



Referencia:20260710CR02

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

Sesión del día 10 de julio de 2026, de carácter ordinario.

TESTIMONIO:

2.- ACUERDO DE SUSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR EL SISTEMA PÚBLICO DE EJECUCIÓN FORZOSA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-SO.15, POR INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS. **EXPEDIENTE N° 1984/2022.**

Visto el **expediente n.º 1984/2022** relativo a la solicitud de sustitución del sistema de ejecución privada por el sistema de ejecución forzosa, promovido por la mercantil **MARCH PATRIMONIOS, SAU**, como consecuencia del incumplimiento de los deberes legales inherentes al sistema establecido para el desarrollo de la **Unidad de Actuación UA-SO.15, Barranco Grande, PGOU-2005**, son de apreciar los siguientes,

**ANTECEDENTES DE HECHOS**

**I.- Mediante Resolución n.º 3248/2025, de 19 de noviembre de 2025**, se acordó la incoación de expediente para la declaración de incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas inherentes al desarrollo de la Unidad de Actuación UA-SO.15, Barranco Grande, PGOU-2005, motivada por la falta de presentación por los propietarios afectados de la iniciativa y del proyecto de reparcelación exigidos por la normativa urbanística aplicable. Asimismo, se dispuso la notificación individual a los propietarios afectados, concediéndoles trámite de audiencia por plazo de quince días hábiles, así como el sometimiento del acuerdo a información pública durante veinte días hábiles mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Igualmente, la resolución previó que, una vez resueltas las alegaciones que pudieran presentarse y siempre que los propietarios manifestaran su voluntad de cumplir con los deberes urbanísticos correspondientes, se les otorgaría un plazo de seis meses para presentar la iniciativa y el proyecto de reparcelación, con interrupción del plazo de caducidad del expediente. Se advirtió expresamente que

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                           |                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|
| Firmado por:                                                                                                                                                                                                                                                                   | BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a <a href="#">Ver firma</a><br>ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a <a href="#">Ver firma</a> | Fecha: 16-07-2026 12:48:07<br>Fecha: 16-07-2026 13:20:04 |  |
| Código Seguro de Verificación (CSV): 30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1<br>Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1</a> |                                                                                                                                                           |                                                          |  |
| Fecha de sellado electrónico: 16-07-2026 13:20:11 <a href="#">Ver sello</a> - 1/13 - Fecha de emisión de esta copia: 22-07-2026 10:17:07                                                                                                                                       |                                                                                                                                                           |                                                          |  |



el incumplimiento de dicha obligación dentro del plazo concedido facultaría a la Administración para declarar formalmente el incumplimiento de los deberes urbanísticos, con la consiguiente sustitución del sistema privado de ejecución por el sistema de ejecución forzosa, asumiendo el Ayuntamiento, de forma subsidiaria y a costa de los propietarios y demás responsables, la ejecución de la actuación urbanística pendiente.

**II.-** En ejecución de lo acordado, el anuncio de información pública fue publicado en el B.O.P. N.º 143, **de 26 de noviembre del 2025**, finalizando el trámite el 26 de diciembre de 2025.

**III.-** Asimismo, se procedió a la notificación del trámite de audiencia a los propietarios afectados por el ámbito de la Unidad de Actuación UA-SO.15, concediéndoles un plazo de quince (15) días hábiles para formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimaran oportunos, siendo recibidas las correspondientes notificaciones en las fechas que se indican a continuación:

