la Administración autonómica.

Artículo 8. Comisión de Estudios

1. La dirección, la subdirección y los Asesores Jurídicos, reunidos en la Comisión de Estudios, debatirán y deliberarán respecto de la resolución final de los informes, cuando proceda, y, en todo caso, de los dictámenes que se le soliciten a la Oficina.

2. Su función es depurar los informes y los dictámenes que se emitan para dotarlos de la mayor claridad y calidad posible, a la vez que mantener la unidad de criterio, antes de ser notificados y publicados.

3. Actuará como Secretaría de la Comisión de Estudios una de las Asesorías Jurídicas designado por la Dirección de la Oficina.

4. De las sesiones de la Comisión de Estudios se levantará acta que especificará los asistentes, los dictámenes y, en su caso, los informes, que sean expuestos por los respectivos ponentes; el contenido de las deliberaciones y los acuerdos alcanzados, indicando si se ratifica la propuesta del respectivo ponente en sus propios términos o si, por el contrario, se introducen modificaciones o correcciones de carácter sustantivo. Las simples correcciones de errores o de aclaración no se entenderán como alteraciones de carácter sustantivo. Al final del acta se incorporarán los informes y dictámenes emitidos.

5. La Comisión de Estudios será convocada por la dirección de la Oficina con indicación de los informes o dictámenes sobre los que se deliberará. Las propuestas de las ponencias sobre tales informes y dictámenes se dará traslado al resto de los integrantes de la Comisión de Estudios con, al menos, 24 horas de antelación.

6. Las Actas de la Comisión de Estudio serán públicas y, una vez ratificadas, se incluirán en la página web, para general conocimiento.

Sección Segunda: Funcionamiento

Artículo 9. Solicitudes de consulta e informes

1. Las Administraciones Públicas Canarias podrán instar, a través de los órganos competentes, la emisión de informes o dictámenes mediante oficio dirigido a la Oficina de Consulta Jurídica con los documentos que se indican en los siguientes apartados. Tendrán la consideración de dictámenes las solicitudes que insten una consulta sobre interpretación de preceptos legales, reglamentarios o sobre posibles discrepancias normativas.

2. Cualquiera que sea la petición, la solicitud vendrá acompañada, además de los datos de carácter general establecidos por la legislación de procedimiento administrativo, de una exposición de la problemática planteada, soluciones posibles estimadas desde los propios servicios de la entidad solicitante y el planteamiento de las correctas cuestiones sobre las que, con tales antecedentes, se requiere el informe o el dictamen.

3. Cuando lo que se requiera sea un informe que deberá emitirse en la resolución de un concreto expediente administrativo, además, se habrá de incorporar a la información suficiente sobre los trámites efectuados que puedan incidir en la elaboración del informe, acompañando copia de los documentos esenciales para dar respuesta a solicitado. A efectos del cómputo de los plazos previstos legalmente en el procedimiento sustantivo de procedencia, deberá indicarse la fecha máxima de emisión que conforme al concreto procedimiento tiene la Administración consultante para resolver o emitir su parecer.

4. La presentación de la solicitud de informe o consulta se hará, por cualquiera de los medios legalmente previstos, en el registro de la Oficina o, en su caso, en los registros auxiliares legalmente establecidos. En este último caso, los plazos de tramitación y resolución de los informes y consulta iniciarán su cómputo desde la efectiva entrada en la Oficina de Consulta Jurídica.

5. La Administración solicitante será responsable de la certeza y fiabilidad de los datos y de la información que se incorpore a la solicitud o a su posterior subsanación.

Artículo 10. Admisibilidad

1. Recibida la solicitud con la documentación que corresponda, se comprobará la adecuación de los solicitado a los requisitos de admisibilidad, disponiendo la Oficina de Consulta Jurídica de diez días hábiles para, en su caso, notificar la devolución de la petición por no corresponder o exceder de las funciones de asesoramiento atribuidas a la Oficina; o, cuando la documentación presentada resulte incompleta o insuficiente, para requerir que se complete la documentación presentada.

2. El requerimiento de subsanación indicará los documentos o requisitos que deben cumplimentarse o aportarse y señalará un plazo de aportación o subsanación. Transcurrido dicho plazo sin que se aporte, subsane o complete la petición efectuada, se procederá al archivo de la solicitud con notificación a la Administración solicitante. Contra dicho archivo, que será acordado de oficio por la Subdirección de la Oficina, cabrá interponer recurso potestativo de reposición.

3. Cuando de la solicitud inicial se derive su inadmisión, que será motivada, corresponderá resolver a la Dirección de la Oficina a a propuesta de la Subdirección. Contra dicha resolución cabrá interponer recurso potestativo de reposición.

4. Admitida a trámite la solicitud de informe o dictamen, por la Subdirección de la Oficina se incoará el oportuno expediente de informe o el expediente de dictamen, efectuando el reparto que por turno corresponda, con designación de ponente.

5. Admitida a trámite la solicitud de informe o dictamen, se comunicará a la Administración que lo hubiese solicitado con indicación del número de expediente incoado, ponente designado y plazo de emisión del informe o dictamen.

