

ACTA

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
JGL/2025/38	La Junta de Gobierno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN	
Tipo Convocatoria	Ordinaria
Fecha	29 de octubre de 2025
Duración	Desde las 10:00 hasta las 11:30 horas
Lugar	Alcaldía
Presidida por	PEDRO SUAREZ MORENO
Secretario	ROSA NIEVES GODOY LLARENA

ASISTENCIA A LA SESIÓN		
Nº de identificación	Nombre y Apellidos	Asiste
****731**	INGRID NAVARRO ARMAS	SÍ
****042**	JENNIFER DEL CARMEN SOSA MARTIN	SÍ
****039**	MARIA CAROLINA SUAREZ NARANJO	SÍ
****497**	PEDRO SUAREZ MORENO	SÍ
****538**	ROSA NIEVES GODOY LLARENA	SÍ
****085**	VICTOR JUAN HERNANDEZ RODRIGUEZ	SÍ
****121**	YARA CARDENES FALCON	SÍ

Una vez verificada por el Secretario la válida constitución del órgano, el Presidente abre sesión, procediendo a la deliberación sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día

ASUNTOS DE LA CONVOCATORIA

1.- Propuesta de aprobación del acta de la sesión anterior: ordinaria: 15 de octubre de 2025 (JGL/2025/37).



Vista el acta de la sesión anterior: **ordinaria: 15 de octubre de 2025 (JGL/2025/37).**

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acordó:

Primero.- Aprobar el acta de la sesión anterior: ordinaria: 15 de octubre de 2025 (JGL/2025/37).

2. ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

2.1.- FACTURAS

La secretaria advierte de la necesidad de licitar aquellas necesidades que sean periódicas y previsibles

2.1.1.- Propuesta de aprobación grupo de facturas N17I. Expte 7109/2025.

Vista la propuesta de fecha 27 de octubre de 2025 de la interventora de este Ayuntamiento Doña María Carolina Suárez Naranjo:

«INFORME PROPUESTA DE FACTURAS

Esta Intervención informa sobre la propuesta de facturas con informe de necesidad adjunto a la factura, a presentar en la junta de fecha de 27 de octubre de 2025 por importe de 60.337,65€.

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	Gr. Apuntes	Expediente
F/ 2025/179	5 000057	14/05/2024	1147,04	EMERGENCIAS COSTA CANARIA, SLU	4715/25**5 000057.- Redacción y Planificación del Plan de Seguridad y Emergencias / Servicio Profesional de Coo	17I	NC
F/ 2025/1056	25000019	08/04/2025	1778,88	MARFUCAN 2019 S.L.	4809/2025**2500 0019SUMINISTRO DE MOB. URBANO (BANCOS)	17I	NC
F/ 2025/1251	0015 122	22/04/2025	411,95	FELIX MATEO SINTES	4842/2025**0015 122.-Servicio realizado consistente en 2 muñecos durante 2 h.el martes 22.4.25 CEIP Virgen del Carmen	17I	NC



F/ 2025/1683	2500852	31/05/2 025	996,52	FERRETERIA EL ARBOL	3255/2025**2500 852.-COMPAC- PUMA 1L / HORMIGON SECO H-30 25 KG. (48) / CEMENTO 42.5 25KG / CUA	17I	NC
F/ 2025/1826	60663	31/05/2 025	2536,32	CENTRAL UNIFORMES, S.L.	3485/2025**6066 3.-PANTALÓN TROPOPER C/GRIS-NARANJA T-50 / PFAE-GJ LA ALDEA CONSTUYE / 65/1/2024	17I	NC
F/ 2025/1911	A2526043 897	30/06/2 025	2218,67	NORTHGATE ESPAÑA RENTING FLEXIBLE, SAU	6313/2025**A252 6043897.- Contrato: CE- 3510-2019000436, Concepto: Alquiler, Matr: KYX6245, Periodo facturación: 01/06/2025	17I	NC
F/ 2025/1932	1 326/2025	01/07/2 025	2193,5	C.S.D. LANZAROTE, SL	4025/25**1 326/2025.- MODULO PROMAX DT800B Nº SERIE 240946620002 (Nuevas Tecnologías. A la atención del Sr Ulices)	17I	NC
F/ 2025/2015	Emit- 131	07/07/2 025	1626,4	SERVICIOS Y MANTENIMIENT OS SUÁREZ, S.L.	4153/2025**Emit- 131.-FTRA 310 TRABAJOS REALIZADOS DE SERVICIOS	17I	NC
F/ 2025/2104	Emit- 397	18/07/2 025	1517,66	OBDULIA A. GONZÁLEZ QUINTANA	4317/2025**Emit- 397.-AVERÍA EN URBANIZACIÓN LA HULAGUILLA. INGRID	17I	NC
F/ 2025/2284	25 069	31/07/2 025	906,4	TRANSNASU SL	4834/2025**25 069.-HORAS DE TRABAJO DE LA 950 H EN LA PLAYA	17I	NC



F/ 2025/2328	RBF25- 0424	07/08/2 025	203,3	CIBUS SCIENTIA S.L.	5105/2025**RBF2 5-0424.Piscina 742: W255144 + W255146 ((E. coli, pseudomonas aeruginosa, cloro libre, cloro combinado,	17I	NC
F/ 2025/2363	Emit- 263	11/08/2 025	300	ALVARO HERNANDEZ LOPEZ	5264/25**Emit- 263. baile dia 03/08 en el Club de Mayores ()	17I	NC
F/ 2025/2397	25 E 251	15/08/2 025	716,9	M ASECIO CRUZ, SLU	5313/25**25 E 251.-SERVICIO DE REDACCIÓN E IMPLANTACIÓN / DEL PLAN DE SEGURIDAD MARCHA EN BICI / 2025	17I	NC
F/ 2025/2404	Z- 250226	18/08/2 025	128,4	STAR MEDIA SOLUCIONES PUBLICITARIAS, SL	5324/25**Z- 250226.-Expositor enrollable con bolsa de transporte de nylon 85x200 cm. / Copia expositor enro	17I	NC
F/ 2025/2566	2501214	29/08/2 025	27,95	FERRETERIA EL ARBOL	5619/2025**2501 214.- CERRA.EZCURRA CERROJO 300 METALIZAD	17I	NC
F/ 2025/2583	Z25/ 300006	29/08/2 025	1818,3	GRUPO SUARIARTE, SL	5648/2025**Z25/ 300006.- TRANSPORTE / TRANSPORTES VARIOS POR HORA / TRANSPORTES VARIOS	17I	NC
F/ 2025/2601	Emit- 111	30/08/2 025	480	MIGUEL ANGEL ALONSO GONZALEZ	5664/2025**Emit- 1Asesoramiento, coordinador y asistencia como herrador, en exhibición deportiva ecuestre. Sortija 2025,	17I	NC



F/ 2025/2602	25000058	02/09/2 025	4237,2	MARFUCAN 2019 S.L.	5667/2025*25000 058.- SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE VALLA TRIBOX R3538 18 ML PARA EL COLEGIO LA CARDONERA,	17I	NC
F/ 2025/2680	EMIT 156	12/09/2 025	3986,82	ADAYA PRODUCCIONES , SL	5833/25**EMIT 156.-Día del Mayor 8 de septiembre 11:00 Plaza Vieja / Puesto de helados Kalise polos sabores	17I	NC
F/ 2025/2685	23-25	14/09/2 025	377	YONAY GARCÍA SUÁREZ	5850/25**23-25.- Carreta del mayor La Aldea 2025	17I	NC
F/ 2025/2705	2025- ACC-8262	08/09/2 025	1126,73	ACTURA, ARTE Y COMUNICACION , SL	5951/25**2025- ACC-8262.- Presentadora en la Escala en Hifi de mayores con motivo de las fiestas CORINA PERERA	17I	NC
F/ 2025/2706	2025- ACC-8271	08/09/2 025	861,04	ACTURA, ARTE Y COMUNICACION , SL	5953/25**2025- ACC-8271.- Actuación del grupo Mariachi Aldea para día el mayor - 8 de septiembre 2025	17I	NC
F/ 2025/2713	25 081	16/09/2 025	659,2	TRANSNASU SL	5962/2025**25 081._Horas de trabajo de la 950 H en El Charco el día 09/09/25	17I	NC
F/ 2025/2717	Emit- A25106	16/09/2 025	1765,42	ALDEA BUS SL	5970/25**Emit- A25106.-LA ALDEA_TASARTE (ROMERIA)_LA ALDEA (21.06.25) 47 PAX- / ALDEA_AR	17I	NC
F/ 2025/2734	Rect-Emit- 205	17/09/2 025	556,2	MARCOS SOSA GONZALEZ	6012/25**Rect. Emit- 205.- / TRANSPORTES BANCO ALIMENTOS (JULIO - AGOSTO - SEPTIEMBRE)	17I	NC



F/ 2025/2793	1 25T25772	29/08/2 025	36	AGUAS DE TEROR	6143/2025**1 25T25772.-211 Agua s/g 1/2 HORECA Caja 20 U.	17I	NC
F/ 2025/2914	0 144591	29/09/2 025	150	LA SOCIEDAD DE DEPORTES DE LA ALDEA,	6359/2025**0 144591.- ACTIVIDADES INSTALACIONES DEPORTIVAS CON MONITOR SEPTIEMBRE DE 2025 DE LA 3ª EDAD	17I	NC
F/ 2025/2928	0032 2	30/09/2 025	319,9	SILVIA CRISTINA OJEDA GONZÁLEZ. LIBRERIA RAICES	6383/2025**0032 2.-SELLO PRINTER 60 / CAJA FOLIOS 500 HOJAS 80 GRAMOS / CAJA GRAPA 24/6	17I	NC
F/ 2025/2933	A2526112 301	30/09/2 025	2218,67	NORTHGATE ESPAÑA RENTING FLEXIBLE, SAU	6464/2025**A252 6112301.- Contrato: CE- 3510-2019000436, Concepto: Alquiler, Matr: KYX6245, Periodo facturación	17I	NC
F/ 2025/2951	Emit- 114	02/10/2 025	85,6	ELECTRODOMES TICOS CLAREM. S.L.	6723/25**Emit- 114.-CANARIAS 7 (CENTRO DE MAYORES mes de septiembre 25) / CANARIAS 7 VIERNE	17I	NC
F/ 2025/2971	2501509	30/09/2 025	5,79	FERRETERIA EL ARBOL	6796/25*2501509. -TACO + CLAVO 6X60 DESA / RECOGEDOR BASIC C/PALO PLAST.AZUL	17I	NC
F/ 2025/2996	2025- ACC-9379	04/10/2 025	887,4	ACTURA, ARTE Y COMUNICACION , SL	6838/25**2025- ACC-9379.- Actuación del grupo Guarason el día 4 de octubre de 2025 en la Aldea, Mercadillo	17I	NC
F/ 2025/2997	2025- ACC-9433	06/10/2 025	374,5	ACTURA, ARTE Y COMUNICACION , SL	6840/25**2025- ACC-9433.- Actuación en el Baile club de la Tercera Edad La Aldea, con motivo de Fin de Fiestas YONAY G	17I	NC



F/ 2025/3005	Emit- 417	09/10/2 025	359,52	OBDULIA A. GONZÁLEZ QUINTANA	6849/25*Emit- 417.-MARCAR CON CAL LOS APARCAMIENTO S EN LA PLAYA(PEDRO)	17I	NC
F/ 2025/3016	2501 1682	30/09/2 025	898,8	INFORMACIONE S CANARIAS SA CANARIAS 7	7015/25*2501 1682.-25/09/2025 PUBLICACION ANUNCIO INFORMACION PUBLICA PROYECTO DE EXPROPIACION EXPT	17I	NC
F/ 2025/3168	Emit- 163	22/10/2 025	5153,91	CONSTRUCCION ES ASACO 2020, SL	6977/2025**Emit- 163.-SELLADO DE HUECOS DE ILUMINACIÓN EN PISCINA MUNICIPAL	17I	NC
F/ 2025/3179	00609	08/09/2 025	60	ISIDRA JUANA PULIDO GONZALEZ	2025-362.-RAMOS DÍA DE LA MUJER	17I	NC
F/ 2025/3180	10	09/09/2 025	427,24	MARIA ISABEL PEREZ MEDINA	5824/2025.- CENTRO DE MAYORES DÍA DEL MAYOR	17I	NC
F/ 2025/3181	000242	07/10/2 025	9345,79	ANA MARIA SOSA DIEPA	000242. SUBVENCION DESTINADA A OBRAS DE REPARACION DE PRIMERA NECESIDAD EN VIVIENDAS DE PERSONAS DE SITUACION DE VULNERA	17I	NC
F/ 2025/3182	T89725- 1361	04/09/2 025	706,32	RODRIALDEA S.L.	2025-366.- VIVERES SERVICIOS SOCIALES	17I	NC
F/ 2025/3183	FVE/ 2025/0954	01/10/2 025	398,61	PUBLISERVIC CANARIAS SLU	2025-410/RE- 4114.-COMPRA DE GUANTES PARA SERVICIO DE AYUDA A DOMICILIO	17I	NC
F/ 2025/3184	002/83	22/09/2 025	524,3	EPIFANIO RODRIGUEZ SUAREZ	2025- 375**RE3936.- ORDENES DE TRABAJO	17I	NC
F/ 2025/3219	A0006/202 5	29/04/2 025	54	TANAUSU HERHANDEZ SEGURA	4979/2025**A006/ 2025.- COMESTIBLES REF. DH LA ALDEA 2025	17I	NC



F/ 2025/3224	F-467	07/10/2 025	770,4	LAFORÉ ASESORES	FACT-2025- 428**F-467.- ASISTENCIA TRAMITACION EXPTS CONTRATACIÓN EN PLATAFORMA CONTRATACION	17I	NC
F/ 2025/3226	25F00025	09/07/2 025	4922	SERGIO ANDRES MONTESDEOCA ESPINO	2025-E-RE-2756.- Trabajo en instalaciones municipales	17I	NC
F/ 2025/3232	5383	08/10/2 025	61,1	JOSÉ LUIS RICO DÍAZ	7013/2025**5383. - INICIO EXPT. EXPROPIATORIO REF. EXPROPIACION FORZOSA FINCA 528 LA ALDEA DE S. NICOLAS.	17I	NC

De conformidad con el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, emito el siguiente,

INFORME

PRIMERO. Que existe consignación presupuestaria suficiente y adecuada en el presupuesto vigente para dar cobertura al reconocimiento de obligación que la aprobación de facturas comporta.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acordó:

Primero.- Aprobar el grupo de **de facturas N17I. Expte 7109/2025.**

Segundo.- Dar traslado del acuerdo al departamento de intervención, a los efectos oportunos.

2.1.2.- Propuesta de aprobación grupo **de facturas N17FC. Expte 7109/2025.**

Vista la propuesta de fecha 27 de octubre de 2025 de la interventora de este Ayuntamiento Doña María Carolina Suárez Naranjo:

«INFORME PROPUESTA DE FACTURAS

Esta Intervención informa sobre la propuesta de facturas ordenadas y firmadas por el



concejal, a presentar en la junta de fecha de 29 de octubre de 2025 por importe de 147.120,15€.