| Fincas      | Propietario                                                                                 | Recibí                     | Fin del plazo de audiencia (15 días hábiles) |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|
| 1, 4, 5 y 6 | Pedro Antonio de la Rosa Hernández                                                          | 25/11/2025                 | 17/12/2025                                   |
| 1, 4, 5 y 6 | Moisés Felipe Chico Hernández                                                               | 27/05/2026                 | 17/06/2026                                   |
| 2           | March Patrimonios, S.A.U.                                                                   | 20/12/2025                 | 14/01/2026                                   |
| 3           | Erasmus Nicolás Matín Tejera                                                                | BOE n.º 284, de 26/11/2025 | 18/12/2025                                   |
| 4, 5 y 6    | Herederos de D.ª Victoria de la Rosa Hernández                                              | 25/11/2025                 | 17/12/2025                                   |
| 4, 5 y 6    | Herederos de D.ª Jacinta de la Rosa Hernández (D.ª Julia Concepción Gutiérrez de la Rosa)   | BOE n.º 79, de 31/03/2026  | 23/04/2026                                   |
| 4, 5 y 6    | Herederos de D.ª Jacinta de la Rosa Hernández (D. Hermenegildo Manuel Gutiérrez de la Rosa) | BOE n.º 131, de 29/05/2026 | 19/06/2026                                   |
| 4, 5 y 6    | Herederos de D. Manuel de la Rosa Hernández (D. Graciano Manuel de la Rosa Hernández)       | 25/11/2025                 | 17/12/2025                                   |



|             |                                                                                              |                           |            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|
| 4, 5, 6 y 7 | Ferrera Asesores y Consultores, S.L.P., en representación de D.ª Carmen de la Rosa Hernández | 24/11/2025                | 16/12/2025 |
| 8           | Dirección General de Patrimonio y Contratación del Gobierno de Canarias                      | 21/11/2025                | 15/12/2025 |
| 9           | D.ª Brígida Castro Díaz                                                                      | 19/12/2025                | 14/01/2026 |
| 9           | D.ª María Nelly Rodríguez Castro                                                             | 28/11/2025                | 22/12/2025 |
| 9           | D.ª Marlene Rodríguez Castro                                                                 | 01/12/2025                | 23/12/2025 |
| 10          | D. Jonathan Velázquez Rodríguez                                                              | BOE n.º 79, de 31/03/2026 | 23/04/2026 |
| 11          | D. Roberto del Pino Castellano y D.ª Eufemia Díaz González                                   | 25/11/2025                | 17/12/2025 |
| 12          | Herederos de José Brito Cabrera (D.ª Guadalupe Rodríguez González)                           | 25/11/2025                | 17/12/2025 |

De acuerdo con las fechas de recepción de las notificaciones y publicaciones efectuadas, el último plazo de audiencia concedido finalizó el 19 de junio de 2026, correspondiente a la notificación practicada mediante publicación en el BOE n.º 131, de 29 de mayo de 2026, dirigida a D. Hermenegildo Manuel Gutiérrez de la Rosa, por lo que, a partir de dicha fecha, el trámite de audiencia conferido a la totalidad de los interesados afectados por el expediente debe entenderse plenamente evacuado.

#### **IV.- Examinado las alegaciones formuladas en el trámite de audiencia y en el periodo de información pública :**

D.ª Brígida Castro Díaz, D.ª Marlene Rodríguez Castro y D.ª María Nelly Rodríguez Castro presentaron escrito de alegaciones de fecha 18 de diciembre de 2025, en el reiteran su disposición favorable al desarrollo de la Unidad de Actuación y solicitan que la Administración impulse la ejecución de las actuaciones de reparcelación contempladas en la resolución de incoación, interesando ser informadas de los trámites que se vayan produciendo y de la participación económica que les corresponda asumir en función de la superficie de las parcelas de su titularidad.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|
| <b>Firmado por:</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a<br>ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a | Fecha: 16-07-2026 12:48:07<br>Fecha: 16-07-2026 13:20:04 |  |
| Código Seguro de Verificación (CSV): 30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1<br>Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1</a> |                                                                                                       |                                                          |  |
| Fecha de sellado electrónico: 16-07-2026 13:20:11 - 3/13 - Fecha de emisión de esta copia: 22-07-2026 10:17:07                                                                                                                                                                 |                                                                                                       |                                                          |  |



Los herederos de Manuel de la Rosa Rodríguez, con fecha 9 de junio de 2026, manifiestan, en relación con el expediente 2022/1984 sobre incumplimiento de los deberes inherentes al sistema de ejecución de la UA-SO.15 Barranco Grande, que no han promovido ni presentado la iniciativa o el proyecto de reparcelación necesarios para el desarrollo de la unidad de actuación, lo que puede dar lugar a la incoación por el Ayuntamiento del procedimiento de declaración de incumplimiento de dichos deberes urbanísticos.