Artículo 11. Plazos de emisión de informes y dictámenes

1. El plazo máximo de emisión de informes será de treinta días hábiles desde la fecha de la solicitud o, en su caso, subsanación de la petición.
2. El plazo máximo anterior será necesariamente inferior cuando el informe emitido deba insertarse en un procedimiento administrativo sujeto a plazos menores. En todo caso, no podrá admitirse ninguna petición que, desde la solicitud o subsanación, tenga un plazo menos de diez días hábiles.
3. El plazo máximo para la emisión de dictámenes será de dos meses desde la fecha de solicitud o, en su caso, subsanación de la petición.
4. Cuando el número de las solicitudes formuladas o la prioridad de las de naturaleza perentoria de aquellas, puedan impedir el cumplimiento de los plazos, podrá ampliarse, de forma motivada y expresa, el plazo inicialmente establecido por un periodo no superior a la mitad del mismo. La resolución de ampliación será debidamente notificada a la administración solicitante sin que quepa recurso alguno contra dicha ampliación.
5. El plazo máximo de resolución podrá ser suspendido, igualmente, cuando la petición incluya cuestiones técnicas que excedan del ámbito jurídico y que requieran el auxilio de personal especializado de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, siempre que dicho informe técnico especializado sea determinante para la resolución de la controversia jurídica planteada. La suspensión del plazo, que en ningún caso podrá ser superior a diez días hábiles, será igualmente notificado a la administración solicitante sin que quepa recurso alguno contra dicha ampliación.
6. La no emisión del informe o del dictamen en los plazos establecidos permitirá entender que no se aprecian, en lo sustantivo, discrepancias respecto de las posibles soluciones propuestas desde la administración solicitante y aportadas junto con la solicitud.

Artículo 12. Del contenido de los informes y dictámenes

1. Los informes y dictámenes que se emitan por los respectivos ponentes designados por la Oficina de Consulta guardarán las siguientes formalidades y contenidos comunes:
 - a) Se identificarán en el lateral superior izquierdo con el número de expediente, el número identificativo del informe emitido y las siglas identificativas del ponente.
 - b) La estructura del informe o del dictamen estará constituida, tras el párrafo de identificación del título del informe, por un primer apartado de antecedentes, indicativo de cuantos hechos se consideran relevantes para establecer las premisas de partida; un segundo apartado de consideraciones jurídicas, desglosando y comentando tanto preceptos legales como criterios doctrinales o de la jurisprudencia, que sustenten la opinión contenida en el informe o dictamen; y, por último, de forma concisa y clara, se expondrán las conclusiones que den respuesta a las cuestiones planteadas por la administración solicitante.
 - c) El informe o el dictamen omitirá toda identificación de personas o datos personales que resulten innecesarios por constar ya en la administración solicitante, sin perjuicio de identificar la intervención de tales personas, cuando fuese necesario, mediante sus correspondientes iniciales.

d) El informe o el dictamen pondrá especial cuidado en identificar los puntos de discrepancia o concordancia con la opinión que, junto con la solicitud, haya aportado la administración solicitante, precisando en el primer caso los motivos por los que no se comparte dicha opinión. Igualmente explicará con detalle los aspectos que, aún no siendo planteados, puedan inferirse o derivarse de la cuestión principal y sean de interés para el objeto del informe o el dictamen.

e) Cuando la cuestión sobre la que se inste la opinión jurídica sea coincidente con otro informe o dictamen precedente, podrá emitirse informe o dictamen por remisión al contenido de las consideraciones jurídicas de dicho precedente, pero los antecedentes y conclusiones deberán tener expresa referencia al procedimiento concreto en que se haya instado la petición de informe o dictamen.

f) Cuando los informes, por su singularidad, carácter innovativo o especial complejidad, sea debatido en la Comisión de Estudios y las conclusiones o consideraciones del ponente sean modificadas, el informe final será emitido por la Dirección de la Oficina indicando la sesión de la Comisión de Estudios que fue debatido.

g) Los dictámenes serán siempre debatidos en la Comisión de Estudios y serán emitidos por la Dirección de la Oficina indicando la sesión de la Comisión de Estudio en la que fue debatido.

h) El informe o el dictamen original, suscrito por el ponente o, en su caso, por la Dirección de la Oficina, se archivará en el correspondiente registro de informe la Oficina.

i) Los informes y dictámenes, una vez notificados, podrán ser consultados en la página web de la Oficina de Consulta.

2. El informe o el dictamen emitido será debidamente notificado a la administración que lo hubiese solicitado mediante oficio de la Dirección de la Oficina. Dicha comunicación y el informe o el dictamen que se adjunte no será susceptible de recurso.

Sección Tercera. Funciones propositivas y formativas

Artículo 13. Emisión de propuestas y recomendaciones

1. Cuando la actividad consultiva desarrollada por la Oficina permite apreciar situaciones de regulación normativa deficiente, aparentemente contradictoria o de difícil aplicación, la Dirección de la Oficina remitirá a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, un informe explicativo de las circunstancias y problemas apreciados, indicando las propuestas de mejora técnica y jurídica que permitan la corrección de tales situaciones.