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	Gr. Apuntes	Expediente
F/2025/71	139 24	08/01/2025	279,27	LUDE NATURA, S.L.	4703/25*139 24.Alojamiento y desayuno de 2 noches en el Albergue Hoyilla para 5 entrenadores. Descuento del 10% s/290	17FC	NC
F/2025/1276	48 25480142	03/04/2025	207,12	SUMINISTROS ALIMENTARIOS DE LA ALDEA	48 25480142.- ALBARÁN: 25480180 02/04/2025	17FC	NC
F/2025/1399	Emit- 31	18/05/2025	890	GESTIONES INTEGRALES ISLAS CANARIAS SLU	4879/25**Emit-31.-Redacción Plan de seguridad, servicio de ambulancia de las fiestas San Luis Gonzaga Tasartico 2025	17FC	NC
F/2025/1931	016 -2025	01/07/2025	2033	ITAHISA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ	4024/25**016-2025.- ACTUACION GRUPO ACUARELA-FIESTAS DE SAN PEDRO EN EL HOYO EL 28 DE JUNIO 2025	17FC	NC
F/2025/1966	2500909	30/06/2025	129,9	FERRETERIA EL ARBOL	4102/2025**2500 909.- CERRADURA EZCURRA 350 METALIZADO / GUANTE PIEL VACUNO T11 GRIS	17FC	NC
F/2025/2260	Emit- 1129	31/07/2025	269,87	BRISAS CANARIAS, S.L.	4800/25* EMIT 1129. DESCAL DESINCRUSTANTE / LIMPABORDES KALON 25 LTS	17FC	NC
F/2025/2287	2025-ACC-7024	02/08/2025	984,92	ACTURA, ARTE Y COMUNICACION, SL	4840/2025**2025-ACC-7024.- Actuación del Grupo Salitre el día 02/08. BRYAN AFONSO OJEDA 02/08/2025	17FC	NC



F/ 2025/2300	F- 2025175	31/07/2 025	2809	PIROTECNIA SAN MIGUEL, S.L.	4869/2025**F-2025175.- Espectáculo Pirotécnico con motivo de las Fiestas del Carmen, el día 19 de Julio de 2025	17FC	NC
F/ 2025/2513	Emit 20	26/08/2 025	1070	ANIMACIONES INSULARES, SL	5445/25**Emit 20.-CONCEJALIA DE DEPORTE: COMPRA DE MANGA CON MOTIVO DEL PARALELO 28	17FC	NC
F/ 2025/2516	2025- ACC-7608	26/08/2 025	5326,68	ACTURA, ARTE Y COMUNICACION , SL	5447/2025**2025- ACC-7608.- Actuación grupo PARRANDA ALISIOS día 22 de agosto de 2025 en La Aldea de San Nicolás a las 21h	17FC	NC
F/ 2025/2536	2025- ACC-7729	28/08/2 025	2400	ACTURA, ARTE Y COMUNICACION , SL	5552/2025**2025- ACC-7729.- Dirección Artística Gala de la Reina JESUS GABRIEL VALENCIA CASTELLANO	17FC	NC
F/ 2025/2594	D 1073	31/08/2 025	309	GUAGUAS GUMIDAFE, S.L.	5657/2025**D 1073.-Servicio de transporte de viajeros realizados para ustedes segun detalle / Ppto: 1506/1 20250829	17FC	NC
F/ 2025/2604	Z- 250237	29/08/2 025	907,76	STAR MEDIA SOLUCIONES PUBLICITARIAS, SL	5669/2025**Z- 250237.-VINILO LAMINADO Fabricación de vinilos laminados según diseño del cliente Medidas: 1165x1735 / LON	17FC	NC
F/ 2025/2644	Emit- 204	07/09/2 025	3234,2	MARCOS SOSA GONZALEZ	5734/2025**Emit- 204.-TRABAJOS VARIOS FIESTAS SAN NICOLAS 2025	17FC	NC



F/ 2025/2648	39 2025	08/09/2 025	2996	CAROLINA PULIDO DIAZ	5740/2025**39 2025.- ACTUACIÓN MUSICAL DEL GRUPO N-KLAVE EL DÍA 6 DE SEPTIEMBRE DE 2025	17FC	NC
F/ 2025/2657	2025-0031	10/09/2 025	1400	JUAN JOEL DIAZ ROMERO	5789/2025*2025- 0031.- ACTUACIÓN DEL GRUPO UNA MÁS (SIN SONIDO) EL DÍA 8 DE SEPTIEMBRE DIA DEL MAYOR	17FC	NC
F/ 2025/2669	2025-205 1495	11/09/2 025	3745	CAMINO VIEJO PRODUCCIONES , S.L.	5801/25*2025-205 1495. actuación, gestión y contratación de la orquesta La Mekánica by Tamarindos el día 9 de septbre	17FC	NC
F/ 2025/2683	21-25	14/09/2 025	913	YONAY GARCÍA SUÁREZ	5842/2025**21- 25.- Diseño y montaje lonas calles fiestas san nicolas 2025 / Montaje escenario canario Plaza La Alameda	17FC	NC
F/ 2025/2684	22-25	14/09/2 025	2800	YONAY GARCÍA SUÁREZ	5847/25**22-25.- Carreta Romeria del Pino 2025 / Cestas mimbre para carreta	17FC	NC
F/ 2025/2694	Emit- 188	14/09/2 025	294,25	SEAROLLA, SLU	5928/25**Emit- 188.-por servicio de catering para torneo de baraja la aldea 2025 (cultura)	17FC	NC
F/ 2025/2695	Emit- 187	14/09/2 025	326,35	SEAROLLA, SLU	5932/25**Emit- 187.-por servicio de comida para torneo de ajedrez la aldea 2025 (cultura)	17FC	NC
F/ 2025/2702	Emit- 42	15/09/2 025	3210	OLIVIERO DAIDOLA	5947/25**Emit- 42.-Reportaje Fiestas de Tasarte, Tasartico y La Aldea 25	17FC	NC



F/ 2025/2703	2025- ACC-8156	05/09/2 025	861,04	ACTURA, ARTE Y COMUNICACION , SL	5949/2025**2025- ACC-8156.- Actuación grupo Mariachi Aldea para el Tributo Juan Gabriel en la Aldea - 5 de septiembre 2025	17FC	NC
F/ 2025/2711	1 000061	15/09/2 025	5243	DISCOTECAS MOVILES CANARIAS, S.L.	5960/25**1 000061.-Servicio de material y personal para la realizacion del concierto de La Orquesta Sinfoni	17FC	NC
F/ 2025/2721	Emit- A25110	16/09/2 025	412	ALDEA BUS SL	5976/25**Emit- A25110.- AEROPUERTO_L A ALDEA (09.08.25)__09;15 H..., ALBERGUE_PUE BLO (09.08.25)..	17FC	NC
F/ 2025/2737	244	29/04/2 025	535	RADIODIFUSION Y PUBLICIDAD DE CANARIAS, SL	6017/25** 244.- Por la radiación de su campaña publicitaria durante el mes de la fecha con motivo del Rally Islas C	17FC	NC
F/ 2025/2789	028 -2025	22/09/2 025	1605	ITAHISA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ	6137/2025**028- 2025.- ACTUACION GRUPO ACUARELA- FIESTAS DEL CHARCO 2025 EL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2025	17FC	NC
F/ 2025/2852	25 102	23/09/2 025	2494,17	LUDENATURA, S.L.	6339/2025**25 102.-Alojamiento en el Albergue La Hoyilla para las Fuerzas de Seuridad en las Fiestas de El Charco	17FC	NC



F/ 2025/2874	Emit- 5	24/09/2 025	4173	HORMIARICAN, SL	6346/2025**Emit- 5ACONDICIONA MIENTO APARCAMIENTO S FIESTAS EL CHARCO 2025 Y REPARACIÓN Y PREPARACIÓN DEL SUELO REF. EQUINO	17FC	NC
F/ 2025/2886	00 002500134 6	24/09/2 025	3509,6	ALCOIMA	6351/2025**00 0025001346.- Contrato : 0025000679 Fecha Inicio : 14/08/2025 / Facturado : 14/08/2025 al 12/09/2025	17FC	NC
F/ 2025/2920	Emit- 17	25/09/2 025	5243	ADHEPRINT CANARIAS, SL	6371/2025**Emit- 17.-ALDEA SAN NICOLAS	17FC	NC
F/ 2025/2922	Emit- 19	25/09/2 025	5339,3	ADHEPRINT CANARIAS, SL	6373/2025**Emit- 19.-SONIDO Y BACKLINE PARA EL TRIBUTO A JUAN GABRIEL EL DIA 5 -09- 2025	17FC	NC
F/ 2025/2926	FACT- 20443	30/09/2 025	5348,88	GRAFICAS ABEMAK, SL	6381/2025**FACT - 20443.- ELABORACIÓN Y DISEÑO PARA SU DIFUSIÓN DEL PROGRAMA DE LAS FIESTAS PATRONALES	17FC	NC
F/ 2025/2946	Emit- 8	01/10/2 025	5189,5	DUENDES MAGICOS, SL	6479/2025**Emit- 8.-ALQUILER SONIDO BACKLINE PARA ORQUESTA BANDA LARGA Y ENCLAVE DÍA 6 DE SEP 2025	17FC	NC
F/ 2025/2947	Emit- 9	01/10/2 025	5296,5	DUENDES MAGICOS, SL	6713/25**Emit- 9.- ALQUILER DE PANTALLA LED , EQUIPO DE ILUMINACIÓN , MESAS DIGITALES YAMAHA CLS	17FC	NC
F/ 2025/3138	2025-E- RC-7723	06/10/2 025	53245,0 7	CONSORCIO DE EMERGENCIAS DE GRAN CANARIA	APORTACIÓN 4º TRIMESTRE	17FC	NC



F/ 2025/3174	114-25	09/09/2 025	475	ELENA HERNANDEZ ESCOBAR	2025-384**RE- 3968.- ALOJAMIENTO 5 NOCHES EN EL MIRADOR	17FC	NC
F/ 2025/3175	00611	10/09/2 025	2448,1	ISIDRA JUANA PULIDO GONZALEZ	2025-386.-GASTO FLORISTERIA PARA DECORACIÓN DE LA IGLESIA EL DÍA 10-09- 2025	17FC	NC
F/ 2025/3178	00047/202 5	22/09/2 025	909,5	JUAN ANTONIO SANCHEZ GONZALEZ	2025-378.-POR TRABAJOS DE ALCANTARILLAD O, ACOMPAÑAMIE NTO CON CAMIÓN DESATASCO EN LA CARDONERA...	17FC	NC
F/ 2025/3220	007/2025	15/09/2 025	800	ASOCIACIÓN CULTURAL Y MUSICAL AIRES DE LA ALDEA	6095/25*007/2025 . PROCESION EL DÍA DE SAN NICOLAS 10 DE SEPTIEMBRE DE 2025	17FC	NC
F/ 2025/3222	T89725- 0001377	02/10/2 025	53,17	RODRIALDEA S.L.	FACT-2025- 455**T89725- 0001377.- COMESTIBLES	17FC	NC
F/ 2025/3223	012	25/04/2 025	154	ERNESTO GUILLEN MORENO	6093/2025**012.- REINTEGRO DE PAGO A D. VICTOR JUAN HERNANDEZ RODRIGUEZ REF. COMIDA VOLUNTARIOS MUNDIAL RALLY	17FC	NC
F/ 2025/3227	002/2025	30/09/2 025	1650	ASOCIACION CULTURAL LUDICA Y DEPORTIVA SOMBRA DE INAGUA	6440/2025**002/2 025.- PREPARAR Y REALIZAR CONCURSO CULTURAL 2025	17FC	NC
F/ 2025/3230	08/2025	22/09/2 025	3500	ASOCIACIÓN CHARANGA LA ALDEA 2014	6226/2025**08/20 25.- ACTUACION REPIQUE, BAJADA DE LA RAMA Y DIANA.	17FC	NC
F/ 2025/3231	09/2025	22/09/2 025	2100	ASOCIACIÓN CHARANGA LA ALDEA 2014	6227/2025**09/20 25.- ACTUACION SUBIDA DE LA RAMA.	17FC	NC



De conformidad con el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, emito el siguiente,

INFORME

PRIMERO. Que existe consignación presupuestaria suficiente y adecuada en el presupuesto vigente para dar cobertura al reconocimiento de obligación que la aprobación de facturas comporta.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acordó:

Primero.- Aprobar el grupo de **de facturas N17FC. Expte 7109/2025.**

Segundo.- Dar traslado del acuerdo al departamento de intervención, a los efectos oportunos.

2.1.3.- Propuesta de aprobación grupo de facturas N17A. Expte 7109/2025.

Vista la propuesta de fecha 27 de octubre de 2025 de la interventora de este Ayuntamiento Doña María Carolina Suárez Naranjo:

«INFORME PROPUESTA DE FACTURAS

Esta Intervención informa sobre la propuesta de facturas pagadas con anticipo, a presentar en la junta de fecha de 29 de octubre de 2025 por importe de 39.060,91€.

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	Gr. Apuntes	Expediente
F/2024/2615	35042024 F 1562	25/07/2024	56,31	I.T.V.INSULAR,S.A.	35042024F 1562 - FRA. N.:001102962/Mat r.:2092-GYY.	17A	NC
F/2025/586	E-I-001679019	20/02/2025	44,1	SECTOR ALARM SPAIN S.A.U.	ALARMA LOCAL JUVENTUD FEBRERO/25	17A	NC
F/2025/1673	752025299 000200004 01	05/06/2025	6603,9	MAPFRE ESPAÑA CIA SEGUROS Y REASEGUROS, S.A.	3282/2025**7502 529900020000401.-ACTIVIDADES EMPRESARIALES "PÓLIZA":07912 70068451 "RECIBO":8639153617	17A	NC



F/ 2025/1870	1Q83201 M	31/05/2 025	184,01	ZARDOYA OTIS, S.A.	1Q83201M.- SERVICIO DE MANTENIMIENT O DE APARATOS ELEVADORES CORRESPONDIE NTE AL PERIODO 01-05- 2025/31-05-2025	17A	NC
F/ 2025/2405	X425NC00 135046	11/08/2 025	1169,39	ENDESA ENERGÍA S.A.U.	5325/2025**X425 NC00135046.- Operación y Mantenimiento Type:Mantenimien to MT Contrato n. OR-0021007939	17A	NC
F/ 2025/2591	752025299 000200005 89	02/09/2 025	8231,64	MAPFRE ESPAÑA CIA SEGUROS Y REASEGUROS, S.A.	5592/2025**7520 252990002000058 9.-ACTIVIDADES EMPRESARIALES "PÓLIZA":07912 70068451 "RECI BO":8719410989	17A	NC
F/ 2025/2639	1 TS 251064	05/09/2 025	2568,09	SERVICIOS DE AMBULANCIAS MEDICAS URGENTES SALVAMENTO Y RESCATE, SL	5686/2025**1TS2 51064.- SOCORRISTA - PRECIO DE LA HORA CON DESCUENTO = 50,00? / SOCORRISTA	17A	NC
F/ 2025/3081	TB7JO001 7499	19/10/2 025	63,14	TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.	6984/25**TB7JO0 017499.-Resumen por Servicio - Abono/Ref.Factura : 928795440 - Periodo regular de cuotas (01 Oct.	17A	NC
F/ 2025/3082	TB7JO001 7490	19/10/2 025	5,35	TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.	6985/25**TB7JO0 01749Resumen por Servicio - Abono/Ref.Factura : 928890557 - Periodo regular de cuotas (01 Oct. a 31 Oct. 2	17A	NC
F/ 2025/3083	TB7JO001 7491	19/10/2 025	32,1	TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.	6987/25**TB7JO0 017491.-Resumen por Servicio - Abono/Ref.Factura : 928892305 - Periodo regular de cuotas (0	17A	NC