Asimismo, aportan la documentación identificativa y los datos de contacto de los citados herederos, solicitando que cualquier comunicación o notificación relacionada con el expediente se practique a través de los mismos.

**V.-** En consecuencia, debe concluirse que las alegaciones presentadas no contienen objeción jurídica o material alguna frente a la declaración de incumplimiento propuesta por la Administración ni frente a la sustitución del sistema de ejecución privada por el correspondiente sistema de ejecución forzosa, limitándose a exponer circunstancias particulares de los interesados y a manifestar su conformidad con que la Administración asuma el impulso y ejecución de las actuaciones precisas para el desarrollo de la Unidad de Actuación.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO. – COMPETENCIA MUNICIPAL

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 **Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias** (en adelante LSENPC), **y por el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del planeamiento de Canarias**, (en adelante RGESPC).

### SEGUNDO. – DESCENTRALIZACIÓN FUNCIONAL Y LEGITIMACION

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|
| Firmado por:                                                                                                                                                                                                                                                                   | BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a<br>ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a | Fecha: 16-07-2026 12:48:07<br>Fecha: 16-07-2026 13:20:04 |  |
| Código Seguro de Verificación (CSV): 30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1<br>Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1</a> |                                                                                                       |                                                          |  |
| Fecha de sellado electrónico: 16-07-2026 13:20:11 - 4/13 - Fecha de emisión de esta copia: 22-07-2026 10:17:07                                                                                                                                                                 |                                                                                                       |                                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |



**acuerdo con lo previsto por los Art. 85 bis del citado texto normativo**, 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”.

En virtud del **artículo 4.19 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife**, corresponde al Organismo Autónomo el ejercicio de todas aquellas competencias inherentes a la actividad de gestión y ejecución del planeamiento que se encuentran recogidas en la legislación vigente.

#### **CUARTO.- PLANEAMIENTO URBANISTICO**

El planeamiento urbanístico de aplicación es el “Texto Refundido de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000” (en adelante PGOU-2005), aprobado definitivamente, de forma parcial, por acuerdo de la COTMAC, adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005, dicho acuerdo se publicó en el B.O.C. n.º 29, de 10 de febrero de 2006. El Texto íntegro de la normativa urbanística del PGOU-05 se publicó en el B.O.P. de Santa Cruz de Tenerife n.º 30, de 1 de marzo de 2006 y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el B.O.P de Santa Cruz de Tenerife n.º 23 , de fecha 15 febrero de 2007.

La Unidad de Actuación UA-SO.15 se localiza en el área de Barranco Grande, ámbito Suroeste, Ficha SO-4, el ámbito de la unidad de actuación se clasifica como suelo urbano no consolidado, estableciendo un **sistema de actuación privado**. Remitiendo el PGOU-2005 para su desarrollo a las estipulaciones del Convenio Urbanístico de 30 de julio de 2004, y al Plan Especial del polígono P-4, aprobado definitivamente el 15 de junio de 1997.

#### **QUINTO.- REGIMEN JURIDICO APLICABLE A LA UNIDAD DE ACTUACION UA-SO.15**

La Unidad de Actuación UA-SO.15, Barranco Grande, ámbito Suroeste (Ficha SO-4), se encuentra clasificada por el PGOU-2005 como **suelo urbano no consolidado**, estableciendo para su desarrollo un **sistema de ejecución privada**.

De conformidad con el artículo 50 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), corresponde a las personas propietarias, entre otros deberes legales, proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, efectuar las

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|
| <b>Firmado por:</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a<br>ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a | Fecha: 16-07-2026 12:48:07<br>Fecha: 16-07-2026 13:20:04 |  |
| Código Seguro de Verificación (CSV): 30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1<br>Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1</a> |                                                                                                       |                                                          |  |
| Fecha de sellado electrónico: 16-07-2026 13:20:11 - 5/13 - Fecha de emisión de esta copia: 22-07-2026 10:17:07                                                                                                                                                                 |                                                                                                       |                                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |



cesiones obligatorias y costear o ejecutar las actuaciones de urbanización necesarias para la ejecución del ámbito.

