



CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

-----

Sesión del día 19 de febrero de 2021, de carácter ordinario.

TESTIMONIO:

4.- EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N°2017002587, RELATIVO A LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN QUE HAN DE REGIR EL FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UA-RT-3.1.9.1. B, LA QUEBRADA, TERMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, A EFECTOS DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Visto el expediente número **2017/2587**, relativo a iniciativa de gestión por compensación de la UA-RT-3.1.9.1. B, La Quebrada, Termino Municipal de Santa Cruz de Tenerife, promovido por **CONSTRUCCIONES SERTOR, S. L., C. I. F. N.º B-38855508, Don José Taima Díaz y Doña María Isabel Hernández Déniz, provistos de los D. N. I. N.º 43.776.910-K y 43.775.078-Y, respectivamente**, son de apreciar los siguientes,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.** - Con fecha **20 de abril de 2017**, Luz Marina Torres Castilla, en representación de **CONSTRUCCIONES SERTOR, S. L. y Don José Taima Díaz y Doña María Isabel Hernández Déniz**, presenta iniciativa de gestión por compensación de la UA-RT-3.1.9.1. B, La Quebrada, Termino Municipal de Santa Cruz de Tenerife.

**Segundo.** – En el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife, aprobado definitivamente de forma parcial el 30 de julio de 2013, se establece **la Unidad de Actuación de Régimen Transitorios UA-RT-3, se incluye dentro del ámbito 1.9.1B “la Quebrada-Ampliación”, pertenece al Área de Ordenación Urbana 1.9 “La Quebrada”.**

**Tercero.** – **El PGOU de Santa Cruz de Tenerife**, clasifica los terrenos afectados como suelo urbano no consolidado ordenado (**SUNCO**) y fija como sistema de actuación el de Compensación.

**Cuarto.** - La superficie total de la Unidad según el PGOU es de **2.686 metros cuadrados**. La entidad **CONSTRUCCIONES SERTOR, S. L., DON JOSE TAIMA DIAZ Y DOÑA MARIA ISABEL HERNANDEZ DENIZ**, son propietarios de los terrenos que representan el **52,17%** del suelo integrado en el referido ámbito, según notas simples registrales que consta en el expediente.

Por lo tanto, se acredita la titularidad de más del 50% de la superficie total de la unidad, por parte de **CONSTRUCCIONES SERTOR, S. L., DON JOSE TAIMA DIAZ Y DOÑA MARIA ISABEL HERNANDEZ DENIZ**.

<b>Firmado por:</b>	BELINDA PÉREZ REYES - Firma Externa CARLOS ENRIQUE TARIFE HERNÁNDEZ - 43826122J - Firma Externa	Fecha: 23-02-2021 09:34:37 Fecha: 23-02-2021 19:08:42	
Nº expediente administrativo: 2017-002587 Código Seguro de Verificación (CSV): 00F561165873D9F068E57127D78DE9A9 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/00F561165873D9F068E57127D78DE9A9">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/00F561165873D9F068E57127D78DE9A9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 11-05-2021 14:10:52 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-05-2021 14:10:54	



**Quinto.- Con fecha 20 de abril de 2018, se dicta Resolución del Consejero-Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife que aprueba inicialmente proyecto de Estatutos y Bases de Actuación que han de regir el funcionamiento de la Junta de Compensación de la UA-RT-3.1.9.1 B, La Quebrada.**

**Sexto. – Se procede a la publicación en el B.O.P., NÚMERO 32, de fecha 15 de marzo de 2019, del texto íntegro de los Estatutos y Bases de actuación que han de regir el funcionamiento de la Junta de Compensación UA-RT-3.1.9.1 B, La Quebrada, Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife, aprobado inicialmente por la Resolución de 20 de abril de 2018.**

Las notificaciones individuales a los propietarios fueron recibidas en las fechas siguientes:

- **Notificación de la finca n.º 1 y n.º 2** CONSTRUCCION SERTOR, S. L. ; fecha 15/6/2018
- **Notificación de la finca n.º 3** MARIA ISABEL HERNANDEZ Y DON JOSE TAIMA DIAZ; fecha 20 Y 21 de junio de 2018
- **Notificación de la finca n.º 4 y finca n.º 7**, BUILDINGCENTER, S. A. U.; fecha 29 de marzo de 2019.
- **Notificación de la Finca n.º 5 y n.º 6**, ULISES JUAN JURADO RUIZ Y DOÑA CARMEN NURY MARTIN EXPOSITO, fecha 10 de Abril de 2019.
- **Notificación de la Finca n.º 7**
  - a) Cajamarca explotaciones inmobiliarias, S.L.U., notificado el 26 de febrero de 2019.
  - b) José Jaime Moreno Torres, notificado el 26 de febrero de 2019.
  - c) Jorge Jesús Moreno Torres, notificado el 27 de febrero de 2019
  - d) Rosa Isabel Dorta Concepción, notificada el 26 de febrero de 2019
  - e) Lidia Leonor Villegas Pérez, notificada el 28 de febrero de 2019
  - f) Julia Mercedes Gándara Daimiel, notificada el 27 de febrero de 2019
- **Notificación de la finca n.º 8**, DON RAFAEL SIVERIO DENIZ , fecha 26 de febrero de 2019.
- **Notificación de la finca n.º 9**, DON TOMAS DENIZ HERNANDEZ, mediante publicación en el B.O.E n.º 51, de fecha 28 de febrero de 2019.

#### TITULARES SEGÚN CATASTRO

- VERSTRAETE SIGUIRI THIERRY BAUDOUIN, notificado 28 de febrero de 2019
- MORENO TORRES MARIA TERESA, notificado el 26 de febrero de 2019.

<b>Firmado por:</b>	BELINDA PÉREZ REYES - Firma Externa CARLOS ENRIQUE TARIFE HERNÁNDEZ - 43826122J - Firma Externa	Fecha: 23-02-2021 09:34:37 Fecha: 23-02-2021 19:08:42	
Nº expediente administrativo: 2017-002587 Código Seguro de Verificación (CSV): 00F561165873D9F068E57127D78DE9A9 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/00F561165873D9F068E57127D78DE9A9">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/00F561165873D9F068E57127D78DE9A9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 11-05-2021 14:10:52	- 2/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-05-2021 14:10:54	



**Séptimo.** - Durante el periodo de información pública, con fecha 28 de marzo de 2019, se presentan alegaciones por DON VERSTRAETE SIGUIRI THIERRY BAUDOUIN y por DOÑA LIDIA LEONOR VILLEGAS PEREZ.

**Octavo.- DON VERSTRAETE SIGUIRI THIERRY BAUDOUIN** manifiesta lo siguiente:

1. Que no se tenga al que suscribe como titular de ningún bien o parte de él de la unidad de actuación, por no ser en la actualidad propietario de nada dentro de dicha unidad de actuación.
2. Que debe de responder de la parcela 7 los primitivos titulares de la misma promotores del edificio y de la urbanización y que se comprometieron a urbanizar el frente del edificio y no se ha urbanizado hasta la fecha.
3. Subsidiariamente si se ha de incluir a todos los propietarios, actuales y pasados, que se incluya a los tres hermanos promotores de las obras y titulares de la finca nº 7, María Teresa, Jorge Jesús y José Jaime Moreno Torres.
4. En todo caso que se rectifiquen los porcentajes que corresponden a los distintos titulares de la finca nº 7, siendo el que corresponde a los bienes que en su día transmitió el que suscribe el 0,4251% s.e.u. o en su caso en proporción al porcentaje de propiedad de cada uno de los propietarios de la finca nº 7.

**Noveno.- Doña LIDIA LEONOR VILLEGAS PEREZ,** manifiesta lo siguiente:

1. Que debe de formar parte de la Junta de Compensación y responder de la finca nº 7 lo titulares de la promoción responder de la parcela 7 los primitivos titulares de la misma promotores del edificio y de la urbanización que se comprometieron a urbanizar el frente del edificio y no se ha urbanizado hasta la fecha, esto es los Hermanos María Teresa, Jorge Jesús y José Jaime Moreno Torres.
2. Subsidiariamente si no se aceptara que se incluya en la Junta de compensación a la que suscribe, con la reserva de Derechos a reclamar la cantidad que hubiere de pagar en su día a los que considere responsables.
3. En todo caso que se rectifiquen los porcentajes que corresponden a los distintos titulares de la finca nº 7, siendo el que corresponde a los bienes de la que suscribe el 0,4251% s.e.u. o en su caso en proporción al porcentaje de propiedad de cada uno de los propietarios de la finca nº 7.