F/ 2025/3084	TB7JO001 7489	19/10/2 025	5,35	TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.	6989/25**TB7JO0 017489.-Resumen por Servicio - Abono/Ref.Factura : 928890064 - Periodo regular de cuotas (0	17A	NC
F/ 2025/3085	TB7JO001 7492	19/10/2 025	87,02	TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.	6990/25**TB7JO0 017492.-Resumen por Servicio - Abono/Ref.Factura : 928890110 - Periodo regular de cuotas (01	17A	NC
F/ 2025/3086	TB7JO001 7493	19/10/2 025	58,72	TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.	6991/25**TB7JO0 017493.-Resumen por Servicio - Abono/Ref.Factura : 928129659 - Periodo regular de cuotas (01	17A	NC
F/ 2025/3087	TB7JO001 7498	19/10/2 025	63,14	TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.	6992/25**TB7JO0 017498.-Resumen por Servicio - Abono/Ref.Factura : 928892225 - Periodo regular de cuotas (01	17A	NC
F/ 2025/3088	TB7JO001 7500	19/10/2 025	97,63	TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.	6993/25**TB7JO0 017500.-Resumen por Servicio - Abono/Ref.Factura : 928185545 - Periodo regular de cuotas (01	17A	NC
F/ 2025/3097	1	27/08/2 025	200	MARCOS SANCHEZ OJEDA	2º PREMIO CONCURSO CULTURAL 2025	17A	NC
F/ 2025/3098	2	27/08/2 025	150	URSULA PILAR SUAREZ SANCHEZ	3ER. PREMIO CONCURSO CULTURAL 2025	17A	NC
F/ 2025/3099	3	27/08/2 025	300	CRISTINA NIEVES MARTÍN SOSA	1ER. PREMIO CONCURSO CULTURAL 2025	17A	NC
F/ 2025/3100	11/2025	14/04/2 025	749	MIGUEL ANGEL MARTIN ZURITA	5448/2025**11/20 25.- PERSONACION EN SALA ESPECIAL DE CASACION DE SALA CONTEN. ADTOV DEL TSJC MINUTA 2.4.25	17A	NC



F/ 2025/3101	42847698 D	14/02/2 025	342,4	ALEJANDRO VALIDO FARRAY	FACT-2025- 254**2023010017 6.-DERECHOS REF. TSJ CONTENCIOSO ADMTOV SECCION 2 LAS PALMAS EXP.20190100264 -1	17A	NC
F/ 2025/3102	202201004 31	08/05/2 025	333,84	ALEJANDRO VALIDO FARRAY	FACT-2025-252.- 20220100431 TSJ CONTENCIOSO ADMTOV SECCION2 PROCD:303/2019. - EXP.20180101140 -1	17A	NC
F/ 2025/3103	202201005 48	11/06/2 025	333,95	ALEJANDRO VALIDO FARRAY	FACT-2025- 253**2022010054 8.- DERECHOS TSJ CONTENCIOSO ADMTOV SECCION 2. PROC 135/2020. EXP 20180100643-1	17A	NC
F/ 2025/3107	16/2025	25/09/2 025	1097,68	JOSE RAMON SUAREZ SOSA	FACT-2025- 388**16/2025.- SERVICIO RECOGIDA PERROS DEL 16 AL 31 AGOSTO.	17A	NC
F/ 2025/3112	4	29/04/2 025	44,1	SECTOR ALARM SPAIN S.A.U.	ALARMA REF. E- I. 001760640	17A	NC
F/ 2025/3113	5	28/05/2 025	44,1	SECTOR ALARM SPAIN S.A.U.	ALARMA REF. E- I. 001799410	17A	NC
F/ 2025/3114	6	18/06/2 025	44,1	SECTOR ALARM SPAIN S.A.U.	ALARMA REF. E- I. 001845057	17A	NC
F/ 2025/3115	015975300 04C	05/06/2 025	229,83	VIAJES EL CORTE INGLES, S.A.	ALOJAMIENTO HOTEL REF. CONVIVENCIA SALUD MENTAL	17A	NC
F/ 2025/3117	015975300 03C	05/06/2 025	1592,27	VIAJES EL CORTE INGLES, S.A.	ALOJAMIENTO HOTEL REF. CONVIVENCIA SALUD MENTAL	17A	NC
F/ 2025/3118	133/25	10/04/2 025	352,94	SORAYA GODOY ARAUJO	133/25.- ACTUACION DE BAILE	17A	NC
F/ 2025/3120	CAN- 000000007 445	01/03/2 025	47,23	QUANTIS GLOBAL, S.L.	CAN- 000000007445.- INTERNET CENTRO INTERPRETACIO N LA PLAYA.	17A	NC



F/ 2025/3121	352516323 744F	23/09/2 025	100	AGENCIA TRIBUTARIA	TASA DOMINO PUBLICO RADIOELECTRIC O.- USO PRIVATIVO	17A	NC
F/ 2025/3122	352516323 745F	23/09/2 025	247,88	AGENCIA TRIBUTARIA	TASAS RESERVA DOMINIO PUBLICO RADIOELECTRIC O.- USO PRIVATIVO	17A	NC
F/ 2025/3123	1	11/09/2 025	100	ABIAN VALENCIA LEON	PREMIO PESCA LISA	17A	NC
F/ 2025/3124	2	11/09/2 025	200	ANCOR JIMENEZ RAMIREZ	PREMIO PESCA LISA	17A	NC
F/ 2025/3126	3926	19/08/2 025	57	MARIA PAZ ARAMBARRI	CONOS REF. NIÑOS ESCALA EN HI-FI	17A	NC
F/ 2025/3127	019- 000004- 017-2764	19/08/2 025	556,2	BRICOMART	ARTICULOS BRICOLAJE FIESTAS	17A	NC
F/ 2025/3129	019- 000021- 019-1840	19/08/2 025	193,45	BRICOMART	ARTICULOS BRICOLAJE FIESTAS	17A	NC
F/ 2025/3130	019- 000004- 017-2774	19/08/2 025	303,09	BRICOMART	ARTICULOS BRICOLAJE FIESTAS	17A	NC
F/ 2025/3131	2025-E- RC-7727	06/10/2 025	60	LETICIA SUAREZ RAMIREZ	2025-E-RC-7727.- GASTOS LOCOMOCION AYUDA DOMICILIO SEP/25.	17A	NC
F/ 2025/3132	2523130	07/03/2 025	89,9	MARIA DEL CARMEN VALENCIA ARAUJO	AYUDA EMERGENCIA SOCIAL	17A	NC
F/ 2025/3133	2025-E- RC-2181	26/03/2 025	65,24	FATIMA GARCIA MATIAS	AYUDA EMERGENCIA SOCIAL	17A	NC
F/ 2025/3134	2025-E- RC-2213	27/03/2 025	40	CEZAR DURNEA	AYUDA EMERGENCIA SOCIAL	17A	NC
F/ 2025/3135	2025-E- RC-2215	27/03/2 025	66,01	FATIMA ZOUTINE RAJI	AYUDA EMERGENCIA SOCIAL	17A	NC
F/ 2025/3137	2025-E- RC-2214	27/03/2 025	106,9	NAYADE CRUZ HERNANDEZ	AYUDA EMERGENCIA SOCIAL	17A	NC
F/ 2025/3140	4	16/04/2 025	47,23	SERENAE SERVICIOS AVANZADOS, SL	CUOTA INTERNET USOS MÚLTIPLES TASARTE	17A	NC
F/ 2025/3142	4	29/04/2 025	44,1	SECTOR ALARM SPAIN S.A.U.	ALARMA E-I- 001760640	17A	NC



F/ 2025/3143	5	07/05/2 025	47,23	SERENAE SERVICIOS AVANZADOS, SL	CUOTA INTERNET TASARTE	17A	NC
F/ 2025/3145	5	29/05/2 025	290,88	AXA SEGUROS GENERALES SA	SEGURO DEL VEHICULO 1985LPH DEK 25.05.2025 A 28.05.2026.	17A	NC
F/ 2025/3155	AS- HF250162 0	15/08/2 025	750	CAJI EXPORT INTERNACIONAL , S.L.	AS-HF2501620. ALOJAMIENTOS TÉCNICOS PARA EL FESTIVAL PALMERAS DEL 14 AL 16 DE AGOSTO DE 2025	17A	NC
F/ 2025/3156	9	06/09/2 025	10	VIVEROS GALDAR S.L.	9. VALE MERCADILLO DE SEPTIEMBRE DE 2025	17A	NC
F/ 2025/3157	9	06/09/2 025	10	JOSEFA SUAREZ JIMENEZ	9. VALE MERCADILLO DE SEPTIEMBRE DE 2025	17A	NC
F/ 2025/3158	9	30/09/2 025	352,94	EL EXCMO. CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA	9. INTERESES DEVOLUCION SUBVENCION PROPUESTA RESOLUCION PROYECTOS EDUCATIVOS DE APOYO ESCOLAR 2024-2025	17A	NC
F/ 2025/3159	2025/01- 00002168	09/04/2 025	210,35	TECNICOS DE ALARMAS, SA	2025/01- 00002168. ALARMA POLICIA	17A	NC
F/ 2025/3160	2025-E- RC-7729	06/10/2 025	100	NOEMI DEL PINO SEGURA DENIZ	6563/25*2025-E- RC-7729. GASTOS DE LOCOMOCION POR USO DE SU VEHICULO PARA LA REALIZACION DE SERVICIOS DE AYUDA A DOMICILI	17A	NC
F/ 2025/3161	9	30/09/2 025	3210,16	EL EXCMO. CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA	2066/2024*9. SUBVENCION DESTINADA A LA EJECUCION DE ACTUACIONES DE INVERSION, ADECUACION DEL PATIO CEIP TASARTE	17A	NC



F/ 2025/3162	T89725- 0001358	28/08/2 025	3846,71	RODRIALDEA S.L.	FACT 2025- 312*T89725- 0001358. BANCO DE ALIMENTOS Y MERIENDA SOLIDARIA ASOC. FIT AND YOU OBRA SOCIAL	17A	NC
F/ 2025/3163	861683376 9	13/05/2 025	639,84	MAPFRE VIDA, S.A.	8616833769. COLECTIVO PERSONAS CON DISCAPACIDAD	17A	NC
F/ 2025/3164	9	30/09/2 025	14,75	EL EXCMO. CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA	9. INTERESES DEVOLUCION SUBVENCION PROPUESTA RESOLUCION PROYECTOS EDUCATIVOS Y DE APOYO ESCOLAR 2024- 2025	17A	NC
F/ 2025/3221	71726	31/07/2 025	115,7	LOURDES RODRIGUEZ QUINTANA	5513/25*71726. ALMUERZOS PARA LA AGENCIA DE EMPLEO. VISITA JEFE DEL SCE, ETT, CO Y PFAE DEL SCE	17A	NC

De conformidad con el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, emito el siguiente,

INFORME

PRIMERO. Que existe consignación presupuestaria suficiente y adecuada en el presupuesto vigente para dar cobertura al reconocimiento de obligación que la aprobación de facturas comporta.

SEGUNDO. Que dichas facturas reúnen todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

TERCERO. Se han tramitado los correspondientes expedientes de gasto y en la Intervención Municipal constan los documentos de fiscalización que acreditan la conformidad de dichas facturas y la procedencia del reconocimiento y pago de las obligaciones derivadas de aquéllas.»



Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acordó:

Primero.- Aprobar el grupo de **de facturas N17A. Expte 7109/2025.**

Segundo.- Dar traslado del acuerdo al departamento de intervención, a los efectos oportunos.

2.1.4.- Propuesta de aprobación grupo de facturas N17C. Expte 7109/2025.

Vista la propuesta de fecha 27 de octubre de 2025 de la interventora de este Ayuntamiento Doña María Carolina Suárez Naranjo:

«INFORME PROPUESTA DE FACTURAS

Esta Intervención informa sobre la propuesta de facturas con contrato, a presentar en la junta de fecha de 29 de octubre de 2025 por importe de €.

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Tercero	Nombre	Texto Explicativo	Gr. Apuntes	Expediente
F/ 2025/122 7	1002451 V250000 5	24/04/ 2025	43481,4 4	A795240 54	URBASER, S.A.	4830/25**10024 51V2500005.- SERVICIOS PARA LA RECOGIDA Y TRANSPORTE DE LOS RESIDUOS SOLIDOS	17C	1109/2 018
F/ 2025/122 9	1002451 V250000 4	24/04/ 2025	32605,9	A795240 54	URBASER, S.A.	4835/25**10024 51V2500004.- SERVICIOS PARA LA RECOGIDA Y TRANSPORTE DE LOS RESIDUOS SOLIDOS	17C	1109/2 018
F/ 2025/136 7	Emit- 1253	13/05/ 2025	9630	B760475 47	CLEAN CANARIAN ENERGY	4870/2025**Emi t-1253.- REDACCION DE PROYECTO DE EJECUCION Y LEGALIZACIO N DE ALUMBRADO PUBLICO BARRIO CARDONES	17C	4696/2 024



F/ 2025/136 9	ALD 2025 1	13/05/ 2025	1200	4280484 9D	FRANCISCO GABRIEL ARMAS NIETO	4875/25**ALD 2025 1Por actuaciones de revisión y redacción de ordenanzas municipales correspondientes al mes noviembre	17C	5447/2 023
F/ 2025/137 0	2025 ALD 2	13/05/ 2025	1200	4280484 9D	FRANCISCO GABRIEL ARMAS NIETO	4876/25**2025A LD 2.-Por actuaciones de revisión y redacción de ordenanzas municipales correspondientes al mes	17C	5447/2 023
F/ 2025/178 0	Emit- 123	18/06/ 2025	13258,3 1	B762795 12	SERVICIOS Y MANTENIMIEN TOS SUÁREZ, S.L.	3402/25**Emit- 123.-sustitucion tuberia abastecimiento y acometidas zona los cardones	17C	2999/2 025
F/ 2025/182 7	DYN2025 221	19/06/ 2025	431,69	B935806 78	DYNAMIC OPENGOV TECHNOLOGIE S	DYN2025 221.- Servicio consultoría, gestión y actualización, alojamiento y soporte del portal de transparencia	17C	5173/2 023
F/ 2025/189 8	21250627 04000080 1	27/06/ 2025	22898,6	A957583 89	IBERDROLA CLIENTES, SAU	3725/25**21250 627040000801.- Términos de potencia / Términos de energía / Complementos por reactiva / Importes exces	17C	5402/2 023
F/ 2025/190 6	1002450 V250000 9	30/06/ 2025	6326,4	A795240 54	URBASER, S.A.	3747/2025**100 2450V2500009.- SERVICIOS PARA LA RECOGIDA Y TRANSPORTE DE LOS RESIDUOS SOLIDOS URBANOS	17C	387/20 20



F/ 2025/194 6	DYN2025 243	02/07/ 2025	1166,67	B935806 78	DYNAMIC OPENGOV TECHNOLOGIE S	4044/25**DYN2 025 243.- Servicio consultoría, gestión y actualización, alojamiento y soporte del portal de transparencia	17C	5173/2 023
F/ 2025/220 5	FAC- 142	21/07/ 2025	323,78	B355525 95	MOTORAUTO LEON, SRL	4646/2025**FA C-142.- REPARACIÓN MERCEDES BENZ E-3479- BN	17C	2686/2 022
F/ 2025/229 5	DYN2025 301	04/08/ 2025	1166,67	B935806 78	DYNAMIC OPENGOV TECHNOLOGIE S	4862/2025**DY N2025 301.- Servicio consultoría, gestión y actualización, alojamiento y soporte del portal de transparencia	17C	5173/2 023
F/ 2025/240 3	Emit- 2500795	18/08/ 2025	2068,52	B763512 61	TOTAL SECURITY MANAGEMENT, S.L.	5319/2025**Emi t- 2500795.-1 VIGILANTE DE SEGURIDAD DESDE LAS 20:00H DEL 14/08/2025 HASTA LAS 20:00H DEL 17/08/2025	17C	4121/2 023
F/ 2025/246 3	FACTUR A 7	25/08/ 2025	13395,0 6	4577584 4W	MARTA GARCÍA RAMOS	5394/2025**FA CTURA 7.- Regalos para participantes / Catering galas / Bandas infantil y 4 coronas (adulta + infantil)	17C	3945/2 025
F/ 2025/251 5	N2025 153	19/08/ 2025	72000	B989615 19	ZONYX TECH S.L.U.	5446/25**N202 5 153.- SUMINISTRO PARA DIGITALIZACI ÓN DE PISCINA MUNICIPAL	17C	7103/2 024