Asimismo, los artículos 201, 202 y 203 de la citada Ley establecen que la ejecución del planeamiento debe desarrollarse mediante unidades de actuación expresamente delimitadas y a través del sistema de ejecución determinado por el planeamiento, quedando los terrenos afectos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de dicho sistema, conforme prevé el artículo 206 de la LSENPC.

#### **SEXTO.- CONVENIO URBANISTICO DE 30 DE JULIO DE 2004**

Para posibilitar el desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y los propietarios afectados suscribieron Convenio Urbanístico de Gestión, con fecha 30 de julio de 2004, estableciéndose los compromisos correspondientes a cada una de las partes para la efectiva ejecución de la Unidad de Actuación.

#### **SEPTIMO.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR LAS PARTES**

En virtud del referido Convenio, el Ayuntamiento asumió la ejecución de las obras de urbanización de la unidad de actuación y las actuaciones de planeamiento necesarias para su desarrollo.

Por su parte, los propietarios asumieron la obligación de efectuar las cesiones de suelo destinadas a viales, espacios libres y equipamientos públicos, así como la cesión de la edificabilidad correspondiente a la participación pública en las plusvalías urbanísticas y la compensación derivada de las obras de urbanización asumidas por la Administración, obligaciones cuya materialización exigía la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

Concretamente se asumieron las obligaciones siguientes:

##### **El Ayuntamiento:**

- Todos los gastos de urbanización de la unidad, por exceso de cesiones que tiene esta unidad en comparación con las demás unidades de la zona, comprometiéndose a su ejecución en un plazo máximo de tres años, desde la fecha de la firma del presente Convenio.
- El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife tramitará la correspondiente modificación de planeamiento general a fin de producir la redelimitación que exige el presente Convenio.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|
| <b>Firmado por:</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a<br>ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a | Fecha: 16-07-2026 12:48:07<br>Fecha: 16-07-2026 13:20:04 |  |
| Código Seguro de Verificación (CSV): 30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1<br>Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1</a> |                                                                                                       |                                                          |  |
| Fecha de sellado electrónico: 16-07-2026 13:20:11 - 6/13 - Fecha de emisión de esta copia: 22-07-2026 10:17:07                                                                                                                                                                 |                                                                                                       |                                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |



- El trazado del viario se ajustará entre las manzanas D y F a fin de no afectar a la edificación, manteniendo la misma sección de la vía y los aprovechamientos urbanísticos.
- La Gerencia Municipal de Urbanismo otorgará licencias de edificación a aquellos proyectos que cumplan con el planeamiento vigente y las parcelas netas que resulten edificables.

#### **La propiedad:**

- Cesión de suelo destinado a equipamientos, viales y espacios libres.
- Cesión de 3.409,04 m2 de edificabilidad para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- Cesión de 1.265,44 m2 de edificabilidad equivalentes a la compensación por el exceso de las obras de urbanización asumidas por el Ayuntamiento y no afrontables económicamente por los propietarios.
- El total de cesión adjudicada al Ayuntamiento es de 4.674,48 m2 de edificabilidad materializable en la parcela C (935,08 m2 de suelo y 2.805,24 m2 de edificabilidad) y parte de la Manzana O (467,31 m2 de suelo y 1.869,24 m2 de edificabilidad)

#### **OCTAVO.- CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES MUNICIPALES**

Consta acreditado en el expediente que el Ayuntamiento cumplió con las obligaciones asumidas en el Convenio Urbanístico procediendo a la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación e incorporando sus determinaciones al planeamiento vigente.