2. Cuando la actividad consultiva desarrollada por la Oficina permite apreciar situaciones de regulación o aplicación de normativa que se demuestre ineficaz, puedan proponer la práctica de soluciones incongruentes o contengan contradicciones insalvables, la Dirección de la Oficina remitirá a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, un informe explicativo de las circunstancias y problemas apreciados, indicando las medidas que se recomienda implantar para resolver tales situaciones.

3. La Dirección de la Oficina podrá formular alegaciones durante la tramitación de cualquier proyecto normativo autonómico, insular o municipal, con incidencia en el ámbito material de la regulación territorial o urbanística, siempre que considere necesario puntualizar o aclarar cuestiones que permitan mejorar el conocimiento y aplicación del ordenamiento jurídico urbanístico de Canarias, poniendo de manifiesto, en su caso, las contradicciones o incongruencias que se aprecien entre las regulaciones propuestas y el marco normativo vigente.

4. Las recomendaciones, propuestas o alegaciones que emita la Dirección de la Oficina serán públicas y, una vez notificadas a sus destinatarios, se incorporarán a la web correspondiente para su general conocimiento.

Artículo 14. Acciones formativas

1. La Dirección de la Oficina propiciará, junto con las distintas administraciones públicas canarias y, en especial, los centros públicos o centros directivos de formación del personal de las mismas, las acciones formativas tendentes a dotar de la mayor difusión posible a los criterios emitidos por la Oficina en sus informes y dictámenes, facilitando el debate y discusión de los temas ya estudiados con el personal de esas administraciones, especialmente del responsable de dar respuesta jurídica a los problemas que puedan derivar del normal ejercicio de sus funciones en materias propias de la ordenación territorial y urbanística.

2. La participación y colaboración del personal jurídico de la Oficina de Consulta en tales actividades formativas estará sujeto a las necesidades del normal cumplimiento de las funciones consultivas, que, en todo caso, tendrán preferencia sobre cualquier otra.

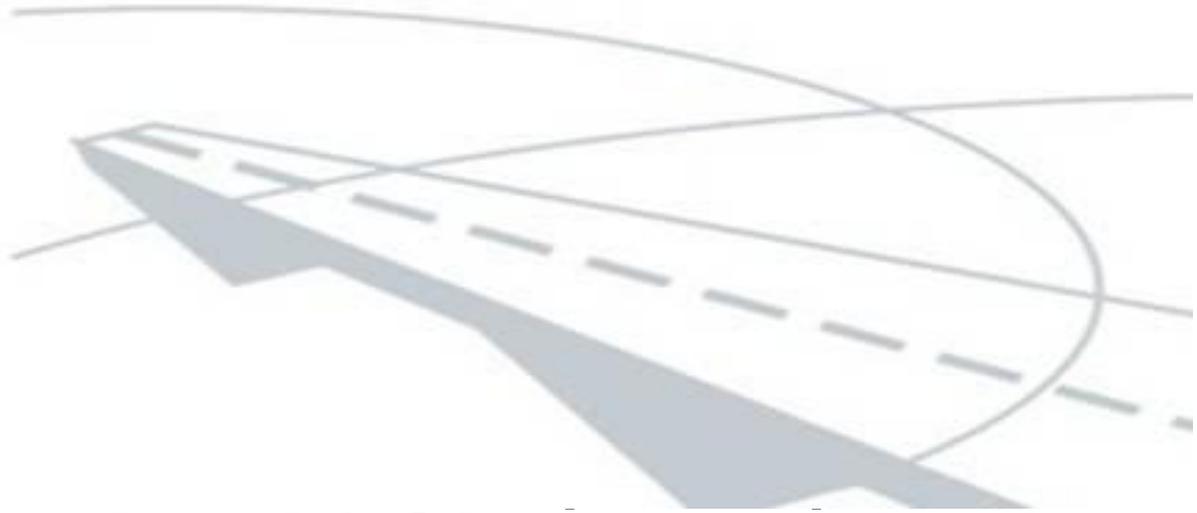
3. Cuando la acción formativa no sea organizada por la propia Oficina de Consulta o cuando la administración solicitante sea distinta de la autonómica, la participación del personal jurídico de la Oficina de Consulta estará sujeta a la aprobación de un convenio de colaboración, siempre que la acción formativa requiera la participación de dicho personal más de un día.

4. El convenio a que se refiere el apartado anterior se regirá por la normativa básica reguladora y será autorizado y suscrito, en su caso, por la Dirección de la Oficina.