F/ 2025/253 3	Emit- 4	28/08/ 2025	11760,7	B760558 88	HORMIARICAN , SL	5548**Emit- 4.- CERTIFICACIÓ N 02 EXPTE: 1143/2025 CONTRATO MENOR DE OBRAS: ACONDICIONA MIENTO	17C	1143/2 025
F/ 2025/255 6	Emit- 14	29/08/ 2025	315	4577281 2Y	LLAMILEY RODRIGUEZ CUBAS	5555/2025**Emi t-14.- CLASES DE YOGA A NIÑOS Y NIÑAS DE 3-12 AÑOS 6960/2024 (CONTRATO MENOR, EXPEDIENTE)	17C	6960/2 024
F/ 2025/257 6	1198- 1198	01/09/ 2025	1279,54	B765166 16	SKYLINE FILMS, SL	5634/2025**119 8-1198.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS: COMUNICACI ÓN Y REDES SOCIALES AGOSTO 2025	17C	472/20 22
F/ 2025/258 5	DYN2025 337	01/09/ 2025	1166,67	B935806 78	DYNAMIC OPENGOV TECHNOLOGIE S	5650/2025**DY N2025 337.Servicio consultoría, gestión y actualización, alojamiento y soporte del portal de transparencia	17C	5173/2 023
F/ 2025/261 0	25 080	02/09/ 2025	7982,5	B767603 96	TRANSNASU SL	5679/2025**25 080.- Preparación, arreglo y acondicionamien to de El Charco	17C	5352/2 025
F/ 2025/261 1	229	02/09/ 2025	23700,5	4577004 2L	MANUEL DE LOS REYES CABRERA SANTIAGO	5680/2025**229 .-ACTUACIÓN DE EDWIN RIVERA CON BANDA EN "EL REPIQUE" 01/09/25 / GRUPO AGUAJE	17C	4240/2 025



F/ 2025/262 8	F25/ 00107	04/09/ 2025	34274,4 1	B353175 69	CONSTRUCCIO NES RODRIGUEZ LUJAN S.L.	5718/2025**F25 /00107.- Factura certificación CINCO Y FINAL, por la ejecución de la obra "LOTE 1: PROYECTO 1: "REDUCCI	17C	3293/2 024
F/ 2025/266 8	236	11/09/ 2025	6313	4577004 2L	MANUEL DE LOS REYES CABRERA SANTIAGO	5800/2025**236 .-ORQUESTA MAQUINARIA BAND. 10/09/25 - GASTOS DE VIAJE INCLUDO 16 PAX	17C	4240/2 025
F/ 2025/278 7	242	21/09/ 2025	16050	4577004 2L	MANUEL DE LOS REYES CABRERA SANTIAGO	6136/2025**242 .-ACTUACIÓN DEL TRIBUTO A SABINA 500 NOCHES 19/09/25	17C	4240/2 025
F/ 2025/286 9	Emit- 8194	24/09/ 2025	16133,3 3	4473696 7N	ISIDRO- ROMEN RODRIGUEZ OJEDA	6345/2025**Emi t-8194.-1º Fase Plan Corresponsables - Contrato de Servivioc para el apoyo y la ejecución del Plan	17C	1847/2 025
F/ 2025/291 0	2025- 23	26/09/ 2025	11500	G35560 499	ORQUESTA SINFONICA DE LAS PALMAS	6355/2025**202 5- 23.-Por la realización del Concierto "Canciones que saben aMar" de la Orquesta Sinfónica de Las Palmas	17C	1787/2 025
F/ 2025/291 1	FAC- 143	22/09/ 2025	60,21	B355525 95	MOTORAUTO LEON, SRL	6356/2022**FA C-143.- REPARACIÓN MITSUBISHI 2695HFS	17C	2686/2 022
F/ 2025/293 5	Fn2025- 0012	01/10/ 2025	13910	4204067 0M	JESUS ROMERO ESPEJA	6469/25**Fn202 5-0012.- Proyecto de Reparcelación SUSO Los Cascajos exp 5661/2024-JGL 2024/32	17C	5661/2 024



F/ 2025/294 0	Emit- 15	01/10/ 2025	247,5	4577281 2Y	LLAMILEY RODRIGUEZ CUBAS	6473/2025**Emit- 15.-CLASES DE YOGA A NIÑOS Y NIÑAS DE 3-12 AÑOS 6960/2024 (CONTRATO MENOR,	17C	6960/2 024
F/ 2025/294 2	Emit- 2500979	30/09/ 2025	2011,07	B763512 61	TOTAL SECURITY MANAGEMENT, S.L.	6475/2025**Emit- t-2500979.- SERVICIO VIGILANCIA PRESENCIAL EN INSTALACIONES OFICINA ASUNTOS SOCIALES SEP	17C	4121/2 023
F/ 2025/294 4	emit 1137	02/10/ 2025	5920,93	A382799 72	GESTION Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, SA.- GESPLAN	6477/2025**emit t 1137Servicio para la redacción de informes jurídicos para la oficina técnica. (OPERACION NO SUJETA A I	17C	7244/2 024
F/ 2025/295 4	Emit 150	30/09/ 2025	1287,5	7451065 8L	MARIA VICTORIA TOLEDO RODRIGUEZ	6726/25**Emit.- Imparticion yoga terapeutico para mayores Exp 2001/2023 al mes de septiembre 2025	17C	2001/2 023
F/ 2025/297 3	25 37	06/10/ 2025	14000	B355731 95	CANARIAS INGENIERIA CIVIL, SL	6798/25**25 37.- REDACCIÓN DE PROYECTO ADECUACION CALLE EL CASTILLO. TASARTE "EXPTE. 4683/2024"	17C	4683/2 024
F/ 2025/298 2	Emit- 27	07/10/ 2025	15996,5	4377300 0K	EDUARDO ANGEL RISUEÑO DIAZ	6806/25**Emit- 27.-Contrato de servicio consistente en la "redacción del borrador de la modificación menor del PGO	17C	186/20 25



F/ 2025/299 3	106905 127	08/10/ 2025	6593,81	B357258 11	PROFELMA 502,S.L.	6833/2025**106 905127.- sERVICIO DE MANTENIMIEN TO Y MEJORA DE INSTALACIONE S DE ALUMBRADO PUBLICO	17C	6627/2 024
F/ 2025/310 8	Rect- Emit- 160	21/10/ 2025	13282,0 6	B763609 32	CONSTRUCCIO NES ASACO 2020, SL	6997/25**Rect. Emit- 160 / CERTIFICACIO N FINAL DE LA OBRA " REDUCCION DE PERDIDAS Y MEJORADE LAS CONDICIONES HID	17C	3293/2 024
F/ 2025/310 9	Rect- Emit- 161	21/10/ 2025	26150	B763609 32	CONSTRUCCIO NES ASACO 2020, SL	6996/25**Rect. Emit- 161 / CERTIFICACIO N DE LIQUIDACIÓN DE LA OBRA " REDUCCION DE PERDIDAS Y MEJORADE	17C	3293/2 024
F/ 2025/316 9	Emit- 164	22/10/ 2025	66524,8 7	B763609 32	CONSTRUCCIO NES ASACO 2020, SL	6976/2025**Emi t- 164.- CERTIFICACIÓ N Nº5 PLAN DE HORMIGONAD O LA ALDEA 2024	17C	4416/2 024
F/ 2025/317 0	V- FACT+ 25100000 1	09/10/ 2025	320085, 47	U22694 988	HERMANOS GARCIA ALAMO SLY Y ASFALTOS TIVOLI SLU UTE	7025/2025**V- FACT+2510000 01.- Cert.1_Unica_Se ptiembre25- Acondicionamie nto acceso zona turística playa de Tasarte (Cert.1	17C	4391/2 024

De conformidad con el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, emito el siguiente,

INFORME



PRIMERO. Que existe consignación presupuestaria suficiente y adecuada en el presupuesto vigente para dar cobertura al reconocimiento de obligación que la aprobación de facturas comporta.

SEGUNDO. Que dichas facturas reúnen todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

TERCERO. Se han tramitado los correspondientes expedientes de gasto y en la Intervención Municipal constan los documentos de fiscalización que acreditan la conformidad de dichas facturas y la procedencia del reconocimiento y pago de las obligaciones derivadas de aquéllas.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acordó:

Primero.- Aprobar el grupo de **de facturas N17C. Expte 7109/2025.**

Segundo.- Dar traslado del acuerdo al departamento de intervención, a los efectos oportunos.

2.1.5.- Propuesta de aprobación grupo **de facturas N17D. Expte 7109/2025.**

Vista la propuesta de fecha 27 de octubre de 2025 de la interventora de este Ayuntamiento Doña María Carolina Suárez Naranjo:

«INFORME PROPUESTA DE FACTURAS

Esta Intervención informa sobre la propuesta de dietas y locomoción de los cargos y empleados públicos, a presentar en la junta de fecha de 29 de octubre de 2025 por importe de 267,31€ .

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Tercero	Nombre	Texto Explicativo	Gr. Apuntes	Expediente
F/ 2025/31 65	10	07/10/ 2025	29,25	436662 56C	VICTOR JULIO SUAREZ ARAUJO	10. DIETAS (LA ALDEA-LAS PALMAS-LA ALDEA)	17D	NC
F/ 2025/31 66	9	19/09/ 2025	28,45	436662 56C	VICTOR JULIO SUAREZ ARAUJO	9. DIETAS (LA ALDEA-LAS PALMAS-LA ALDEA)	17D	NC
F/ 2025/31 67	9	29/09/ 2025	26,7	436662 56C	VICTOR JULIO SUAREZ ARAUJO	9. DIETAS (LA ALDEA-LAS PALMAS-LA ALDEA)	17D	NC



F/ 2025/32 18	10	14/10/ 2025	182,91	P35000 01G	EL EXCMO. CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA	10.- DOTACIÓN DE MATERIAL TÉCNICOPAR A ESPACIO AUDIOVISUA L IES LA ALDEA	17D	NC
---------------------	----	----------------	--------	---------------	---	---	-----	----

De conformidad con el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, emito el siguiente,

INFORME

PRIMERO. Que existe consignación presupuestaria suficiente y adecuada en el presupuesto vigente para dar cobertura al reconocimiento de obligación que la aprobación de facturas comporta.

SEGUNDO. Que dichas facturas reúnen todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

TERCERO. Se han tramitado los correspondientes expedientes de gasto y en la Intervención Municipal constan los documentos de fiscalización que acreditan la conformidad de dichas facturas y la procedencia del reconocimiento y pago de las obligaciones derivadas de aquéllas.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acordó:

Primero.- Aprobar el grupo de de facturas N17D. Expte 7109/2025.

Segundo.- Dar traslado del acuerdo al departamento de intervención, a los efectos oportunos.

2.1.6.- Propuesta de aprobación grupo de facturas N17F. Expte 7109/2025.

Vista la propuesta de fecha 27 de octubre de 2025 de la interventora de este Ayuntamiento Doña María Carolina Suárez Naranjo:

«INFORME PROPUESTA DE FACTURAS

Esta Intervención informa sobre la propuesta de facturas ordenadas y firmadas por el concejal, a presentar en la junta de fecha de 29 de octubre de 2025 por importe de 25.503,45 €.



Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	Gr. Apuntes	Expediente
F/ 2025/2691	Emit- 183	12/09/2025	497,55	SEAROLLA, SLU	5923/2025**Emit-183.-servicio de comida para evento la sortija la aldea 2025	17F	NC
F/ 2025/2693	Emit- 186	14/09/2025	4911,3	SEAROLLA, SLU	5927/25**Emit-186.-por servicio de catering para personal de seguridad fiestas de la aldea los dias 9,10 y 11	17F	NC
F/ 2025/2727	Emit- 2025077	16/09/2025	4547,5	ESPECTACULOS STAR MUSIC, SL	5985/25**Emit-2025077.- ALQUILER DE SONIDO CON BACKLINE PARA LAS ORQUESTAS ARMONIA SHOW Y	17F	NC
F/ 2025/2728	Emit- 2025078	16/09/2025	5061,1	ESPECTACULOS STAR MUSIC, SL	5986/25**Emit-2025078.- ALQUILER DE SONIDO PARA LOS GRUPOS SON ALDEA, ASERES Y ULTIMO QUE CIERRE	17F	NC
F/ 2025/2878	Emit- 2025080	24/09/2025	5328,6	ESPECTACULOS STAR MUSIC, SL	6349/2025**Emit-2025080.- ALQUILER DE SONIDO E ILUMINACION PARA RL TRIBUTO A JOAQUIN SABINA EL DIA 19	17F	NC
F/ 2025/2879	Emit- 2025081	24/09/2025	5157,4	ESPECTACULOS STAR MUSIC, SL	6350/2025**Emit-2025081.- ALQUILER DE SONIDO, ILUMINACION PARA LA ORQUESTA ACUARELA EL DIA 20 -09-2025	17F	NC

De conformidad con el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, emito el siguiente,



INFORME

PRIMERO. Que existe consignación presupuestaria suficiente y adecuada en el presupuesto vigente para dar cobertura al reconocimiento de obligación.

SEGUNDO: Se advierte que no sigue el procedimiento establecido en la Ley de Contratos, en lo referente a facturas.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acordó:

Primero.- Aprobar el grupo de **de facturas N17F. Expte 7109/2025.**

Segundo.- Dar traslado del acuerdo al departamento de intervención, a los efectos oportunos.

2.2.- Contratación

2.2.1.- Propuesta de aprobación del expediente de contratación denominado “Contrato de prestación del servicio de prevención ajeno de riesgos laborales y vigilancia de la salud del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás”. Expte 4596/2024.

Vista la propuesta de fecha 22 de octubre de 2025 de Yara Cárdenes Flacón, concejala delegada en materia de contratación de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«YARA CÁRDENES FALCÓN Concejala Delegada de Contratación del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, visto el expediente de contratación denominado **CONTRATO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE PREVENCIÓN AJENO DE RIESGOS LABORALES Y VIGILANCIA DE LA SALUD DEL AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS EXPTE. N.º 4596/2024.**

Visto acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 21 de agosto de 2024 por la que se aprobó inicio de expediente de contratación del **CONTRATO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE PREVENCIÓN AJENO DE RIESGOS LABORALES Y VIGILANCIA DE LA SALUD DEL AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS EXPTE. N.º 4596/2024**, por procedimiento abierto simplificado, sin división en lotes, así como declarar la necesidad e idoneidad del mismo.

Visto que se han incorporado al expediente los siguientes documentos:

1.- Memoria justificativa de la necesidad, idoneidad y eficiencia del contrato según exigencias del art. 28 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), la elección del procedimiento de adjudicación, los criterios de solvencia, de adjudicación, y las condiciones especiales de ejecución propuestas (art. 116.4), el valor estimado del contrato, así como la decisión de la no división en Lotes.

2.- El pliego de prescripciones técnicas y demás documentación técnica base de licitación.

3.- El pliego de cláusulas administrativas particulares



Visto el informe jurídico preceptivo de la Secretaria de este Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera, apartado 8 de la LCSP, de fecha 22 de octubre de 2025, **en sentido favorable**.

Visto el informe de fiscalización previa, emitido por la Intervención de este Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la LCSP, de fecha 22 de octubre de 2025, **en sentido favorable**.

Examinada la documentación que la acompaña, y de conformidad con lo establecido en el artículo 117 y la Disposición Adicional segunda de la LCSP.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025

Por todo ello, **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:**

PRIMERO. Aprobar el expediente de contratación denominado **CONTRATO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE PREVENCIÓN AJENO DE RIESGOS LABORALES Y VIGILANCIA DE LA SALUD DEL AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS EXPTE. N.º 4596/2024**, mediante procedimiento abierto simplificado, previsto en el artículo 159 de la LCSP, sin división en lotes, y conforme a los criterios de adjudicación previstos, convocando su licitación.

SEGUNDO. Aprobar los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas que regirán el contrato.

TERCERO. Aprobar el gasto correspondiente, con un presupuesto base de licitación de 32.100 euros (Neto:30.000 euros; Igic 7%): 2.100 euros), para **DOS AÑOS DE DURACIÓN DEL CONTRATO**, con cargo a la partida presupuestaria **920 2270001 denominada SERVICIOS DE PREVENCIÓN AJENO DE RIESGOS LABORALES** del presupuesto del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para 2025 según documento de RC por importe de 10.700 euros, que obra en el expediente de fecha 31/03/2025 y n.º de operación 220250002839, así como compromiso de crédito para ejercicios posteriores, según documento de RC de compromiso de gasto para el ejercicio 2026 y 2027 por importe de 21.400 euros, que obra en el expediente de fecha 31/03/2025 y n.º de operación 220259000020.