Ortofoto de la UA-SO.15

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|
| <b>Firmado por:</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a<br>ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a | Fecha: 16-07-2026 12:48:07<br>Fecha: 16-07-2026 13:20:04 |  |
| Código Seguro de Verificación (CSV): 30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1<br>Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1</a> |                                                                                                       |                                                          |  |
| Fecha de sellado electrónico: 16-07-2026 13:20:11 - 7/13 - Fecha de emisión de esta copia: 22-07-2026 10:17:07                                                                                                                                                                 |                                                                                                       |                                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |



## **NOVENO.- INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANISTICOS POR LA PROPIEDAD**

A pesar de las actuaciones desarrolladas por la Administración y del tiempo transcurrido desde la formalización del Convenio Urbanístico, los propietarios no han promovido ni obtenido la aprobación del instrumento de reparcelación necesario para culminar la ejecución jurídica de la Unidad de Actuación y materializar las cesiones obligatorias a favor del Ayuntamiento.

Conforme al artículo 30.a) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, la reparcelación constituye el instrumento destinado a la reestructuración jurídica de las fincas comprendidas en la unidad de actuación y a la adjudicación de los derechos urbanísticos resultantes.

Consta igualmente que en el año 2006 fue presentado un proyecto de reparcelación respecto del cual se efectuó requerimiento de subsanación que no llegó a cumplimentarse, sin que desde entonces se haya promovido iniciativa alguna tendente a culminar la gestión urbanística del ámbito.

En consecuencia, se considera acreditado el incumplimiento de los deberes urbanísticos inherentes al sistema de ejecución privada establecidos por el planeamiento y asumidos adicionalmente mediante el Convenio Urbanístico de 30 de julio de 2004.

## **DÉCIMO.- PROCEDENCIA DE LA SUSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCION**

El artículo 220.1.b) de la LSENPC establece que la sustitución del sistema de ejecución privada por uno de ejecución pública podrá acordarse por incumplimiento de los deberes, obligaciones o compromisos inherentes al sistema establecido cuando dicho incumplimiento produzca perjuicio grave para el interés público o para los legítimos intereses de terceros.

Asimismo, el artículo 59.2.b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias dispone que la sustitución del sistema privado por el sistema público de ejecución forzosa requerirá la previa declaración del incumplimiento de conformidad con el procedimiento legalmente establecido.

## **DECIMOPRIMERO.- SISTEMA DE EJECUCIÓN FORZOSA**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|
| <b>Firmado por:</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a<br>ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a | Fecha: 16-07-2026 12:48:07<br>Fecha: 16-07-2026 13:20:04 |  |
| Código Seguro de Verificación (CSV): 30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1<br>Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1</a> |                                                                                                       |                                                          |  |
| Fecha de sellado electrónico: 16-07-2026 13:20:11 - 8/13 - Fecha de emisión de esta copia: 22-07-2026 10:17:07                                                                                                                                                                 |                                                                                                       |                                                          |  |



De conformidad con el artículo 113 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, el sistema de ejecución forzosa constituye un sistema de ejecución pública mediante el cual el Ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución pendiente en sustitución de los propietarios incumplidores y por cuenta y cargo de estos.

A la vista del incumplimiento acreditado, del tiempo transcurrido sin que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas asumidas y de la inexistencia de alegaciones que desvirtúen tales circunstancias, resulta procedente la sustitución del sistema de ejecución privada previsto para la Unidad de Actuación UA-SO.15 por el sistema público de ejecución forzosa.

## **DECIMOSEGUNDO.- PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO**

**El artículo 115 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias** establece que el procedimiento para la declaración del incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada y su sustitución por el sistema de ejecución forzosa se iniciará de oficio por el Ayuntamiento, debiendo garantizarse la audiencia de las personas interesadas y el correspondiente trámite de información pública antes de dictarse resolución definitiva.

En cumplimiento de dicho precepto, mediante **Resolución de fecha 19 de noviembre de 2025, dictada por la Consejera-Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo, expediente de referencia 2022/1984**, se acordó la incoación del procedimiento para la declaración del incumplimiento de los deberes y obligaciones legales inherentes al desarrollo de la **Unidad de Actuación UA-SO.15, Barranco Grande, PGOU-2005**, identificándose en dicha resolución las obligaciones presuntamente incumplidas, las personas afectadas por el procedimiento, el alcance del incumplimiento apreciado, las consecuencias derivadas de la eventual declaración de incumplimiento y la posible sustitución del sistema de ejecución privada por el sistema de ejecución forzosa.

