



EHR/pmg

A los efectos previstos en el artículo 212.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se somete a información pública el expediente número 2018009074 por el que se tramita el establecimiento del sistema de ejecución privada por compensación para la gestión de la unidad de actuación Geneto 15. En Resolución número 3.207, de 25 de mayo de 2021, el señor Consejero Director resuelve:

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

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

- Si bien en la memoria se dice que consta Anexo documental sobre títulos y certificaciones registrales, la realidad es que no consta dicho anexo en el documento presentado en fecha 12 de mayo de 2021, por lo que deberá presentarse nuevamente todo el proyecto previo a la aprobación de carácter provisional.
- Sobre la finca origen P.3 se ha presentado certificación registral de las edificaciones pero no del suelo. Si bien en el documento se indica que *se añade certificado de dominios y cargas, salvo la solicitada para el suelo ocupado por las fincas 33.626 y 33.625, pues no existe inscripción independiente a parte de la existente en propiedad horizontal*, no se ha presentado la certificación de la registral nº 3138 que es la que aparece consultando el visor de IDE Canarias para aclarar la circunstancia de esta finca. Si bien se ha aclarado su no inclusión, no se ha acreditado mediante certificación registral que deberá presentarse antes de la aprobación de carácter provisional.
- Se deberá eliminar todo el contenido relativo al Anexo 2. alternativa, ya que no ha sido presentado.

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

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

- Respecto a la delimitación de la unidad de actuación: no existe impedimento en eliminar la parte de vía incorporada y ya ejecutada. No obstante, el proyecto de urbanización recogerá la solución de conexión –y los gastos correspondientes serán por cuenta de la Junta de Compensación-.
- Las parcelas de resultado propuestas cumplen con las determinaciones de parcela previstas para la tipología asignada EAb(2)UF



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

Longitud mínima de lindero frontal: 10,00 mts.

Círculo mínimo inscribible: 12,00 mts.

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

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

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

SISTEMA DE EJECUCIÓN: PÚBLICO PRIVADO

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Contra este acto de trámite, no procederá recurso alguno, la oposición al mismo podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento, como señala el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así mismo cabrá hacerla valer al impugnarse el acto de aprobación definitiva de este procedimiento, acto contra el que se podrán interponer los recursos que en su momento se señalen, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente."

En San Cristóbal de La Laguna, a 26 de mayo de 2021

El Consejero Director,

PDF res.444/2021 - La jefa del Servicio

Fdo.: Elisabeth Hayek Rodríguez

(Documento firmado electrónicamente)