El valor estimado del contrato será de 45.000 €, calculado sin igic e incluyendo la posible prórroga.

Plazo de Ejecución: El contrato tendrá un plazo de vigencia de **DOS AÑOS** a contar desde el día de la formalización del contrato. Dicho plazo podrá ser prorrogado, **por un año**, de conformidad con lo previsto en el artículo 29.2 LCSP, permaneciendo sus características inalterables durante la duración de la misma. 2(+1).

La duración máxima del presente contrato de servicios se establece en **TRES AÑOS**, incluidas la posible prórroga.

CUARTO. Publicar el anuncio de licitación en el perfil de contratante con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

En cumplimiento de la Disposición adicional decimoquinta de la LCSP, la presente licitación tiene exclusivamente, **carácter electrónico**, por lo que las personas licitadoras deberán preparar y presentar sus ofertas, obligatoriamente, de forma telemática, a través de los servicios de licitación electrónica de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

QUINTO. Facultar a la Alcaldía-Presidencia para la suscripción de los contratos administrativos y/o



públicos.

SEXTO. Dar traslado de este acuerdo a los Departamentos de Recursos Humanos y de Intervención y Tesorería a los efectos oportunos»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

2.2.2.- Propuesta de aprobación de ampliación del plazo del “Contrato menor para el servicio de elaboración de un Plan de Igualdad, Plan de DIVERSIDAD Y Protocolo de actuaciones frente al acoso y/o la violencia contra las personas LGTBI, protocolo de acoso sexual y/o sexo y protocolo de desconexión digital”, hasta el 12 de abril de 2026. Expte 2864/2025.

Vista la propuesta de fecha 16 de octubre de 2025 de Jennifer del Carmen Sosa Martín, concejala delegada en materia de política social de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«Dña. Jennifer del Carmen Sosa Martín, Concejala de Política Social, del Mayor y de Igualdad y Diversidad del Ilte. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás,

VISTO el informe de la técnica Azahara Bolaños Ramos, y en el que se establece literalmente:

INFORME

ANTECEDENTES

- El 11 de junio de 2025 se aprueba en Junta de Gobierno Local la propuesta de aprobación de la necesidad y adjudicación del contrato menor denominado “ELABORACIÓN DE UN PLAN DE IGUALDAD, PLAN DE DIVERSIDAD Y PROTOCOLO DE ACTUACIONES FRENTE AL ACOSO Y/O LA VIOLENCIA CONTRA LAS PERSONAS LGTBI, PROTOCOLO DE ACOSO SEXUAL Y/O SEXO Y PROTOCOLO DE DESCONEXIÓN DIGITAL”. Expte 2864/2025, a **PATRICIA MARTÍN TOVAR (TOVAR EQUALITY) con – DNI 45.774.361-Z por un importe que asciende a un total de 14.980,00 euros, incluido I.G.I.C.**

La duración del contrato no podrá ser superior a un año, ni ser objeto de prórroga ni de revisión de precios. Estableciéndose como plazo máximo de ejecución **SEIS (6) MESES**, contados a partir de la notificación de la adjudicación.

- El 14 de octubre de 2025 se presenta por parte del adjudicatario solicitud de ampliación de plazo de ejecución por los siguientes motivos:

Solicito ampliación del plazo de ejecución del contrato menor Expediente: JGL/2025/20 de fecha (11/06/2025), por causas aplicables a la administración.

INFORME TÉCNICO

En virtud de este informe, pone en conocimiento del órgano de contratación lo siguiente:

PRIMERO. El órgano de contratación competente y Patricia Martín Tovar, NIF 45.774.361-Z, suscribieron el referido contrato menor, cuya contratación y ejecución se comprometían a ejecutar con estricta sujeción a las características establecidas en el contrato y dentro de los plazos señalados en el mismo.



SEGUNDO. Las características del citado contrato son:

Objeto:	La elaboración de un Plan de Igualdad y un Plan de Diversidad, y de los protocolos de prevención y de acoso sexual y/o sexo, además de aquellas obligaciones en materia de igualdad que lleven aparejadas al registro del Plan de Igualdad.
---------	---

El plazo de ejecución del contrato:

Fecha inicio	12/06/2025
Fecha final	12/12/2025
Duración	6 meses
Fecha propuesta ampliación plazo	12/04/2026

TERCERO. Que hasta ahora no se han emitido certificaciones

CUARTO. Que, durante este periodo, según solicitud del adjudicatario, se ralentizó la ejecución del contrato a consecuencia de:

1. Falta de tiempo del personal del ayuntamiento en facilitar al adjudicatario la información pertinente, solicitada por el mismo, para establecer el análisis y los diagnósticos de los trabajadores sobre los que desarrollar los protocolos específicos.

En la reunión mantenida el 03/09/2025, se comunicó la dificultad para realizar el volcado de la información, requerida por el adjudicatario, debido a la acumulación de tareas en el departamento de personal, que plantean la necesidad de mayor plazo de ejecución para lograr volcar toda la información y derivarla al adjudicatario a fin de que pueda proseguir con los análisis y diagnósticos para la elaboración de los protocolos requeridos.

Todo ello va a suponer un retraso en el plazo inicial de ejecución previsto en el contrato de **4 meses**, que no resulta imputable al adjudicatario por las razones antes expuestas.

PROPUESTA

UNICA. – Se propone conceder ampliación del plazo de ejecución del contrato menor de 4 meses adicionales a lo previsto en el contrato menor denominado “ELABORACIÓN DE UN PLAN DE IGUALDAD, PLAN DE DIVERSIDAD Y PROTOCOLO DE ACTUACIONES FRENTE AL ACOSO Y/O LA VIOLENCIA CONTRA LAS PERSONAS LGTBI, PROTOCOLO DE ACOSO SEXUAL Y/O SEXO Y PROTOCOLO DE DESCONEXIÓN DIGITAL”. Expte 2864/2025, a Patricia Martín Tovar, NIF 45.774.361-Z. La nueva fecha límite de finalización del contrato es el **12 de abril de 2026**.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Se propone conceder ampliación del plazo de ejecución del contrato menor de 4 meses adicionales a lo previsto en el contrato menor denominado “ELABORACIÓN DE UN PLAN DE IGUALDAD, PLAN DE DIVERSIDAD Y PROTOCOLO DE ACTUACIONES FRENTE AL ACOSO Y/O LA VIOLENCIA CONTRA LAS PERSONAS LGTBI, PROTOCOLO DE ACOSO SEXUAL Y/O SEXO Y PROTOCOLO DE DESCONEXIÓN DIGITAL”. Expte 2864/2025, a Patricia Martín Tovar, NIF 45.774.361-Z. La nueva fecha límite de finalización del



contrato es el **12 de abril de 2026**.

Segundo.- Notificar la resolución al adjudicatario a través de medios electrónicos y dar traslado de la misma a Intervención General, a al departamento de servicios y al dpto. encargado del contrato menor (Servicios Sociales), a los efectos oportunos.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

2.2.3.- Propuesta de aprobación de la necesidad y adjudicación del contrato menor de servicios “Exposición La Aldea Historia viva de un Pleito”. Expte 6626/2025

Vista la propuesta de fecha 24 de octubre de 2025 de Ingrid Navarro Armas, concejala delegada en materia de patrimonio de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Dña. Ingrid Navarro Armas**, concejal delegada en materia de Patrimonio, en relación al expediente y asunto epigrafiados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

VISTO el informe de D. Victor Julio Suárez Araujo (Gestor Cultural), en relación al expediente y asunto epigrafiados, emitido con fecha 24 de octubre de 2025, y en el que se establece literalmente:

“Concejalía de Patrimonio

Expte.: 6626/2025 CONTRATO MENOR "EXPOSICIÓN LA ALDEA HISTORIA VIVA DE UN PLEITO"

Asunto: Informe adjudicación contrato menor de suministro.

D. Victor Julio Suárez Araujo (Gestor Cultural) en relación al expediente y asunto epigrafiados, tengo a bien emitir el siguiente:

INFORME - NECESIDAD

1.- ANTECEDENTES DE HECHO.

Descripción del gasto: “CONTRATO MENOR "EXPOSICIÓN LA ALDEA HISTORIA VIVA DE UN PLEITO"

- a. tipo de contrato: Suministro (Contrato menor de suministro).
- b. Subtipo de contrato: Suministro de materiales.
- c. Objeto del contrato:
Suministro de materiales necesarios (paneles expositivos-biombos, photocall, maquetas...) para la Exposición itinerante: “La Aldea: historia viva de un pleito”.
- d. Presupuesto base de licitación sin IGIC: 14.900,73 €
Presupuesto base de licitación con IGIC: 15.943,78 €
IGIC: 1.043,05 €
Valor Estimado: 14.900,73 €
- e. Oferta económica:
.- STAR MEDIA SOLUCIONES PUBLICITARIAS, S.L.
.- NIF.: B-76212513
.- Importe: 15.943,78 €
- f. Plazo de ejecución: 11 de diciembre de 2025



g. Cuenta con subvención de la Consejería de Gobierno de Presidencia y Movilidad Sostenible del Excmo. Cabildo de Gran Canaria denominada Exposición itinerante: "La Aldea: historia viva de un pleito".

h. No se prevé que este contrato esté financiado con préstamo alguno.

i. La forma de certificación de la prestación o su recepción se realizará en base:

a) Factura única final

a. La forma de pago se realizará mediante transferencia bancaria.

Descripción del suministro: Suministro de materiales necesarios (paneles expositivos-biombos, photocall, maquetas...) para la Exposición itinerante: "La Aldea: historia viva de un pleito".

Adjunto el presupuesto desglosado presentado por la empresa:





PRESUPUESTO - 250044

Fecha 14/05/2025
Producto Materiales varios
Campaña Exposición centenario La Aldea 2025 (V4)

CLIENTE

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLAS
P3502100E
C/ Real, 28
35470 La Aldea de San Nicolás de Tolentino
LAS PALMAS

Page 1 of 1

Concepto	Cantidad	Precio	Total
PANELES EXPOSITIVOS-BIOMBOS OPCIÓN 1 SMART-X 10 mm Smart-x de 10 mm impreso a ambas caras y laminado mate de 3x2,10 (3 paneles de 1x2,10) con soporte en base y anclajes para 45 grados. Medidas: 3x2,10	2,00	913,63 €	1.827,26 €
PHOTOCALL PVC negro de 10 mm impreso y troquelado de 2x1,5 m, con peanas traseras. Medidas: 1x1,50	1,00	1.055,31 €	1.055,31 €
PEANA + URNA OPCIÓN 1 PVC Base de 50x50x110 cm en Easy print de 10 mm rotulada con vinilo impreso y laminado, con base de PVC y una superior de 50x50x50 cm de metacrilato incoloro. Medidas: 50x90x50	2,00	653,32 €	1.306,64 €
MUEBLE HERRAMIENTAS Mueble expositivo doble, con un compartimento inferior para colocar utensilios antiguos y una estructura vertical donde se exhibirán herramientas de labranza. Dimensiones de la trasera: 2 x 2 m. En la trasera irá rotulada la imagen de los campesinos en negro con ambos escudos también igual que en el photocall, vinilo negro de corte y escudos del ayuntamiento y pleito en blanco ocupando los 2 metros de largo x 700 mm de altura EMPEZANDO DESDE LOS PRIMEROS 600 mm, o lo que es lo mismo dejando libre 600 mm que tapa el mueble inferior. Incluye ruedas con freno.	1,00	1.490,13 €	1.490,13 €
MAQUETA Realización de maqueta de 70x70m del archivo que adjunto. Incluido generación de archivo 3D.	1,00	5.570,13 €	5.570,13 €
BANDERA L CON BASE Pack COMPLETO Easy Flag (330 CMS) Base CRUZ de acero de 2.8 kg 72X60 cms Estuche de nylon - Flotador fabricado en PVC para relleno 10kg de regalo Bandera modelo EASY. Fabricada en poliéster 110gr. Manga superior y lateral. Impresa a todo color L (285X80 CMS). Medidas: 330	1,00	529,39 €	529,39 €
BASE BANDEROLA EXTERIOR Base CUADRADA(S-M) de acero de 5 mm de grosor para flybanner 5 kg 35X35 CM FIBRA 14.5MM.	1,00	414,57 €	414,57 €
CARTEL ANUNCIADOR Cartel anunciador portátil con estructura de soporte tipo trípode, impreso a 1 cara. Medidas por determinar.	1,00	720,13 €	720,13 €
SOPORTE PANTALLA 75 PULGADAS MODELO POR DETERMINAR SEGÚN TELEVISOR ELEGIDO.	1,00	617,04 €	617,04 €
TELEVISOR TELEVISOR 72 PULGADAS Y TRANSPORTE.	1,00	1.370,13 €	1.370,13 €

Base	% IGIC	Importes
14.900,73	7	1.043,05

PRESUPUESTO:
PEDIDO / CONTRATO:
ORDEN DE COMPRA:

Bruto	14.900,73 €
Impuestos	1.043,05 €
TOTAL	15.943,78

1.2.- La necesidad de celebrar el contrato, y que se realice a través del procedimiento de contrato menor queda justificado ya que se trata de una necesidad puntual, encaminada al suministro de materiales necesarios (paneles expositivos-biombos, photocall, maquetas...) para la Exposición itinerante: "La Aldea: historia viva de un pleito". con motivo del Centenario Pleito de La Aldea; con lo que se acredita que no se trata de una prestación de carácter recurrente. Dado que el Ayuntamiento de la Aldea de San Nicolás, no dispone de los medios materiales ni humanos propios necesarios para la realización de este suministro, se hace necesaria su contratación.



Este contrato, por motivos de agilidad y eficacia, se debe tramitar mediante procedimiento de contrato menor, en virtud de lo dispuesto en la Disposición final primera del Real Decreto – Ley 3/2020, de 04 de febrero, que da una nueva redacción al artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; se está ante un contrato menor de suministro, al ser su valor estimado inferior a 15.000 euros...; y a efectos de lo establecido en su punto segundo, señalar que queda justificado de manera motivada la necesidad del contrato, y que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos en el apartado anterior.

1.3.- No existe alteración del objeto del contrato ya que el contrato de suministro consiste en suministro de los materiales necesarios para la Exposición itinerante: “La Aldea: historia via de un pleito.”, cuya Unidad funcional técnica y Económica es Única.

1.4.- Se solicita oferta económica a la entidad STAR MEDIA SOLUCIONES PUBLICITARIAS, S.L., con NIF.: B-76212513; que presenta para la realización del contrato menor de servicios de referencia, oferta por importe de 15.943,78 € euros (IGIC incluido).

1.5.- Obra en el expediente la siguiente retención de crédito, quedando acreditada la existencia de crédito adecuado y suficiente para la ejecución del contrato durante el ejercicio presupuestario corriente:

Año	Nº Operación	Aplicación presupuestaria	PGFA	Importe
	22025003580	1271 62702 La Aldea Historia Viva de Un Pleito		15.943,78 €
TOTAL				15.943,78 euros

1.6.- Obra en el expediente en relación con la empresa adjudicataria: **STAR MEDIA SOLUCIONES PUBLICITARIAS, S.L.**

- Presupuesto.
- Certificados de estar al corriente con la Hacienda Estatal, la Seguridad Social y la Agencia Tributaria Canaria.
- Declaración Responsable.
- Reserva de crédito.
- DNI del administrador
- Certificado Bancario de titularidad
- C.I.F.

2.- Fundamentos jurídicos.

2.1.- Normativa sobre Contratos menores.

> Visto lo establecido en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014 (B.O.E. nº 272/2017 de 09 de noviembre), en atención a la **<<Necesidad e idoneidad del contrato y eficiencia en la contratación>>**.

> **Visto** el artículo 29.8 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación al **<<Plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación>>**, en el que se establece:

“(…)”

29.8.- Los contratos menores definidos en el apartado primero del artículo 118 no podrán tener una duración superior a un año ni ser objeto de prórroga. (...)”