Asimismo, la citada resolución fue notificada individualmente a las personas propietarias afectadas (tal y como ha quedado reflejado en el antecedente tercero) y sometida al preceptivo trámite de información pública mediante su publicación en el **B.O.P. N.º 143, de 26 de noviembre del 2025**, todo ello de conformidad con las exigencias establecidas en el artículo 115.3 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

## **DECIMOTERCERO.- ALEGACIONES FORMULADAS POR LOS INTERESADOS**

Durante el trámite de audiencia y información pública conferido en el procedimiento comparecieron diversos propietarios afectados presentando escrito de alegaciones.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|
| <b>Firmado por:</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a<br>ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a | Fecha: 16-07-2026 12:48:07<br>Fecha: 16-07-2026 13:20:04 |  |
| Código Seguro de Verificación (CSV): 30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1<br>Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1</a> |                                                                                                       |                                                          |  |
| Fecha de sellado electrónico: 16-07-2026 13:20:11 - 9/13 - Fecha de emisión de esta copia: 22-07-2026 10:17:07                                                                                                                                                                 |                                                                                                       |                                                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |



Examinado su contenido, se constata que los comparecientes no discuten la existencia del incumplimiento urbanístico apreciado por la Administración ni cuestionan la falta de aprobación del proyecto de reparcelación necesario para la ejecución de la actuación.

Las alegaciones se limitan a exponer circunstancias personales y las dificultades existentes para impulsar la gestión urbanística del ámbito, manifestando expresamente su disposición a colaborar en el desarrollo de la actuación y su conformidad con que sea la Administración quien impulse las actuaciones necesarias para su ejecución.

Por tanto, las alegaciones formuladas no desvirtúan los hechos ni los fundamentos jurídicos que motivaron la incoación del procedimiento de declaración de incumplimiento.

#### **DECIMOCUARTO.- CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN DEFINITIVA Y PROCEDENCIA DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN**

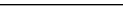
El artículo 115.4 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias dispone que, una vez finalizados los trámites de información pública y audiencia a los interesados, y emitidos los correspondientes informes, deberá dictarse resolución definitiva motivada del procedimiento de declaración de incumplimiento, en la que se determinen expresamente los incumplimientos acreditados en el expediente, la procedencia de la sustitución del sistema de ejecución privada por el sistema público de ejecución forzosa, el contenido y alcance de las obligaciones pendientes de cumplimiento, así como los instrumentos de gestión y ejecución urbanística necesarios para culminar el desarrollo de la actuación.

#### **DECIMOQUINTO.- DECLARACION DE LOS INCUMPLIMIENTOS ACREDITADOS Y CUANTIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES PENDIENTES**

De las actuaciones practicadas en el expediente resulta acreditado que la Unidad de Actuación UA-SO.15, Barranco Grande, ámbito Suroeste (Ficha SO-4), se encuentra sometida a un sistema de ejecución privada, correspondiendo a las personas propietarias el cumplimiento de los deberes urbanísticos inherentes a dicho sistema y, en particular, los derivados del Convenio Urbanístico suscrito con fecha 30 de julio de 2004.

Asimismo, consta acreditado que, aun cuando el Programa de Actuación del inicialmente vigente PGOU-92 preveía el desarrollo de la actuación en el primer y segundo cuatrienio de ejecución, y pese a que mediante el citado Convenio Urbanístico el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife asumió íntegramente el coste y ejecución de las obras de urbanización de la unidad de actuación, las personas propietarias no han cumplido las obligaciones que les correspondían para culminar la gestión urbanística del ámbito.

En particular, el Convenio Urbanístico de 30 de julio de 2004 establecía como contraprestación a cargo de la propiedad la cesión de los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos públicos, así como la cesión del

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Firmado por:</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a<br>ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a | Fecha: 16-07-2026 12:48:07<br>Fecha: 16-07-2026 13:20:04 |  |
| Código Seguro de Verificación (CSV): 30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1<br>Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1</a> |                                                                                                       |                                                          |                                                                                       |
| Fecha de sellado electrónico: 16-07-2026 13:20:11 - 10/13 - Fecha de emisión de esta copia: 22-07-2026 10:17:07                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |                                                                                       |



aprovechamiento urbanístico correspondiente a la participación municipal en las plusvalías, concretada en **3.409,04 m<sup>2</sup> de edificabilidad**, además de **1.265,44 m<sup>2</sup> de edificabilidad** en concepto de compensación por el exceso de costes de urbanización asumidos por la Administración municipal.