Disposición Final.- Entrada en vigor

El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

No obstante, la puesta efectiva en funcionamiento de la Oficina no se producirá hasta los diez días posteriores a la publicación en el Boletín Oficial de Canarias de la designación de su Dirección.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE CANARIAS





Índice



¿QUÉ APRENDERÁ?	19
PARTE PRIMERA	20
Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias	20
Capítulo 1. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	20
1. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	21
a. Exposición de motivos.	21
b. Disposiciones organizativas	23
c. Simplificación y racionalización.	24
d. Ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias	26
e. Conceptos urbanísticos.	27
f. Participación ciudadana	32
2. Reglamentos vigentes en cuanto no se opongan a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	34
Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.	34
Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.	38
TALLER DE TRABAJO	41
Reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.	41
1. Tramitación ante el Consejo Consultivo de los reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.	41
2. Reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo y Espacios Naturales de Canarias.	42
1. Proyecto de Decreto por el que se aprueba la organización y funcionamiento de la Oficina de Consulta Jurídica sobre ordenación del Territorio y Urbanismo.	42
2. Proyecto de Decreto por el que se aprueba la organización y funcionamiento del órgano colegiado de las Comisiones Autonómicas de Evaluación Ambiental y de Informe Único de Canarias	42
3. Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos. (Texto completo)	42
El reglamento de planeamiento regula materias técnicas u organizativas de la Ley como el procedimiento de resolución de conflictos; la tramitación de planes y normas de los espacios naturales protegidos; determinaciones, contenido sustancial y documental y procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística; determinación de equipamientos de la ordenación urbanística pormenorizada y estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.	42
En lo que respecta al Reglamento de Planeamiento, la propia ley hace referencia a la necesidad de desarrollo reglamentario en varias materias técnicas u organizativas recogidas en el Título III (Ordenación del suelo) y el Título IV (Ordenación de Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000), tales como el procedimiento de resolución de conflictos; la tramitación de planes y normas de los espacios naturales protegidos; determinaciones, contenido sustancial y documental y procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística; determinación de equipamientos de la ordenación urbanística pormenorizada y estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.	42
El reglamento pone especial atención a la documentación a acompañar en los diferentes planes, cubriendo así un déficit histórico en nuestro derecho urbanístico que ha abordado esta materia desde un punto de vista estrictamente procedimental.	42





4. Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Ejecución del Planeamiento en desarrollo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos. Texto completo. _____	53
El reglamento de gestión y ejecución del planeamiento desarrolla algunos aspectos del régimen jurídico e incorpora ajustes puntuales en cuanto a la documentación a presentar, la regulación de cuestiones organizativas para realizar la actuación de gestión y la regulación de las entidades de gestión urbanística. _____	
53	
5. Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento sobre Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística en desarrollo de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos. Texto completo. _____	145
Respecto al Reglamento de gestión y ejecución del planeamiento, si bien la ley contiene una regulación muy detallada en esta materia, el texto reglamentario abunda en el desarrollo de algunos aspectos del régimen jurídico e incorpora ajustes puntuales en cuanto a la documentación a presentar, la regulación de cuestiones organizativas que pueden ponerse en marcha para realizar la actuación de gestión y que no implican obligación de creación de nuevos órganos o entidades y la regulación de las entidades de gestión urbanística, además de otros ajustes procedimentales. _____	
145	
El reglamento sobre intervención y protección de la legalidad urbanística regula los procedimientos administrativos y sus garantías. _____	
145	
El Reglamento sobre intervención y protección de la legalidad urbanística regula de manera detallada los distintos procedimientos administrativos (concesión de licencias, recepción de comunicaciones previas, restablecimiento de la legalidad, ejercicio potestad sancionadora) y sus garantías, completando aspectos puntuales pero trascendentes de la ley en cuanto inciden sobre la buena actuación de la Administración y sobre los derechos e intereses de los ciudadanos. _____	
145	
6. Proyecto de Decreto por el que se regula la Organización y Funcionamiento del Registro de Planeamiento de Canarias en desarrollo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos. _____	179
El artículo 23 de la norma dispone, entre otras medidas, de la creación de un registro público en el que se inscriban todos los instrumentos de ordenación ambiental, territorial o urbanística de la Comunidad Autónoma. La organización y funcionamiento de este Registro de Planeamiento vendrá regulada por un reglamento que establecerá aspectos como los actos inscribibles, los tipos de asientos y los derechos de los ciudadanos en relación con su acceso al Registro, entre otros. _____	
179	
7. Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Organización y funcionamiento del Observatorio del Paisaje. _____	179
Tendrá entre sus competencias el estudio, formulación de propuestas y criterios de actuación en todas las políticas públicas ambientales, territoriales y urbanísticas. _____	
179	
PARTE SEGUNDA _____	180
Tipología del suelo. _____	180
Capítulo 2. Tipología del suelo. _____	180
1. La recalificación automática de tipologías de suelo a la entrada en vigor de la ley 4/2017 y régimen transitorio. _____	180
2. Régimen jurídico del suelo. _____	181
a. Suelo rústico, urbanizable y urbano. _____	181
b. Se suprime la distinción urbanizable sectorizado y urbanizable no sectorizado. _____	181
c. El suelo rústico de infraestructuras se convierte en una categoría diferenciada. _____	181
d. Tratamiento de la tipología del suelo en la Ley 4/2017. _____	182
e. Categorías especiales para el suelo rústico. _____	182
f. Suelo urbanizable. _____	183
g. Suelo urbano consolidado y no consolidado. _____	184
TALLER DE TRABAJO _____	185
El régimen jurídico del suelo de Canarias. _____	185