**Decimo.- Con fecha 20 de noviembre de 2020,** se solicita informe técnico sobre el planeamiento vigente tras la publicación el 27 de octubre de 2020 de la toma de conocimiento por la Comisión Autónoma de la sentencia de 21 de julio de 2017 por la que se declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013, a los efectos de continuar los trámites de aprobación de la iniciativa y aprobación de los estatutos y bases que han de regir la Junta de Compensación de la UA-RT-3.1-9.1-B, La Quebrada.

**Undécimo.- Con fecha 25 de noviembre de 2020, Doña Luz Marina Torres Castillo, en representación de CONSTRUCCIONES SERTOR,** solicita la aprobación de los acuerdos que habilite el desarrollo de la Unidad de Actuación UART 3.1.9.1 B La Quebrada.

**Duodécimo.- Con fecha 30 de diciembre de 2020,** se emite informe técnico por el Servicio de Planeamiento y Gestión del tenor literal siguiente:

*“INFORME TÉCNICO DE LA UA-RT3 DEL AMB 1.9.1B DEL PGO-13, EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE (PGOU-05), A LOS EFECTOS DE CONTINUAR CON LA TRAMITACIÓN DE LA INICIATIVA Y ESTATUTOS Y BASES.*

<b>Firmado por:</b>	BELINDA PÉREZ REYES - Firma Externa CARLOS ENRIQUE TARIFE HERNÁNDEZ - 43826122J - Firma Externa	Fecha: 23-02-2021 09:34:37 Fecha: 23-02-2021 19:08:42	
Nº expediente administrativo: 2017-002587 Código Seguro de Verificación (CSV): 00F561165873D9F068E57127D78DE9A9 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es//publico/documento/00F561165873D9F068E57127D78DE9A9">https://sede.urbanismosantacruz.es//publico/documento/00F561165873D9F068E57127D78DE9A9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 11-05-2021 14:10:52	- 3/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-05-2021 14:10:54	



**Antecedentes:**

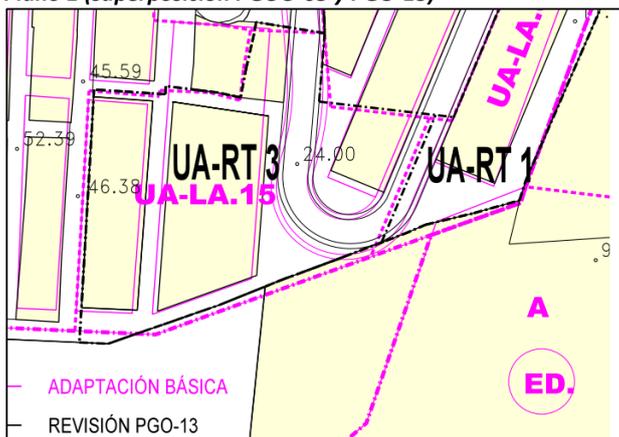
Con fecha 20 de abril de 2017, y registro de entrada 3764/17, Construcciones Sertor, S.L. aporta escrito de "solicitud de Iniciativa de formación de Junta de compensación de la Unidad de Actuación UA-RT 3, ámbito 1.9.1B La Quebrada", para su tramitación.

A la fecha de la presentación de la solicitud, el planeamiento vigente era el PGO-13. El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se toma de conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013. Desde dicha fecha, ha decaído la vigencia del PGO-13, recobrando vigencia el PGOU-05.

**Informe:**

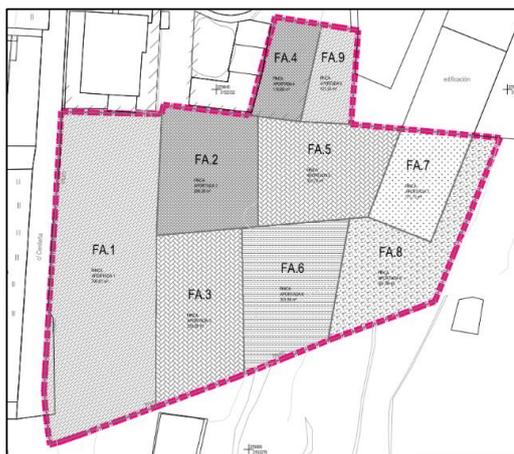
Conforme al Planeamiento vigente Adaptación Básica (PGOU-05), la unidad de referencia, se denomina UA-LA.15, área María Jiménez 1, La Quebrada. Superpuesta la delimitación de dicha unidad y la unidad UA-RT-3 del ámbito 1.9.1B del planeamiento anterior (ver plano 1), se comprueba que tanto la delimitación de las unidades como la ordenación son aproximadamente iguales. Además, en el documento de iniciativa se aporta la delimitación de la unidad, que se modifica sensiblemente para adaptarse a la estructura de la propiedad existente (ver plano 2).