Resulta igualmente acreditado que el Ayuntamiento ejecutó las obras de urbanización previstas, cumpliendo los compromisos asumidos mediante el referido Convenio Urbanístico y las determinaciones del planeamiento vigente.

Sin embargo, transcurridos más de veintiún años desde la formalización del Convenio Urbanístico, las personas propietarias no han promovido ni culminado la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación, instrumento indispensable para la regularización jurídica de las fincas incluidas en la unidad de actuación, la equidistribución de beneficios y cargas y la efectiva materialización de las cesiones obligatorias a favor de la Administración.

Consta asimismo que en agosto de 2006 fue presentado un proyecto de reparcelación, respecto del cual se formuló requerimiento de subsanación en octubre de 2006, sin que dicho requerimiento fuese atendido ni se impulsara posteriormente la tramitación del instrumento de gestión urbanística, permaneciendo desde entonces paralizado el desarrollo jurídico de la actuación.

En consecuencia, se declara acreditado el incumplimiento de los deberes y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada por parte de las personas propietarias incluidas en la Unidad de Actuación UA-SO.15, concretado en la **falta de formulación, presentación y tramitación hasta su aprobación del proyecto de reparcelación exigido por el planeamiento urbanístico vigente y por el Convenio Urbanístico de 30 de julio de 2004**, incumplimiento que impide la efectiva cesión de los terrenos y aprovechamientos que corresponden al Ayuntamiento y la culminación del proceso de ejecución urbanística del ámbito.

A los efectos previstos en el artículo 115 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, la obligación incumplida ha sido objeto de cuantificación económica, estimándose el coste necesario para su cumplimiento en la cantidad total aproximada de **VEINTISÉIS MIL DOSCIENTOS VEINTE EUROS (26.220,00 €)**, desglosada del siguiente modo:

- Redacción del proyecto de reparcelación: **17.000,00 €**.
- Levantamiento topográfico de la unidad de actuación y georreferenciación de las parcelas resultantes: **4.850,00 €**.
- Gastos de gestión y tramitación registral, calculados en un 20 % sobre las cantidades anteriores: **4.370,00 €**.

La referida cuantificación constituye una estimación de los costes necesarios para culminar la gestión urbanística pendiente mediante la elaboración y tramitación del instrumento reparcelatorio, sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez ejecutadas las actuaciones correspondientes en el marco del sistema de ejecución forzosa.

En consecuencia, concurre el supuesto previsto en el artículo 220.1.b) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, al haberse producido un incumplimiento de los deberes, obligaciones y compromisos inherentes al sistema de ejecución privada establecido para el

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Firmado por:</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a<br>ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a | Fecha: 16-07-2026 12:48:07<br>Fecha: 16-07-2026 13:20:04 |  |
| Código Seguro de Verificación (CSV): 30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1<br>Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1</a> |                                                                                                       |                                                          |                                                                                       |
| Fecha de sellado electrónico: 16-07-2026 13:20:11 - 11/13 - Fecha de emisión de esta copia: 22-07-2026 10:17:07                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |                                                                                       |



ámbito, con grave perjuicio para el interés público al impedir la culminación de la gestión urbanística y la incorporación efectiva al patrimonio municipal de los terrenos y aprovechamientos que legalmente corresponden a la Administración.