Visto lo establecido en el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación a los **“Contratos de Suministro”**, en el que se señala:

“Son contratos de suministro los que tienen por objeto la adquisición, el arrendamiento financiero, o el arrendamiento, con o sin opción de compra, de productos o bienes muebles .”

> Atendiendo a lo señalado en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en atención al **<<Expediente de contratación en contratos menores>>**, en el que se establece:

1. Se consideran contratos menores los contratos de valor estimado inferior a 40.000 euros, cuando se trate de contratos de obras, o a **15.000 euros, cuando se trate de contratos de suministro o de servicios**, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 229 en relación con las obras, servicios y suministros centralizados en el ámbito estatal.

2. En los contratos menores la tramitación del expediente exigirá la emisión de un informe del órgano de contratación justificando de manera motivada la necesidad del contrato y que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos en el apartado anterior.

3. Asimismo se requerirá la aprobación del gasto y la incorporación al mismo de la factura correspondiente, que deberá reunir los requisitos que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.

4. En el contrato menor de obras, deberá añadirse, además, el presupuesto de las obras, sin perjuicio de que deba existir el correspondiente proyecto cuando sea requerido por las disposiciones vigentes. Deberá igualmente solicitarse el informe de las oficinas o unidades de supervisión a que se refiere el artículo 235 cuando el trabajo afecte a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra.

5. Lo dispuesto en el apartado 2.º de este artículo no será de aplicación en aquellos contratos cuyo pago se verifique a través del sistema de anticipos de caja fija u otro similar para realizar pagos menores, siempre y cuando el valor estimado del contrato no exceda de 5.000 euros.

6. Los contratos menores se publicarán en la forma prevista en el artículo 63.4.

> **Visto** lo señalado en el artículo 131.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en atención al **<<Procedimiento de adjudicación>>**, en el que se establece:

“(...)

3. Los contratos menores podrán adjudicarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación, cumpliendo con las normas establecidas en el artículo 118. (...)”

2.2.- Normativa Texto Refundido de la Ley de las Haciendas Locales.

> **Visto** lo establecido en el artículo 173.5 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en relación a la **“Exigibilidad de las obligaciones, prerrogativas y limitación de los compromisos de gasto”**, en el que se señala:

<<(...)

5. No podrán adquirirse compromisos de gastos por cuantía superior al importe de los créditos autorizados en los estados de gastos, siendo nulos de pleno derecho los acuerdos, resoluciones y actos administrativos que infrinjan la expresada norma, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar. (...)>>

2.3.- Normativa Órganos de Contratación.

> **Visto** que el artículo 39.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por remisión al artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, declara como causa de nulidad los actos dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.

> **Atendiendo** a que la Disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; en relación a las **<<Competencias en materia de contratación en las Entidades Locales>>**, establece en el apartado primero, lo siguiente:“(...



1.- Corresponden a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos de obras, de suministro, de servicios, los contratos de concesión de obras, los contratos de concesión de servicios y los contratos administrativos especiales, cuando su valor estimado no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, eventuales prórrogas incluidas siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada. (...)

> **Considerando** lo establecido en el Decreto nº 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025, en virtud de cual se dispone:

<<(...)

PRIMERO. Delegar en la Junta de Gobierno Local, cuya competencia básica es prestar asistencia y asesoramiento a esta Alcaldía en el ejercicio de sus atribuciones las competencias siguientes:

d) Las contrataciones de obras, suministros, servicios, gestión de servicios, así como, los contratos administrativos especiales y los privados, cuando su importe no supere el 10 por 100 de los recursos ordinarios del Presupuesto, si en cualquier caso la cuantía de seis millones de euros, incluidas las de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del Presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada.

Se informa favorablemente y se propone la adjudicación por contrato menor de servicios del contrato denominado **"CONTRATO MENOR "EXPOSICIÓN LA ALDEA HISTORIA VIVA DE UN PLEITO"** a la empresa **STAR MEDIA SOLUCIONES PUBLICITARIAS, S.L., NIF. n.º B-76212513** por importe de **15.943,78 euros (IGIC incluido)**.

Es cuanto se tiene a bien informar a los efectos oportunos, desde el punto de vista técnico y de acuerdo con la información disponible.

En La Aldea de San Nicolás, a fecha de la firma electrónica"

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto nº 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Declarar la necesidad, idoneidad y eficiencia del **"CONTRATO MENOR "EXPOSICIÓN LA ALDEA HISTORIA VIVA DE UN PLEITO"**, expediente 6626/2025 declarando que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos en el artículo 118.1 de la LCSP. por los motivos expuestos en el expediente.

Segundo.- Aprobar el expediente para la contratación menor del servicio de **"CONTRATO MENOR "EXPOSICIÓN LA ALDEA HISTORIA VIVA DE UN PLEITO"**, referenciado, y el gasto total de 15.943,78 euros, con cargo a la partida nº 1721 62702 "La Aldea: Historia Viva de un Pleito", del presupuesto general correspondiente al ejercicio 2025.

Tercero.- Adjudicar el contrato menor de **"CONTRATO MENOR "EXPOSICIÓN LA ALDEA HISTORIA VIVA DE UN PLEITO"** a **STAR MEDIA SOLUCIONES PUBLICITARIAS, S.L., NIF. n.º B-76212513** por un importe que asciende a un total de **15.943,78 euros (IGIC incluido)**.

Cuarto.- Autorizar y disponer el gasto conforme a lo señalado en los apartado precedente.

Quinto.- La duración del contrato no podrá ser superior a un año, ni ser objeto de prórroga ni de revisión de precios. Estableciéndose como plazo máximo de ejecución el 11 de Diciembre de 2025.



Sexto.- Que tanto el contratista como su personal quedan obligados a someterse a la normativa nacional y de la Unión Europea en **materia de protección de datos** en la ejecución del presente contrato, así como **a mantener absoluta confidencialidad y reserva** sobre cualquier dato que pudieran conocer con ocasión del cumplimiento del contrato, especialmente de carácter personal.

Séptimo.- Que el contratista queda obligado al cumplimiento de las obligaciones derivadas de las disposiciones vigentes en materia de protección del empleo, condiciones de trabajo y prevención de riesgos laborales, y protección del medio ambiente.

Octavo.- El presente documento servirá de contrato y para lo que no esté recogido en el mismo estará sujeto a lo dispuesto en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

Noveno.- Nombrar responsable del contrato a D. Víctor Julio Suárez Araujo.

Décimo.- Notificar la resolución al adjudicatario a través de medios electrónicos y dar traslado de la misma a Intervención General, a Concejalía de Festejos y al dpto. encargado de la publicación (perfil contratante y Tribunal Cuentas de Canarias), a los efectos oportunos.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

2.3. Encargos a medios propios

2.3.1.- Propuesta de aprobación del encargo a medios propios denominado **“Encargo a GESPLÁN como medio propio para la redacción de Borrador y DAE de la Modificación Menor “Incluir el uso alternativo Turístico en los suelos Urbanos Consolidados y Asentamientos Rurales”, en el PGO Supletorio de La Aldea de San Nicolás”. Expte 5674/2025.**

Vista la propuesta de fecha 22 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«Pedro Suárez Moreno, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, en relación al expediente en relación al expediente arriba referenciado, expone

VISTO el informe de necesidad del técnico municipal José Díaz Blanco, a efectos de tramitar encargo a medio propio, que obra en el expediente, de fecha 17 de septiembre de 2025, que textualmente dice,

«

Nº de Expediente:	5674/2025 y relacionado con 3651/2025 (Solicitud de subvención)
Título del Expediente:	INFORME TÉCNICO: “Encargo a GESPLÁN como medio propio para la redacción de Borrador y DAE de la Modificación Menor ” Incluir el uso alternativo Turístico en los Suelos Urbanos Consolidados y Asentamientos Rurales ”, en el PGO Supletorio de La Aldea de San Nicolás” .
Asunto:	INFORME DE NECESIDAD A EFECTOS DE TRAMITAR ENCARGO A



Naturaleza del informe:	☐ Borrador ☐ Provisional ☒ Definitivo
Técnico autor del informe:	José Díaz Blanco
	Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)

En relación al expediente de referencia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, tengo a bien emitir el siguiente:

INFORME DE NECESIDAD DE ENCARGO A MEDIO PROPIO

• INTRODUCCIÓN

La Oficina Técnica del Ilmo. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás carece en la actualidad de los medios necesarios para el normal desarrollo de sus funciones. En concreto, adolece de falta de tiempo para llevar a cabo las actuaciones de modificación del planeamiento tales como modificaciones sustanciales, menores, errores materiales, convenios urbanísticos... entre otras, del municipio de La Aldea de San Nicolás", lo cual impide la resolución de los expedientes administrativos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística que se siguen desde la Oficina Técnica.

Consecuentemente, la carga de trabajo se acumula en una oficina técnica en la que se demanda la resolución de expedientes habida cuenta que existen supuestos en los que, si no se responde en el plazo previsto, opera el silencio administrativo positivo, lo cual puede dar lugar a perjuicios para esta Administración y, en definitiva, para el municipio; ello además del principio de eficacia y celeridad que deber presidir toda actuación administrativa, como garantía y derecho en la prestación de servicios a los ciudadanos que acuden a la misma, así como de la gestión que desde el planeamiento deben operar los mismos principios.

• ENCARGO A MEDIO PROPIO PERSONIFICADO

El apartado Sexto del artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, "LCSP") establece que los encargos que realicen las entidades del sector público a un ente calificado como medio propio personificado no tendrán la consideración jurídica de contrato debiendo únicamente cumplir las siguientes normas:

- a) El medio propio personificado deberá haber publicado en la Plataforma de Contratación correspondiente su condición de tal; respecto de qué poderes adjudicadores la ostenta; y los sectores de actividad en los que, estando comprendidos en su objeto social, sería apto para ejecutar las prestaciones que vayan a ser objeto de encargo.
- b) El encargo deberá ser objeto de formalización en un documento que será publicado en la Plataforma de Contratación correspondiente en los supuestos previstos del artículo 63.6. El documento de formalización establecerá el plazo de duración del encargo.

El primero de los aspectos indicados ya ha sido objeto de cumplimiento, en relación con la Entidad pública empresarial Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A., la cual ostenta la condición de medio propio personificado del Ayuntamiento de la Aldea de San Nicolás.

Sin embargo, respecto del segundo, se precisa que tras la adopción del acuerdo de Encargo al citado Medio Propio se proceda a la formalización del correspondiente documento y su posterior publicación en la Plataforma de Contratación.

La figura de los medios propios ("in-house providing", en denominación anglosajona) se refiere a los supuestos en que una administración atiende a sus necesidades de suministro de bienes, servicios u obras, recurriendo a sus propias capacidades en lugar de acudir al mercado, pero, en lugar de recurrir a la prestación directa, se vale de entidades instrumentales con las que le vincula una relación de dependencia.

De este modo, el citado artículo 32 de la LCSP confirma que los poderes adjudicadores pueden organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos de obras,



suministros, servicios, concesión de obras y de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta a ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo, (...) siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación jurídica de «medio propio» personificado respecto de ellos.

La recurrencia a estos medios propios encuentra su justificación formal en la capacidad de autoorganización de las administraciones de acuerdo con la libertad de organización garantizada por el Tratado de Funcionamiento de la UE.

En este sentido, su creación se debe a diversas cuestiones, como son razones de seguridad o de urgente necesidad, así como la búsqueda de eficiencia en la actuación de la administración.

Por tanto, la justificación del presente encargo surge de la imperiosa y urgente necesidad de dotar a la Oficina Técnica de este Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, de los recursos necesarios para que desempeñe las funciones que le corresponden.

• **APTITUD, IDONEIDAD Y CALIDAD DE LOS TRABAJOS DE GESPLAN**

La Sociedad Mercantil Pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S. A. (GESPLAN), tiene la condición de medio instrumental y servicio técnico propio, según se establece en el Decreto 188/2001, de 15 de octubre, por el que se reconoce a diversas empresas públicas la condición de medio instrumental y servicio técnico propio de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma y de las entidades públicas vinculadas o dependientes de la misma, recogiendo en el artículo primero de sus Estatutos la consideración de la citada entidad como medio propio personificado del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, entre otros.

Dicha condición cumple los requisitos establecidos en el artículo 32.4 de la LCSP, lo que habilita la posibilidad de que el Ayuntamiento de La Aldea, pueda realizar encargos a GESPLAN.

GESPLAN, a su vez, en su condición de Entidad Pública empresarial, defiende tanto los intereses económicos, como sociales, así como de calidad e idoneidad de los trabajos que le son encargados.

Así pues, en este modelo de contratación mediante Encargo a Medio Propio, tanto el organismo encomendante como de la empresa pública encomendaria, presentan idéntico objeto, la defensa del interés público.

Los servicios técnicos, jurídicos, financieros y administrativos de la empresa pública GESPLAN, reúnen los requisitos de aptitud e idoneidad necesarios para la ejecución de los trabajos a encargar.

En este sentido, se hace necesario destacar lo siguiente:

- GESPLAN cuenta con técnicos competentes y con experiencia contrastada en la materia. En su mayor parte, se compone de profesionales con más de 15 años de experiencia con reconocido prestigio, lo cual se debe tener en consideración a la hora de realizar un análisis comparativo con otras fórmulas de contratación, donde no se garantiza en muchas ocasiones tal suficiencia de medios, ni acreditación.
- Para la posible subcontratación de determinados trabajos especializados, GESPLAN ostenta la capacidad y la experiencia necesaria para realizar todas aquellas contrataciones requeridas, de forma coordinada y eficaz, dentro del marco de la Ley de Contratos de Sector Público, en la medida en que cuenta con un equipo de recursos humanos multidisciplinar.

Asimismo, GESPLAN tiene implantado desde hace años procedimientos que dotan de calidad todos sus trabajos, habiendo obtenido conforme a estos, los sellos de calidad relativos a las Normas ISO 9001, Medioambiental ISO 14001, así como de Seguridad y Salud en el trabajo OSHAS 18001.

• **OBJETO DEL ENCARGO**

El objeto del presente encargo es realizar la actuación relacionada con dicha entidad (medios propios) referente a la redacción de Borrador y DAE de la Modificación Menor "Incluir el uso alternativo Turístico en los Suelos Urbanos Consolidados y Asentamientos Rurales", en el PGO Supletorio de La Aldea de San Nicolás".



En el Plan en vigor existen numerosos carencias y no se contemplan usos alternativos como el turístico, en el Suelo Urbano o asentamiento Rural, los cuales se han detectado a través de los técnicos municipales, y por ello, el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás desea proceder a acometer y contratar, la modificación menor del PGO/S-LASN entre las que se encuentra el presente documento.

Esta MM.OP-PGO/S-LASN tiene como objetivo principal formular y actualizar y adecuar el Plan General vigente.

En Canarias, como en otras comunidades autónomas de España, el uso de vivienda vacacional y el uso de hotel emblemático se han convertido en temas especialmente relevantes por su impacto en el territorio, la economía local y el acceso a la vivienda.

Cuando estos usos no están incluidos expresamente en el planeamiento municipal, su implantación o legalización puede generar importantes controversias legales y urbanísticas.

Que por tanto, las viviendas vacacionales y los hoteles emblemáticos deben estar específicamente contemplados y regulados en el planeamiento urbanístico para poder operar legalmente. Si estos usos no están incluidos en el planeamiento, su implantación no está permitida.

La necesidad y finalidad así mismo obedece claramente a iniciar el procedimiento al objeto de poder incorporar la modificación menor redactada al planeamiento vigente.

La necesidad así mismo obedece claramente a tramitar finalizando el procedimiento y poder incorporar las modificación menor redactada al planeamiento general vigente.