**Plano 1 (superposición PGOU-05 y PGO-13)**



**Plano 2 (Delimitación de Unidad contemplada en el documento aportado)**

<b>Firmado por:</b>	BELINDA PÉREZ REYES - Firma Externa CARLOS ENRIQUE TARIFE HERNÁNDEZ - 43826122J - Firma Externa	Fecha: 23-02-2021 09:34:37 Fecha: 23-02-2021 19:08:42	
Nº expediente administrativo: 2017-002587 Código Seguro de Verificación (CSV): 00F561165873D9F068E57127D78DE9A9 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es//publico/documento/00F561165873D9F068E57127D78DE9A9">https://sede.urbanismosantacruz.es//publico/documento/00F561165873D9F068E57127D78DE9A9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 11-05-2021 14:10:52	- 4/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-05-2021 14:10:54	



**Conclusión:**

*En base a todo lo anteriormente señalado, estimamos que la entrada en vigor del PGOU-05 no afecta a la tramitación del presente expediente, toda vez que tendrá de redactarse el proyecto de reparcelación correspondiente, que deberá de recoger las determinaciones del planeamiento vigente”.*

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.** - El Art. 25.2 a) de la Ley 7/1985, 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local atribuye a los Municipios entre otras competencias la de Urbanismo en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas. Dentro de esta última se incluye la Gestión Urbanística; en el concreto ámbito de Canarias el parámetro normativo de esta materia viene dado, por la fecha de inicio del procedimiento, por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias en adelante (TRLOTC), y por 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, en adelante (RGESPC).

**Segundo** - Conforme a la potestad de autoorganización reconocida en el Art. 4 a) de la Ley 7/85 de 2 de Abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de acuerdo con lo previsto por los Art. 85 bis del citado texto normativo, y Art. 7 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, atribuyó en régimen de descentralización funcional el ejercicio de las funciones vinculadas a la materia urbanística al Organismo Autónomo Local, “Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife”.

**Tercero.** - En virtud del artículo 4 b) punto 19 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife corresponde a este Organismo Autónomo el ejercicio de todas aquellas competencias inherentes a la actividad de gestión y ejecución del planeamiento que encuentren recogidas en 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.

<b>Firmado por:</b>	BELINDA PÉREZ REYES - Firma Externa CARLOS ENRIQUE TARIFE HERNÁNDEZ - Firma Externa	Fecha: 23-02-2021 09:34:37 Fecha: 23-02-2021 19:08:42	
Nº expediente administrativo: 2017-002587 Código Seguro de Verificación (CSV): 00F561165873D9F068E57127D78DE9A9 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/00F561165873D9F068E57127D78DE9A9">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/00F561165873D9F068E57127D78DE9A9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 11-05-2021 14:10:52	- 5/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-05-2021 14:10:54	



**Cuarto. – De conformidad con el artículo 66.1 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias,** cuando se acuerde admitir a trámite una iniciativa formulada por propietarios que representen más del 50% 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.

**Quinto. – El artículo 64.3 del RGESPC** cuando la iniciativa del sistema de compensación se presenta por propietarios que no sean titulares de la totalidad de los terrenos, se aportará, además:

- a) Propuesta de Estatuto y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

**Sexto. - En virtud del artículo 66.5 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias,** finalizada la información pública, y tras el estudio e informe de las alegaciones presentadas, se elevará el expediente para que se adopte 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.

**Séptimo. - De conformidad con el artículo 83.2 del RGESPC,** presentada la iniciativa con el contenido mínimo en la letra anterior, el Alcalde, dentro de los quince días siguientes y de acuerdo a lo establecido en el artículo 66 de este Reglamento, resolverá sobre la admisibilidad de la propuesta y en su caso acordará la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de actuación, que someterá a información pública por plazo de veinte días y con notificación personal a los propietarios, otorgándoles trámite de audiencia por igual plazo. En dicho trámite, podrán adherirse a la iniciativa los propietarios no integrados inicialmente en la misma. Asimismo, el Ayuntamiento solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas y la práctica de los asientos que correspondan, según lo dispuesto en este Reglamento.