## ORGANO COMPETENTE

**DECIMOSEXTO.-** Corresponde al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife el acuerdo de aprobación del cambio de sistema de ejecución en virtud del art. 8 u) 1 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

A la vista de los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas, el Consejo-Rector adoptó el Acuerdo siguiente:

**PRIMERO.- Declarar acreditado el incumplimiento de los deberes y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada de la Unidad de Actuación UA-SO.15, Barranco Grande, ámbito Suroeste (Ficha SO-4),** por parte de las personas propietarias incluidas en su ámbito, consistente en la falta de formulación, presentación y tramitación del correspondiente proyecto de reparcelación conforme al planeamiento urbanístico vigente y al Convenio Urbanístico suscrito el 30 de julio de 2004.

Dicho incumplimiento ha impedido la culminación de la gestión urbanística de la actuación, la regularización jurídica de las fincas afectadas y la materialización de las cesiones obligatorias a favor del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, relativas a los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos públicos, así como a **3.409,04 m<sup>2</sup> de edificabilidad correspondientes al 10% del aprovechamiento urbanístico y a 1.265,44 m<sup>2</sup> de edificabilidad correspondientes a la compensación derivada del exceso de costes de urbanización asumidos por la Administración.**

**SEGUNDO.- Acordar la sustitución del sistema de ejecución privada** previsto para la Unidad de Actuación UA-SO.15 **por el sistema público de ejecución forzosa**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 220.1.b) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, y en los artículos 59.2.b), 113 y concordantes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

**TERCERO.- Declarar que la actuación pendiente de ejecución se concreta en la formulación, tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación** de la Unidad de Actuación UA-SO.15, así como en la materialización de las cesiones obligatorias derivadas del planeamiento y del Convenio Urbanístico de 30 de julio de 2004.

**CUARTO.- Aprobar la cuantificación económica estimada de las obligaciones de gestión urbanística pendientes** derivadas de la elaboración y tramitación del proyecto de reparcelación, **cifrada provisionalmente en VEINTISÉIS MIL DOSCIENTOS VEINTE EUROS (26.220,00 €).**

**QUINTO.-** Incoar el procedimiento para la determinación y desarrollo del sistema de ejecución forzosa, a fin de que la Administración municipal proceda

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|
| <b>Firmado por:</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a<br>ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a | Fecha: 16-07-2026 12:48:07<br>Fecha: 16-07-2026 13:20:04 |  |
| Código Seguro de Verificación (CSV): 30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1<br>Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1</a> |                                                                                                       |                                                          |  |
| Fecha de sellado electrónico: 16-07-2026 13:20:11 - 12/13 - Fecha de emisión de esta copia: 22-07-2026 10:17:07                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |



subsidiariamente a la culminación de la gestión urbanística pendiente, por cuenta y cargo de las personas propietarias afectadas, en los términos previstos en la legislación urbanística aplicable.

**SEXTO.-** Notificar la presente resolución a las personas propietarias afectadas y demás interesados en el procedimiento, así como proceder a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

**SÉPTIMO.-** Comunicar la presente resolución al Registro de la Propiedad a los efectos previstos en el artículo 113.3 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

**OCTAVO.-** El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa pudiendo interponer contra el mismo Recurso Potestativo de Reposición ante el Pleno de la Corporación municipal en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación o directamente Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación.

Contra el acuerdo expreso del Recurso Potestativo de Reposición podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sección de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Instancia competente de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de recibo de la notificación expresa del Recurso Potestativo de Reposición o en el plazo de seis meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que deba entenderse presuntamente desestimado tal Recurso.

Todo ello, de conformidad con lo previsto en los artículos 112, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, artículo 123.1.A. d) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de municipios de Canarias y el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.

LA SECRETARIA DELEGADA,

RESOLUCIÓN: 15-07-2026

Cúmplase

LA CONSEJERA DIRECTORA,

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|
| <b>Firmado por:</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | BELINDA PÉREZ REYES - Secretario/a Delegado/a<br>ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a | Fecha: 16-07-2026 12:48:07<br>Fecha: 16-07-2026 13:20:04 |  |
| Código Seguro de Verificación (CSV): 30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1<br>Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/30DEEF67B10536FDC943684B04D2EEF1</a> |                                                                                                       |                                                          |  |
| Fecha de sellado electrónico: 16-07-2026 13:20:11 - 13/13 - Fecha de emisión de esta copia: 22-07-2026 10:17:07                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                                                          |  |