1. Trilogía clásica de suelo rústico, suelo urbanizable y suelo urbano. _____	185
2. Ordenación y utilización del suelo rústico. _____	187
Capítulo 3. Régimen jurídico del suelo _____	190
1. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Derechos y obligaciones. _____	190
a. Derechos _____	190
b. Deberes _____	190
2. Aprovechamiento urbanístico medio. _____	191
3. Clasificación, categorización, calificación y situación del suelo. _____	193
a. Suelo rústico, urbanizable y urbano. _____	193
b. Suelo rústico _____	193
c. Suelo urbanizable _____	198
Suelo urbanizable ordenado (SUOR) _____	199
Suelo urbanizable no ordenado (SUNOR) _____	199
d. Suelo urbano _____	199
TALLER DE TRABAJO _____	201
Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado. _____	201
TALLER DE TRABAJO _____	203
Deberes de las personas propietarias de suelo urbano no consolidado. _____	203
TALLER DE TRABAJO _____	205
Deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado _____	205
PARTE TERCERA _____	207
Planeamiento territorial y urbanístico. _____	207
Capítulo 4. Los instrumentos de ordenación del suelo. _____	207
1. Instrumentos de ordenación del suelo de Canarias. _____	207
2. Continuación del sistema de planeamiento diseñado por la DEROGADA Ley de Ordenación del Territorio de 1999. _____	208
a. Sistema de planeamiento del 99. _____	208
b. Directrices territoriales. _____	209
c. Los planes insulares de ordenación. _____	209
d. Los planes generales de ordenación. _____	210
e. Estudios de detalle. _____	210
f. Evaluación ambiental estratégica. _____	210
g. Competencia exclusiva municipal en planeamiento urbanístico. _____	213
h. La ordenación de los espacios naturales protegidos. _____	214
TALLER DE TRABAJO _____	216
Sistema de planeamiento e instrumentos de ordenación territorial. _____	216
1. Sistema de planeamiento. _____	216
2. Instrumentos de ordenación ambiental y territorial. _____	217
3. Los instrumentos de ordenación urbanística. _____	217



4. Planeamiento insular. _____	218
5. Las directrices de ordenación _____	218
6. Los proyectos de interés insular y autonómico. _____	218
7. Programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU). _____	219
TALLER DE TRABAJO _____	221
Ordenación de los espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000 _____	221
Instrucción nº2-2017 sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos que afecten a la Red Natura 2000. _____	221
Capítulo 5. Planeamiento territorial. _____	227
1. Instrumentos de ordenación del territorio. _____	227
2. Planeamiento insular _____	228
3. Evaluación ambiental estratégica. _____	228
4. Planes insulares de ordenación y directrices de ordenación. _____	230
5. Planes territoriales de ordenación _____	233
a. Planes territoriales parciales _____	234
b. Planes territoriales especiales _____	234
c. Proyectos de interés insular o autonómico. _____	235
d. Evaluación ambiental _____	235
Capítulo 6. Planeamiento urbanístico. _____	236
1. Instrumentos de ordenación urbanística. _____	236
2. Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística. _____	237
3. Planes generales de ordenación _____	238
a. Determinaciones de ordenación estructural del término municipal. _____	238
b. Estudio ambiental estratégico y el documento de avance del plan general. _____	239
4. Planes parciales _____	240
5. Planes especiales _____	240
6. Estudios de detalle _____	241
7. Catálogos _____	241
a. Catálogos de protección _____	241
b. Catálogos de impactos _____	242
8. Ordenanzas municipales _____	243
a. Ordenanzas municipales de urbanización y de edificación _____	243
b. Ordenanzas provisionales insulares y municipales _____	243
TALLER DE TRABAJO _____	245
Las viviendas vacacionales en el urbanismo de Canarias (Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias), _____	245
Competencias municipales para estimar la capacidad de carga turística y/o residencial de las distintas partes del territorio y de la isla en su conjunto. _____	245



PARTE CUARTA	247
Ejecución del planeamiento.	247
Capítulo 7. Actuaciones de ejecución del planeamiento.	247
1. Ejecución del planeamiento urbanístico.	247
2. Sistemas de Ejecución.	247
3. Sistemas generales por la vía de la expropiación.	248
4. Actuaciones en materia de dotación.	248
TALLER DE TRABAJO	250
Ejecución en las unidades de actuación	250
Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias	251
Características y requisitos de las unidades de actuación	251
Delimitación de las unidades de actuación	251
Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento	251
Modalidades de ejecución	252
Elección del sistema de ejecución	252
Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas	253
Gastos de urbanización	253
Decreto 183/2004, 21 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.	253
Elementos básicos de las actuaciones de gestión urbanística	253
Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística	254
Condiciones para el desarrollo de las unidades de actuación.	255
Requisitos para delimitar unidades de actuación	255
División de ámbitos o sectores en unidades de actuación	256
Alteración de las unidades de actuación	257
Efectos de la inclusión de terrenos en unidades de actuación	257
Capítulo 8. Parcelación y reparcelación urbanística.	258
1. Parcelación	258
2. Reparcelaciones urbanísticas.	259
a. Concepto de reparcelación urbanística.	260
b. Efecto de la delimitación de las unidades de actuación	261
c. Procedimiento	261
d. Inscripción registral del proyecto de reparcelación	262
e. Exenciones fiscales	262
f. Valoraciones	262
g. Compensaciones y Reparcelación económica	263
TALLER DE TRABAJO	264
La reparcelación en el Decreto 183/2004, 21 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.	264
Concepto de reparcelación urbanística.	265
Aplicación de las operaciones de reparcelación urbanística.	265
Supuestos de innecesidad de la reparcelación.	266
Objeto de la reparcelación urbanística.	267