Por ello y a raíz de consultas realizadas por particulares propietarios de edificaciones catalogadas y otras, se puede entender que se realice una ampliación de los usos en SUCU y SRAR e incluir el mencionado (turístico), con el objeto de prestar soporte de manera puntual a este departamento en la realización de expedientes administrativos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística que se siguen desde la oficina técnica; asistencia en la que se incluye la prestación de servicios vía telemática para las labores de coordinación con el departamento.

Para ejecutar el encargo adecuadamente se hace necesario que GESPLAN cuente con los perfiles técnicos y jurídicos que se estimen procedentes y necesarios para la adecuada asistencia técnica, debiendo existir la debida coordinación entre GESPLAN y el citado departamento, atendiendo a la celeridad y urgencia de los asuntos en los que se preste el apoyo técnico jurídico referido.

• IMPORTE

El importe total del encargo asciende a la cantidad **de veintisiete mil novecientos setenta y cinco euros. (27.975,00 €)**, conforme al presupuesto realizado desde la Oficina Técnica en colaboración con GESPLAN.

Para la elaboración de dicho presupuesto económico se ha realizado una estimación, y que pasamos a continuación a desglosar más en detalle (indicar que nos referiremos a la totalidad del presupuesto que incluye desglose de recursos, costes y horas para cada una las fases de trabajo, costes directos e indirectos y gastos generales):

5.1.- Realización de la actuación relacionada con dicha entidad (medios propios) referente a la redacción de Borrador y DAE de la Modificación Menor "Incluir el uso alternativo Turístico en los Suelos Urbanos Consolidados y Asentamientos Rurales ", en el PGO Supletorio de La Aldea de San Nicolás".

FASES DEL TRABAJO	PLAZO DE EJECUCIÓN (meses)	PRESUPUESTO
Borrador del Plan y Documento Ambiental Estratégico	4	25.000,00 €
Costes indirectos		975,00 €
Gastos generales		2.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO		27.975,00 €



PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN.

TOTAL PRESUPUESTO

27.975,00 €

Asciende a un total de cuarenta y cinco mil ciento doce con ochenta y ocho euros.

• EFICIENCIA Y AHORRO ECONÓMICO

Hay que tener en cuenta que, para el caso que nos ocupa, los precios incluyen costes directos, indirectos y gastos generales.

Es difícil establecer una comparativa con precios de mercado que definan una tarifa para trabajos técnicos. La Ley 7/1997, de 14 de abril, elimina la potestad de los Colegios profesionales para fijar honorarios mínimos. Asimismo, con la reforma de 2009 de la Ley de Colegios Profesionales, se añadió la prohibición expresa de fijar baremos orientativos o recomendados, por lo que en la actualidad esos honorarios no son de aplicación.

Las tarifas vigentes de aplicación son las aprobadas mediante la Orden nº 521/2022, de 28 de diciembre del Consejero de Transición Ecológica, Lucha Contra el Cambio Climático y Planificación Territorial, por la que se aprueban las tarifas aplicables a las actuaciones a realizar por la sociedad mercantil de capital público Gestión y Planeamiento Territorial y Medio Ambiental, S.A (GESPLAN), como medio propio personificado dependiente de esa Consejería.

No obstante, a este marco hay que añadir la capacidad de cualquier empresa privada de modificar sus honorarios, motivo por el cual, a efectos del presente informe, no se considera la comparación de los precios base de la mano de obra con otras empresas, como elemento que permita garantizar de forma objetiva la justificación de la eficiencia económica.

Otro aspecto importante a tener en cuenta a la hora de eficiencia y ahorro económico, es la necesidad de respuesta inmediata. Los plazos para llevar a cabo un proceso de contratación pública, hacen que los trabajos a encargar no tengan tiempo suficiente para ser ejecutados, además de consumir recursos económicos de la administración.

Por último, cabe destacar que la empresa Gesplan ha realizado trabajos de igual o similar naturaleza para los Cabildos Insulares y Gobierno de Canarias durante los últimos años, aportando personal de acreditada cualificación y conocimiento del territorio, lo que ha repercutido positivamente en la calidad de los resultados.

• CARENCIA DE MEDIOS Y URGENCIA

Como ya se ha indicado en el apartado introductorio, la Oficina Técnica del Ayuntamiento de La Aldea carece en la actualidad de los medios necesarios para el normal desarrollo de sus funciones. En concreto, adolece de falta de tiempo para llevar a cabo las actuaciones de modificación del planeamiento tales como modificaciones sustanciales, menores, errores materiales, convenios urbanísticos... entre otras, del municipio de La Aldea de San Nicolás". lo cual impide la resolución de los expedientes, circunstancias que justifican la necesidad del presente encargo a GESPLAN.

La carga de trabajo se acumula en una oficina técnica en la que se demanda la resolución de expedientes habida cuenta que existen supuestos en los que, si no se responde en el plazo, opera el silencio administrativo positivo, lo cual puede dar lugar a perjuicios para la Administración y, en definitiva, para el municipio; ello además del principio de eficacia y celeridad que deber presidir toda actuación administrativa, como garantía y derecho en la prestación de servicios a los ciudadanos que acuden a la misma.

Por todo ello, resulta **imperativo encargar la actuaciones de diversa índole relacionada con dicha entidad (medios propios) referente a la realización de modificación de planeamiento (modificaciones sustanciales, menores, errores materiales, convenios urbanísticos...) y en**



concreto referente a la redacción de Borrador y DAE de la Modificación Menor "Incluir el uso alternativo Turístico en los Suelos Urbanos Consolidados y Asentamientos Rurales ", en el PGO Supletorio de La Aldea de San Nicolás" durante el plazo que medie hasta que se provea de personal del servicio municipal que pueda desempeñar tales funciones, y debido a la actividad propia de la Oficina municipal, el Ayuntamiento podrá potestativamente aprobar nuevo presupuesto para mantener el encargo del servicio hasta el cumplimiento de los plazos.

• **CONCLUSIONES**

A la vista de lo expuesto, se concluye:

- Que el Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás tiene la necesidad de encargar a la Sociedad Mercantil Pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A. (GESPLAN), como medio propio personificado, la actuaciones de diversa índole relacionada con dicha entidad (medios propios) referente a la realización de modificación de planeamiento (modificaciones sustanciales, menores, errores materiales, convenios urbanísticos...) entre otras, para la oficina técnica del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.
- En consecuencia, se propone que se dicte resolución de inicio para incoar el expediente administrativo de realización de encargo a medio propio a favor de la entidad pública GESPLAN, consistente en realizar la actuación relacionada con dicha entidad (medios propios) referente a la **redacción de Borrador y DAE de la Modificación Menor "Incluir el uso alternativo Turístico en los Suelos Urbanos Consolidados y Asentamientos Rurales ", en el PGO Supletorio de La Aldea de San Nicolás"** por el plazo estimado desde la formalización del encargo hasta la realización de los trabajos pactados previamente para realizar por prioridades indicadas desde la oficina técnica municipal.

> **Considerando** que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto nº 52/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

En virtud de todo lo anterior, se **INFORMA**:

PRIMERO.- Que se justifica la necesidad e idoneidad del **"Encargo a GESPLAN para la actuación de realizar la actuación relacionada con dicha entidad (medios propios) referente a la redacción de Borrador y DAE de la Modificación Menor "Incluir el uso alternativo Turístico en los Suelos Urbanos Consolidados y Asentamientos Rurales ", en el PGO Supletorio de La Aldea de San Nicolás"** y se propone para la ejecución del mismo a la Sociedad Mercantil Pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A. (GESPLAN) con CIF A -38279972.

Es cuanto se tiene a bien informar a los efectos oportunos, salvo mejor criterio.»

VISTO el Informe de secretaria de fecha 22 de octubre de 2025, en sentido **Favorable**.

VISTO el Informe de Fiscalización de la Interventora en sentido **Favorable**.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de



Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto nº 52/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Aprobar el **"Encargo a GESPLÁN como medio propio para la redacción de Borrador y DAE de la Modificación Menor" Incluir el uso alternativo Turístico en los Suelos Urbanos Consolidados y Asentamientos Rurales", en el PGO Supletorio de La Aldea de San Nicolás"** a la empresa Pública **GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL S.A. (GESPLAN)**, con NIF A38279972, con una duración de plazo de **CUATRO (4) meses. Expte 5674/2025.**

Segundo.- Establecer la compensación al medio propio por la realización del **"Encargo a GESPLÁN como medio propio para la redacción de Borrador y DAE de la Modificación Menor" Incluir el uso alternativo Turístico en los Suelos Urbanos Consolidados y Asentamientos Rurales", en el PGO Supletorio de La Aldea de San Nicolás"**, a la Sociedad Mercantil Pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A. (GESPLAN); por un importe que asciende a un total de **27.975,00 euros**, desglosado de la siguiente forma:

- Importe sin I.G.I.C.: **27.975,00 €**
- I.G.I.C. %: 0,00 €

Nota: los servicios realizados por GESPLAN mediante encargos de gestión, no están sujetas a IGIC desde el 1 de enero de 2015 debido a la modificación realizada por la ley 28/2014, de 27 de noviembre en el artículo 9 de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos del Régimen Económico y Fiscal de Canarias y el Impuesto General Indirecto.

Tercero.- Autorizar y disponer el gasto total de **27.975,00 euros** en relación al **"Encargo a GESPLÁN como medio propio para la redacción de Borrador y DAE de la Modificación Menor" Incluir el uso alternativo Turístico en los Suelos Urbanos Consolidados y Asentamientos Rurales", en el PGO Supletorio de La Aldea de San Nicolás"** referenciado con cargo a la partida económica nº 1532.63112 del presupuesto general correspondiente al ejercicio 2025.

Cuarto.- La duración del contrato no podrá ser superior a un año, ni ser objeto de prórroga ni de revisión de precios. Estableciéndose como plazo máximo de ejecución **CUATRO (4) MESES** a partir de la notificación de la adjudicación.

Quinto.- Nombrar como responsable de la supervisión y control del encargo a **D. José Díaz Blanco**.

Sexto.- Notificar el acuerdo a la entidad pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A. (GESPLAN), requiriendo a esta última para la formalización del encargo, en los términos del artículo 36.2.b) de La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014

Séptimo.- Dar traslado del acuerdo a Intervención General y al dpto. encargado de la publicación (perfil contratante y Tribunal Cuentas de Canarias), a los efectos oportunos.»



Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

2.3.2.- Propuesta de aprobación del encargo a medios propios denominado “Encargo a GESPLÁN como medio propio para la redacción del DAE de la Modificación Menor “Regulación del suelo rústico de protección agraria (Usos ordinarios) en su adaptación al PIOGC/2022 en el PGO Supletorio de La Aldea de San Nicolás”. Expte 5685/2025.

Vista la propuesta de fecha 22 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Concejal Delegado en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística y Obras, en relación al expediente en relación al expediente arriba referenciado, expone

VISTO el informe de necesidad del técnico municipal José Díaz Blanco, a efectos de tramitar encargo a medio propio, que obra en el expediente, de fecha 18 de septiembre de 2025, que textualmente dice,

«

Nº de Expediente:	5685/2025 y relacionado con 3651/2025 (Solicitud de subvención)
Título del Expediente:	INFORME TÉCNICO: “Encargo a GESPLÁN como medio propio para la redacción del DAE de la Modificación Menor “Regulación del suelo rústico de protección agraria (Usos ordinarios) en su adaptación al PIOGC/2022 en el PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás.”
Asunto:	INFORME DE NECESIDAD A EFECTOS DE TRAMITAR ENCARGO A

Naturaleza del informe:	[] Borrador [] Provisional [X] Definitivo
Técnico autor del informe:	José Díaz Blanco
	Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)

En relación al expediente de referencia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, tengo a bien emitir el siguiente:

«INFORME DE NECESIDAD DE ENCARGO A MEDIO PROPIO

• **INTRODUCCIÓN**

La Oficina Técnica del Ilmo. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás carece en la actualidad de los medios necesarios para el normal desarrollo de sus funciones. En concreto, adolece de falta de tiempo para llevar a cabo las actuaciones de modificación del planeamiento tales como modificaciones sustanciales, menores, errores materiales, convenios urbanísticos...) entre otras, del municipio de La Aldea de San Nicolás”, lo cual impide la resolución de los expedientes administrativos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística que se siguen desde la Oficina



Técnica.

Consecuentemente, la carga de trabajo se acumula en una oficina técnica en la que se demanda la resolución de expedientes habida cuenta que existen supuestos en los que, si no se responde en el plazo previsto, opera el silencio administrativo positivo, lo cual puede dar lugar a perjuicios para esta Administración y, en definitiva, para el municipio; ello además del principio de eficacia y celeridad que deber presidir toda actuación administrativa, como garantía y derecho en la prestación de servicios a los ciudadanos que acuden a la misma, así como de la gestión que desde el planeamiento deben operar los mismos principios.

- **ENCARGO A MEDIO PROPIO PERSONIFICADO**

El apartado Sexto del artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, "LCSP") establece que los encargos que realicen las entidades del sector público a un ente calificado como medio propio personificado no tendrán la consideración jurídica de contrato debiendo únicamente cumplir las siguientes normas:

- a) El medio propio personificado deberá haber publicado en la Plataforma de Contratación correspondiente su condición de tal; respecto de qué poderes adjudicadores la ostenta; y los sectores de actividad en los que, estando comprendidos en su objeto social, sería apto para ejecutar las prestaciones que vayan a ser objeto de encargo.
- b) El encargo deberá ser objeto de formalización en un documento que será publicado en la Plataforma de Contratación correspondiente en los supuestos previstos del artículo 63.6. El documento de formalización establecerá el plazo de duración del encargo.

El primero de los aspectos indicados ya ha sido objeto de cumplimiento, en relación con la Entidad pública empresarial Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A., la cual ostenta la condición de medio propio personificado del Ayuntamiento de la Aldea de San Nicolás. Sin embargo, respecto del segundo, se precisa que tras la adopción del acuerdo de Encargo al citado Medio Propio se proceda a la formalización del correspondiente documento y su posterior publicación en la Plataforma de Contratación.

La figura de los medios propios ("in-house providing", en denominación anglosajona) se refiere a los supuestos en que una administración atiende a sus necesidades de suministro de bienes, servicios u obras, recurriendo a sus propias capacidades en lugar de acudir al mercado, pero, en lugar de recurrir a la prestación directa, se vale de entidades instrumentales con las que le vincula una relación de dependencia.

De este modo, el citado artículo 32 de la LCSP confirma que los poderes adjudicadores pueden organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras y de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta a ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo, (...) siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación jurídica de «medio propio» personificado respecto de ellos.

La recurrencia a estos medios propios encuentra su justificación formal en la capacidad de autoorganización de las administraciones de acuerdo con la libertad de organización garantizada por el Tratado de Funcionamiento de la UE.

En este sentido, su creación se debe a diversas cuestiones, como son razones de seguridad o de urgente necesidad, así como la búsqueda de eficiencia en la actuación de la administración.

Por tanto, la justificación del presente encargo surge de la imperiosa y urgente necesidad de dotar a la Oficina Técnica de este Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, de los recursos necesarios para que desempeñe las funciones que le corresponden.

- **APTITUD, IDONEIDAD Y CALIDAD DE LOS TRABAJOS DE GESPLAN**



La Sociedad Mercantil Pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S. A. (GESPLAN), tiene la condición de medio instrumental y servicio técnico propio, según se establece en el Decreto 188/2001, de 15 de octubre, por el que se reconoce a diversas empresas públicas la condición de medio instrumental y servicio técnico propio de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma y de las entidades públicas vinculadas o dependientes de la misma, recogiendo en el artículo primero de sus Estatutos la consideración de la citada entidad como medio propio personificado del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, entre otros.

Dicha condición cumple los requisitos establecidos en el artículo 32.4 de la LCSP, lo que habilita la posibilidad de que el Ayuntamiento de La Aldea, pueda realizar encargos a GESPLAN.

GESPLAN, a su vez, en su condición de Entidad Pública empresarial, defiende tanto los intereses económicos, como sociales, así como de calidad e idoneidad de los trabajos que le son encargados.

Así pues, en este modelo de contratación mediante Encargo a Medio Propio, tanto el organismo encomendante como de la empresa pública encomendataria, presentan idéntico objeto, la defensa del interés público.