Finalizado este último plazo, el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación, introduciendo las modificaciones que procedan para su adecuación al planeamiento o normativa de aplicación. Este Acuerdo deberá contener simultáneamente el establecimiento del sistema de compensación y la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución a los promotores de la iniciativa.

El Acuerdo Municipal se notificará a los propietarios y se publicará en el boletín oficial correspondiente (artículo 83.5 RGESPC)

En virtud del artículo 83.6 del RGESPC, con la notificación y publicación del Acuerdo, la Administración actuante requerirá a los promotores para que en el plazo de un mes procedan a la constitución efectiva de la Junta de Compensación mediante escritura pública en la que se designen los cargos del órgano de gobierno. En dicha escritura deberá contar, además del acuerdo de constitución, relación de:

- a) Los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras integradas en la misma
- b) Las fincas de las que son titulares
- c) Las personas designadas para ocupar los cargos del órgano de gobierno.
- d) La constitución de garantía mínima de un 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, para responder de los compromisos y obligaciones que derivan de la constitución de la Junta y, específicamente, la

<b>Firmado por:</b>	BELINDA PÉREZ REYES - Firma Externa CARLOS ENRIQUE TARIFE HERNÁNDEZ - 43826122J - Firma Externa	Fecha: 23-02-2021 09:34:37 Fecha: 23-02-2021 19:08:42	
Nº expediente administrativo: 2017-002587 Código Seguro de Verificación (CSV): 00F561165873D9F068E57127D78DE9A9 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es//publico/documento/00F561165873D9F068E57127D78DE9A9">https://sede.urbanismosantacruz.es//publico/documento/00F561165873D9F068E57127D78DE9A9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 11-05-2021 14:10:52	- 6/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-05-2021 14:10:54	



formulación de Proyecto de Compensación en el plazo máximo de 6 meses siguientes a la constitución de dicha Junta.

**Octavo.** - Durante el periodo de información pública se formularon alegaciones por **DON VERSTRAETE SIGUIRI THIERRY BAUDOUIN**, estimándose las alegaciones respecto a la no titularidad de finca afectada y por **DOÑA LIDIA LEONOR VILLEGAS PEREZ**, alegaciones que no corresponde tratar a esta altura del procedimiento administrativo, y que serán objeto de estudio más adelante, cuando proceda la aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

**Noveno.** – **Corresponde al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo**, conforme al artículo 8.w) apartado dos, la determinación del concreto sistema de ejecución y la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación en el sistema de compensación.

A la vista de los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas, el Consejo Rector acordó:

**1º.- La asunción de la iniciativa** presentada por la entidad **CONSTRUCCIONES SERTOR, S. L., C. I. F. N.º B-38855508**, de establecimiento del sistema de compensación para la gestión UA-RT-3.1.9.1. B, La Quebrada, Termino Municipal de Santa Cruz de Tenerife.

**2º.- Aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación** que han de regir el funcionamiento de la Junta de Compensación de la UA-RT-3.1.9.1. B, La Quebrada, Termino Municipal de Santa Cruz de Tenerife.

**3º.- Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo y notificar el mismo a los propietarios de suelo** de la UA-RT-3.1.9.1. B, La Quebrada, Termino Municipal de Santa Cruz de Tenerife.

**4º.- Requerir a CONSTRUCCIONES SERTOR, S. L., C. I. F. N.º B-38855508**, para que, en el plazo de un mes, a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, proceda a la constitución efectiva de la Junta de Compensación mediante escritura pública en la que se designen los cargos del órgano de gobierno, de conformidad con el artículo 83.6 del RGESPC.

**5º.- Facultar al Consejero-Director para la designación del representante del Ayuntamiento en el órgano rector de la Junta Compensación.**

LA SECRETARIA DELEGADA,

RESOLUCIÓN: 19-02-2021  
Cúmplase  
EL CONSEJERO DIRECTOR

<b>Firmado por:</b>	BELINDA PÉREZ REYES - Firma Externa CARLOS ENRIQUE TARIFE HERNÁNDEZ - 43826122J - Firma Externa	Fecha: 23-02-2021 09:34:37 Fecha: 23-02-2021 19:08:42	
Nº expediente administrativo: 2017-002587 Código Seguro de Verificación (CSV): 00F561165873D9F068E57127D78DE9A9 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/00F561165873D9F068E57127D78DE9A9">https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/00F561165873D9F068E57127D78DE9A9</a>			
Fecha de sellado electrónico: 11-05-2021 14:10:52	- 7/7 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-05-2021 14:10:54	