Tipos de reparcelación. _____	268
Instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria. _____	268
Criterios sobre las fincas de origen. _____	269
Reglas específicas sobre casos dudosos de las fincas de origen. _____	269
Supuesto de existencia de bienes de dominio público. _____	270
Criterios sobre las parcelas resultantes y su adjudicación. _____	270
Capítulo 9. Actuaciones de nueva urbanización en ejecución del planeamiento. _____	273
1. Sistemas de ejecución. _____	273
a. Sistemas de ejecución privada _____	273
• Concierto. _____	273
• Compensación. _____	273
• Ejecución empresarial. _____	273
b. Sistemas de ejecución pública _____	273
• Cooperación. _____	273
• Expropiación. _____	273
• Ejecución forzosa. _____	273
2. Sistemas de ejecución privada _____	274
a. Porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados y reglas para computarlos _____	274
b. Requisitos _____	274
c. Legitimación para presentar la ordenación pormenorizada _____	275
Capítulo 10. Sistema de concierto. _____	276
1. Ejecución por el sistema de concierto. _____	276
2. Creación de una sociedad mercantil como entidad urbanística de gestión. _____	277
Capítulo 11. Sistema de compensación. Junta de compensación. _____	278
1. El sistema de compensación. _____	278
2. Propietarios integrados en el sistema de compensación. _____	278
3. Junta de compensación _____	278
4. Transmisión de terrenos _____	279
5. Poder fiduciario de las juntas de compensación. _____	279
6. Expropiación en el sistema de compensación _____	279
7. El proyecto de reparcelación en el sistema de compensación _____	280
Capítulo 12. El sistema de ejecución empresarial. El agente urbanizador. _____	281
1. Sustitución o cambio de los sistemas de ejecución privada _____	281
2. Requisitos para el ejercicio del sistema de ejecución empresarial _____	281
3. Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado _____	282
4. Documentación _____	283
a. Memoria de gestión _____	284
b. Bases de actuación del sistema _____	285
c. Estatutos de la entidad de gestión _____	285
d. Proyecto de reparcelación _____	285
e. Proyecto de expropiación _____	285

f. Convenio urbanístico de gestión _____	286
g. Oferta de compra previa o de incorporación a sociedad mercantil _____	286
5. Facultades del adjudicatario del sistema privado _____	287
6. Situación expropiable _____	287
Capítulo 13. Sistema de cooperación (ejecución pública). _____	289
1. El sistema de cooperación los propietarios _____	289
2. Proyecto de reparcelación _____	289
3. Asociación administrativa de propietarios para cooperar _____	289
4. Forma de gestión del sistema _____	290
5. Modalidades de pago de los gastos de urbanización _____	290
Capítulo 14. Sistema de expropiación (ejecución pública). _____	292
1. Sistema de ejecución por expropiación. _____	292
2. Expropiación forzosa por razones urbanísticas. _____	292
3. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos. _____	293
4. Bienes de dominio público _____	293
5. Forma de gestión del sistema _____	294
6. Justiprecio _____	294
7. Liberación de la expropiación _____	294
8. Procedimiento _____	295
a. Ocupación: requisitos en caso de urgencia _____	295
b. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio _____	296
c. Mutuo acuerdo _____	296
d. Inactividad administrativa en la expropiación _____	296
Capítulo 15. Sistema de ejecución forzosa (ejecución pública). _____	298
1. Características del sistema de ejecución. _____	298
2. Forma de gestión _____	298
3. Declaración del incumplimiento y sustitución del sistema por el de ejecución forzosa _____	299
4. Contenido y efectos de la resolución que determine el sistema de ejecución forzosa _____	299
5. Ocupación y disposición de bienes y ejecución de las obras de urbanización. _____	300
6. Liquidación de la actuación _____	301
Capítulo 16. Convenios urbanísticos _____	302
1. Convenios urbanísticos _____	302
2. Contenido de los convenios urbanísticos. Memoria justificativa _____	302
3. Procedimiento de aprobación de convenios urbanísticos. _____	303
4. Registro centralizado de convenios urbanísticos _____	305



PARTE QUINTA	306
Licencias	306
Capítulo 17. Licencias urbanísticas.	306
1. Actos sometidos a licencia.	306
2. Actuaciones sujetas a comunicación previa	309
3. Actuaciones exentas	310
4. Procedimiento en la concesión de licencias.	311
a. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.	311
b. Resolución.	311
c. Solicitud de licencia.	312
d. Plazo para resolver	313
e. Silencio administrativo negativo y positivo.	313
5. Eficacia temporal de las licencias.	314
6. Transmisión de licencias	316
TALLER DE TRABAJO	317
Títulos Habilitantes. Actos Administrativos Autorizatorios.	317
PARTE SEXTA	319
Deberes del propietario del suelo.	319
Capítulo 18. El agente edificador.	319
1. Sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social	319
2. Concurso para la sustitución del propietario a efectos de edificación	319
3. Incumplimiento del agente edificador.	321
Capítulo 19. Entidades urbanísticas de conservación.	322
1. Entidad urbanística de conservación.	322
2. Recepción de las obras de urbanización	323
Capítulo 20. Deberes de conservación y ruina.	325
1. Deber de conservación.	325
2. Inspección técnica de edificaciones (ITE).	326
3. Ruina del edificio.	326
a. Situación legal de ruina	326
b. Ruina inminente	327
c. Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención	328
TALLER DE TRABAJO	330
La rehabilitación urbanística en Canarias.	330
1. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias	330
2. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	330



a. La intervención administrativa sobre usos del suelo.	330
b. Rehabilitación de edificaciones con valores arquitectónicos o etnográficos	330
c. Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención.	331



3. Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias	332
Normas específicas para las áreas de rehabilitación integral	332
Naturaleza y objeto de las áreas de rehabilitación integral	332
Operaciones de rehabilitación integral o renovación	332
Instrumentos aptos para delimitar áreas de rehabilitación integral	333
Organización administrativa consorcial de las áreas de rehabilitación integral	333
Régimen supletorio para la gestión del área de rehabilitación integral	333
Efectos de la delimitación del área de rehabilitación integral	334



PARTE SÉPTIMA **335**

Disciplina urbanística **335**

Capítulo 21. Disciplina urbanística **335**

1. Régimen transitorio.	335
a. Disposición adicional Segunda. Edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999	335
b. Suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición.	335
c. Situación legal de las construcciones preexistentes.	336
Clases de situaciones legales.	336
• Situación legal de consolidación.	336
• Situación legal de afectación por actuación pública.	336
Régimen jurídico	337

2. Régimen sancionador **338**

Capítulo 22. Inspección urbanística. **340**

1. Intervención administrativa en la legalidad urbanística	340
2. Órganos competentes.	340
3. Inspección urbanística.	341
4. La acción pública	342

Capítulo 23. Restablecimiento de la legalidad urbanística **344**

1. Competencia para iniciar el procedimiento.	344
2. Instrucción	345
3. Resolución.	345
4. Caducidad	346
5. Orden y medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.	346
5. Ejecutividad de las órdenes de restablecimiento.	348
6. Régimen jurídico de la situación de fuera de ordenación.	348
7. Medidas provisionales	349
8. Medidas de ejecución forzosa y causa expropiatoria.	351

TALLER DE TRABAJO **353**



Procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística. _____	353
Capítulo 24. Infracciones y sanciones. _____	355
1. Concepto de infracción _____	355
2. Tipificación. _____	355
3. Multas. _____	357
4. Prescripción de infracciones y sanciones. _____	359
PARTE OCTAVA _____	361
Formularios. _____	361
A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____	361
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	361
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	365
a. Providencia de alcaldía _____	365
b. Informe de secretaría _____	366
c. Providencia de alcaldía _____	370
d. Publicaciones. _____	371
e. Notificaciones y certificaciones. _____	372
f. Providencias. _____	373
g. Resolución. _____	374
h. Publicaciones. _____	375
i. Informes Técnicos. _____	380
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____	390
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _____	390
a. Modelo 1. _____	390
b. Modelo 2. _____	392
c. Modelo 3. _____	394
d. Modelo 4. _____	395
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	397
3. Notificación a los interesados. _____	398
4. Anuncio. _____	400
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. _____	400
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____	402
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____	403
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto _____	403
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable _____	404
a. Modelo 1. _____	404
b. Modelo 2. _____	405
c. Modelo 3. _____	406
d. Modelo 4. _____	407
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación _____	409



a. Modelo 1. _____	409	
b. Modelo 2. _____	410	
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación _____	411	
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación _____	412	
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación _____	412	
a. Modelo 1. _____	421	
b. Modelo 2. _____	422	
13. Proyecto de Reparcelación _____	423	
Modelo 1 _____	423	
Modelo 2. _____	442	
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo _____	448	
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica. _____	458	
16. Expediente de normalización de fincas _____	458	
17. Apertura del trámite de información pública _____	467	
a. Modelo 1 _____	467	
b. Modelo 2 _____	468	
18. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	468	
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal _____	469	
a. Modelo 1. _____	469	
b. Modelo 2. _____	471	
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración _____	471	
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. _____	473	
a. Modelo 1. _____	473	
b. Modelo 2. _____	474	
22. Anuncio de aprobación inicial. _____	475	
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados _____	476	
24. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	478	
25. Tramitación de las alegaciones. _____	479	
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones. _____	480	
a. Modelo 1. _____	481	
b. Modelo 2. _____	482	
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. _____	485	
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación _____	486	
a. Modelo 1. _____	486	
b. Modelo 2. _____	488	
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____	488	
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación _____	489	

31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	490	
a. Modelo 1	490	
b. Modelo 2	491	
c. Modelo 3	493	
d. Modelo 4	494	
32. Anuncio de la aprobación definitiva.	495	
a. Anuncio de publicación	495	
b. Notificación a los interesados	496	
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	498	
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	499	
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	500	
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	501	
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	503	
a. Formalización mediante escritura pública	503	
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	503	
c. Protocolización mediante acta notarial	506	
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	508	
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	509	
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	513	
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	516	
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	517	
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	518	
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	520	
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización)	523	
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.	526	
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	529	
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación	529	
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.	529	
b. Escrito del propietario único	532	
c. Actuación municipal	533	
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	535	
e. Información pública y notificación a los propietarios.	536	
f. Adhesión a la Junta de Compensación.	537	
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	538	
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	540	
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de		



Actuación de la Junta de Compensación _____	541
j. Informe técnico _____	543
k. Informe jurídico _____	543
l. Aprobación inicial. _____	544
m. Información pública y audiencia de los propietarios _____	545
n. Aprobación definitiva _____	546
ñ. Supuestos especiales. _____	548
2. Proyecto de Compensación. _____	549
a. Formulario de Proyecto de compensación _____	549
I.- BASES LEGALES _____	549
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA _____	550
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES _____	551
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO . _____	554
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____	554
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____	555
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS _____	555
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN _____	555
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN _____	555
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA _____	558
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA _____	558
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO _____	559
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL _____	559
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN _____	559
b. Modelo 2. _____	560
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos _____	568
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo _____	570
Parcelas resultantes _____	570
Gastos de urbanización. Estimación del coste. _____	574
Cuenta de liquidación provisional _____	574
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación _____	574
I.- BASES LEGALES _____	574
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA _____	575
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES _____	575
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO _____	577
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____	577



VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	578
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	578
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	578
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	579
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	580
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	580
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	581
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	581
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	582
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	582
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	584
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	584
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	584
5. Estatutos de la junta de compensación.	585
a. Modelo 1.	585
b. Modelo 2.	616
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	617
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	620
Título III. De los Órganos de Gobierno	625
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	634
a. Modelo 1.	634
b. Modelo 2.	643
c. Modelo 3 (con urbanizador).	648
7. La inscripción registral de la junta.	651
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	651
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	652
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.	653
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	653
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento	654
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	656
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	657
A) Formulación del proyecto de compensación.	657
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	661
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	662



D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	662
E) Informe de los servicios técnicos municipales.	663
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-	664
H) Formalización del Proyecto de Compensación.	665
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.	666
EXPONE	667
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.	667
1. Estatutos de la Entidad de Conservación	667
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad	681
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.	682
5. Información pública: Anuncio.	687
6. Certificación del secretario	688
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)	689
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)	691
9. Notificaciones a interesados.	693
10. Anuncio público.	694
11. La asamblea constituyente	695
12. Adhesión a la entidad	696
13. Acta de constitución	697
14. Escritura de constitución.	697
14. Ratificación de la constitución de la entidad	700
15. Acuerdo de disolución de la entidad	701
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente	703
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias	704
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA	705
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.	705
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios	708
3. Dictamen jurídico.	717
4. Aprobación inicial.	718
5. Anuncios.	718
6. Aprobación definitiva.	719
7. Requisitos administrativos.	720
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.	722
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio	722



2. Descripción del bien expropiado _____	722
3. Descripción de un edificio expropiado _____	723
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	723
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	724
6. Hoja de aprecio de la administración _____	724
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. _____	726
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	727
9. Propuesta de adquisición _____	728
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	729
11. Modelo de convenio _____	729
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	731
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	736
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.	736
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	737
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.	742
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	744
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	746
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	748
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	750
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	752
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. _____	756
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	758
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	761
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial _____	765
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	767
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria _____	770
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	772
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	774



17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	776
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.	780
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	782
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____	784
1. Providencia de alcaldía _____	784
2. Informe de secretaría _____	785
3. Textos preliminares y diligencias. _____	786
4. Publicidad. _____	790
5. Alegaciones. _____	791
6. Informes técnicos. _____	792
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	795
8. Diligencias finales. _____	797
9. Informes y dictámenes. _____	798
10. Acuerdo plenario. _____	801

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**
- **Tipología del suelo en la Ley 4/2017.**
- **Instrumentos de ordenación del suelo de Canarias.**
- **Parcelación y reparcelación urbanística en Canarias.**
- **Junta de compensación de Canarias.**
- **El sistema de ejecución empresarial. El agente urbanizador en Canarias.**
- **Convenios urbanísticos en Canarias.**
- **El agente edificador en Canarias.**
- **Entidades urbanísticas de conservación en Canarias.**
- **La rehabilitación urbanística en Canarias.**
- **Procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística en Canarias.**



PARTE PRIMERA

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias



Capítulo 1. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