Los servicios técnicos, jurídicos, financieros y administrativos de la empresa pública GESPLAN, reúnen los requisitos de aptitud e idoneidad necesarios para la ejecución de los trabajos a encargar. En este sentido, se hace necesario destacar lo siguiente:

- GESPLAN cuenta con técnicos competentes y con experiencia contrastada en la materia. En su mayor parte, se compone de profesionales con más de 15 años de experiencia con reconocido prestigio, lo cual se debe tener en consideración a la hora de realizar un análisis comparativo con otras fórmulas de contratación, donde no se garantiza en muchas ocasiones tal suficiencia de medios, ni acreditación.
- Para la posible subcontratación de determinados trabajos especializados, GESPLAN ostenta la capacidad y la experiencia necesaria para realizar todas aquellas contrataciones requeridas, de forma coordinada y eficaz, dentro del marco de la Ley de Contratos de Sector Público, en la medida en que cuenta con un equipo de recursos humanos multidisciplinar.

Asimismo, GESPLAN tiene implantado desde hace años procedimientos que dotan de calidad todos sus trabajos, habiendo obtenido conforme a estos, los sellos de calidad relativos a las Normas ISO 9001, Medioambiental ISO 14001, así como de Seguridad y Salud en el trabajo OSHAS 18001.

• **OBJETO DEL ENCARGO**

El objeto del presente encargo es realizar la actuación relacionada con dicha entidad (medios propios) referente a la redacción del DAE de la Modificación Menor "Regulación del suelo rústico de protección agraria (Usos ordinarios) en su adaptación al PIOGC/2022 en el PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás."

La aplicación práctica del "cuadro de regulación de usos, alcances e intensidades" incluido en el PGO Supletorio de La Aldea de San Nicolás, que entró en vigor el 5 de febrero de 2018, está haciendo un grave perjuicio al sector agrario de un municipio cuya economía depende de dicho sector, al ser más restrictivos que los usos, alcances e intensidades fijados por el PIOGC y el PTE9, en especial en los suelos rústicos de protección agraria. Cuando este no era un objetivo del equipo redactor del PGO-S, sino la respuesta a los informes sectoriales emitidos durante el procedimiento de aprobación del plan urbanístico. Así mismo, con la legislación en vigor, las



determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento territorial mencionado (PIOGC y PTE9) podrían o están derogadas, por lo que es urgente trasladar al planeamiento urbanístico las determinaciones ya recogidas en el planeamiento territorial aprobados definitivamente, que contaron con la evaluación ambiental exigible, y que se encontraban en vigor hasta el momento de la entrada en vigor de la LSENPC. Esto permitirá a un municipio eminentemente agrícola y ganadero, no sólo mantener sino fomentar la actividad agropecuaria, permitiendo la mejora de las infraestructuras y de las explotaciones, fomentando el uso de técnicas alternativas, abordando la diversificación de cultivos, la adecuación de las explotaciones a las condiciones y requisitos exigidas por las directivas europeas, nacionales o autonómicas, tendentes a la modernización de explotaciones agropecuarias y favorecer la reconversión de explotaciones agropecuarias, escasamente rentables, hacia producciones que generen un mayor valor añadido, etc.

La necesidad así mismo obedece claramente a tramitar el Borrador y el DAE (objeto de esta solicitud) para tramitarlo ante el Órgano Ambiental Insular y posteriormente finalizando el procedimiento y poder incorporar las modificación menor redactada al planeamiento general vigente

Para ejecutar el encargo adecuadamente se hace necesario que GESPLAN cuente con los perfiles técnicos y jurídicos que se estimen procedentes y necesarios para la adecuada asistencia técnica, debiendo existir la debida coordinación entre GESPLAN y el citado departamento, atendiendo a la celeridad y urgencia de los asuntos en los que se preste el apoyo técnico jurídico referido.

• IMPORTE

El importe total del encargo asciende a la cantidad **de dieciséis mil seiscientos setenta y tres con diez euros. (16.673,10 €)**, conforme al presupuesto remitido por GESPLAN.

Para la elaboración de dicho presupuesto económico se ha realizado una estimación, y que pasamos a continuación a desglosar más en detalle (indicar que nos referiremos a la totalidad del presupuesto que incluye desglose de recursos, costes y horas para cada una las fases de trabajo, costes directos e indirectos y gastos generales):

5.1.- Redacción del DAE de la Modificación Menor "Regulación del suelo rústico de protección agraria (Usos ordinarios) en su adaptación al PIOGC/2022 en el PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás."

FASES DEL TRABAJO	PLAZO DE EJECUCIÓN (meses)	PRESUPUESTO
Documento Ambiental Estratégico. Costes directos	4	14.900,00 €
Costes indirectos		581,10 €
Gastos Generales		1.192,00 €
TOTAL PRESUPUESTO		16.673,10 €

PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN.

TOTAL PRESUPUESTO

16.673,10 €

Asciende a un total de dieciséis mil seiscientos setenta y tres con diez euros..

• EFICIENCIA Y AHORRO ECONÓMICO



Hay que tener en cuenta que, para el caso que nos ocupa, los precios incluyen costes directos, indirectos y gastos generales.

Es difícil establecer una comparativa con precios de mercado que definan una tarifa para trabajos técnicos. La Ley 7/1997, de 14 de abril, elimina la potestad de los Colegios profesionales para fijar honorarios mínimos. Asimismo, con la reforma de 2009 de la Ley de Colegios Profesionales, se añadió la prohibición expresa de fijar baremos orientativos o recomendados, por lo que en la actualidad esos honorarios no son de aplicación.

Las tarifas vigentes de aplicación son las aprobadas mediante la Orden nº 521/2022, de 28 de diciembre del Consejero de Transición Ecológica, Lucha Contra el Cambio Climático y Planificación Territorial, por la que se aprueban las tarifas aplicables a las actuaciones a realizar por la sociedad mercantil de capital público Gestión y Planeamiento Territorial y Medio Ambiental, S.A (GESPLAN), como medio propio personificado dependiente de esa Consejería.

No obstante, a este marco hay que añadir la capacidad de cualquier empresa privada de modificar sus honorarios, motivo por el cual, a efectos del presente informe, no se considera la comparación de los precios base de la mano de obra con otras empresas, como elemento que permita garantizar de forma objetiva la justificación de la eficiencia económica.

Otro aspecto importante a tener en cuenta a la hora de eficiencia y ahorro económico, es la necesidad de respuesta inmediata. Los plazos para llevar a cabo un proceso de contratación pública, hacen que los trabajos a encargar no tengan tiempo suficiente para ser ejecutados, además de consumir recursos económicos de la administración.

Por último, cabe destacar que la empresa Gesplan ha realizado trabajos de igual o similar naturaleza para los Cabildos Insulares y Gobierno de Canarias durante los últimos años, aportando personal de acreditada cualificación y conocimiento del territorio, lo que ha repercutido positivamente en la calidad de los resultados.

• CARENCIA DE MEDIOS Y URGENCIA

Como ya se ha indicado en el apartado introductorio, la Oficina Técnica del Ayuntamiento de La Aldea carece en la actualidad de los medios necesarios para el normal desarrollo de sus funciones. En concreto, adolece de falta de tiempo para llevar a cabo las actuaciones de modificación del planeamiento tales como modificaciones sustanciales, menores, errores materiales, convenios urbanísticos...) entre otras, del municipio de La Aldea de San Nicolás". lo cual impide la resolución de los expedientes, circunstancias que justifican la necesidad del presente encargo a GESPLAN.

La carga de trabajo se acumula en una oficina técnica en la que se demanda la resolución de expedientes habida cuenta que existen supuestos en los que, si no se responde en el plazo, opera el silencio administrativo positivo, lo cual puede dar lugar a perjuicios para la Administración y, en definitiva, para el municipio; ello además del principio de eficacia y celeridad que deber presidir toda actuación administrativa, como garantía y derecho en la prestación de servicios a los ciudadanos que acuden a la misma.

Por todo ello, resulta **imperativo encargar la actuaciones de diversa índole relacionada con dicha entidad (medios propios) referente a la realización de modificación de planeamiento (modificaciones sustanciales, menores, errores materiales, convenios urbanísticos...) y en concreto la redacción del DAE de la Modificación Menor "Regulación del suelo rústico de protección agraria (Usos ordinarios) en su adaptación al PLOGC/2022 en el PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás."** durante el plazo que medie hasta que se provea de personal del



servicio municipal que pueda desempeñar tales funciones, y debido a la actividad propia de la Oficina municipal, el Ayuntamiento podrá potestativamente aprobar nuevo presupuesto para mantener el encargo del servicio hasta el cumplimiento de los plazos.

• **CONCLUSIONES**

A la vista de lo expuesto, se concluye:

- Que el Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás tiene la necesidad de encargar a la Sociedad Mercantil Pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A. (GESPLAN), como medio propio personificado, la actuaciones de diversa índole relacionada con dicha entidad (medios propios) referente a la realización de modificación de planeamiento (modificaciones sustanciales, menores, errores materiales, convenios urbanísticos...) entre otras, para la oficina técnica del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.
- En consecuencia, se propone que se dicte resolución de inicio para incoar el expediente administrativo de realización de encargo a medio propio a favor de la entidad pública GESPLAN, consistente en la **redacción del DAE de la Modificación Menor "Regulación del suelo rústico de protección agraria (Usos ordinarios) en su adaptación al PLOGC/2022 en el PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás."**, para la oficina técnica del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás por el plazo estimado desde la formalización del encargo hasta la realización de los trabajos pactados previamente para realizar por prioridades indicadas desde la oficina técnica municipal.

> **Considerando** Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto nº 52/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

En virtud de todo lo anterior, se **INFORMA**:

PRIMERO.- Que se justifica la necesidad e idoneidad del "Encargo a **GESPLAN** para la redacción del **DAE de la Modificación Menor "Regulación del suelo rústico de protección agraria (Usos ordinarios) en su adaptación al PLOGC/2022 en el PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás"** y se propone para la ejecución del mismo a la Sociedad Mercantil Pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A. (GESPLAN) con CIF A -38279972.

Es cuanto se tiene a bien informar a los efectos oportunos, salvo mejor criterio. »

VISTO el Informe de secretaria de fecha 22 de octubre de 2025, en sentido **Favorable**.

VISTO el Informe de Fiscalización de la Interventora en sentido **Favorable**.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto nº 52/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Primero.- Aprobar el **“Encargo a GESPLÁN como medio propio para la redacción del DAE de la Modificación Menor “Regulación del suelo rústico de protección agraria (Usos ordinarios) en su adaptación al PIOGC/2022 en el PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás” a la empresa Pública GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL S.A. (GESPLAN), con NIF A38279972, con una duración de plazo de CUATRO (4) meses. Expte 5685/2025.**

Segundo.- Establecer la compensación al medio propio por la realización del **“Encargo a GESPLÁN como medio propio para la redacción del DAE de la Modificación Menor “Regulación del suelo rústico de protección agraria (Usos ordinarios) en su adaptación al PIOGC/2022 en el PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás”, a la Sociedad Mercantil Pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A. (GESPLAN); por un importe que asciende a un total de 16.673,10 euros, desglosado de la siguiente forma:**

- Importe sin I.G.I.C.: **16.673,10 €**
- I.G.I.C. %: 0,00 €

Nota: los servicios realizados por GESPLAN mediante encargos de gestión, no están sujetas a IGIC desde el 1 de enero de 2015 debido a la modificación realizada por la ley 28/2014, de 27 de noviembre en el artículo 9 de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos del Régimen Económico y Fiscal de Canarias y el Impuesto General Indirecto.

Tercero.- Autorizar y disponer el gasto total de **16.673,10 euros** en relación al **“Encargo a GESPLÁN como medio propio para la redacción del DAE de la Modificación Menor “Regulación del suelo rústico de protección agraria (Usos ordinarios) en su adaptación al PIOGC/2022 en el PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás”** referenciado con cargo a la partida económica nº 1532.63112 del presupuesto general correspondiente al ejercicio 2025.

Cuarto.- La duración del contrato no podrá ser superior a un año, ni ser objeto de prórroga ni de revisión de precios. Estableciéndose como plazo máximo de ejecución **CUATRO (4) MESES** a partir de la notificación de la adjudicación.

Quinto.- Nombrar como responsable de la supervisión y control del encargo a **D. José Díaz Blanco**.

Sexto.- Notificar el acuerdo a la entidad pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental S.A. (GESPLAN), requiriendo a esta última para la formalización del encargo, en los términos del artículo 36.2.b) de La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014

Séptimo.- Dar traslado del acuerdo a Intervención General y al dpto. encargado de la publicación (perfil contratante y Tribunal Cuentas de Canarias), a los efectos oportunos.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

3. URBANISMO

3.1.- Propuesta de declaración de innecesariedad de licencia de segregación, solicitada



por Pedro Perera Vega, correspondiente a un solar de 135,37 m², con **referencia catastral 3354611DR2935S0001IJ**, y situada en C/ Federico Díaz Bertrana n.º 56 que proviene de la Finca Registral num. 2.804 de San Nicolás de Tolentino. **Expediente 3936/2025 – L.U.S.U.017/2025.**

Vista la propuesta de fecha 23 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

VISTO que con fecha 08/07/2025 y n.º de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-5107, se presenta ante este Ayuntamiento por D. Pedro Perera Vega, **solicitud de declaración de innecesariedad de licencia de segregación** de un solar de 135,37 m², con referencia catastral 3354611DR2935S0001IJ y situada en C/ Federico Díaz Beltrana, n.º 56, del T.M. de La Aldea de San Nicolás. LAS PALMAS.

VISTO el informe favorable del Arquitecto Municipal, Javier Tomás Suárez Ojeda, emitido con fecha 30 de septiembre de 2025, según establece la legislación vigente y de acuerdo con las consideraciones vertidas en el informe, que se transcribe al final de la presente propuesta.

Visto el informe Jurídico de Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, de la entidad pública Gesplan, por Encargo a Medio Propio de este Ayuntamiento para la redacción de informes jurídicos en materia de licencias urbanísticas y de obras, de fecha 16 de octubre de 2025, que se transcribe a continuación:

<< INFORME JURÍDICO PARA LA DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN

Expediente:	3936/2025
Asunto:	<i>Declaración de innecesariedad de licencia de segregación</i>
Solicitante:	<i>D. Pedro Perera Vega</i>
Situación:	<i>C/ Federico Díaz Beltrana, 56, (3354611DR2935S0001IJ), La Aldea de San Nicolás</i>

1. Objeto del informe

El objeto del presente informe es analizar la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 3936/2025 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 en relación con el 12,c), ambos del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, en orden a determinar si se cumple con los requisitos de carácter documental, procedimental y sustantivo exigibles.

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, en virtud del encargo aprobado como medio propio del Illtre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la gestión del servicio de



redacción de informes jurídicos para la Oficina Técnica del Ayuntamiento, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2024, se emite el presente informe jurídico preceptivo de conformidad con lo establecido por el art. 342.3 LSENPC y 16.2 y 3 RIPLUC, sobre la adecuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial, con base en los siguientes:

2. ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 08/07/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-5107, D. Pedro Perera Vega presenta ante este Ayuntamiento solicitud de certificado de innecesariedad de licencia de segregación.

SEGUNDO.- Con fecha 23/09/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-7356, D. Pedro Perera Vega, presenta documentación para subsanar su solicitud.

TERCERO.- En el expediente consta presentada la siguiente documentación:

- DNI de D. Pedro Perera Vega.
- Escritura de compraventa otorgada el 07/06/1983, a favor de D. Pedro Perera Vega, ante el Notario D. José Añino Garrido, bajo núm. 1.078 de su protocolo, liquidada mediante carta de pago nº 204, de 01/03/1984.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble con Ref. Catastral 3354611DR2935S0001IJ, emitida el 25/06/2025.
- Medición y Levantamiento de parcela y edificación, emitido por D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea), arquitecto Col. nº 2.649, emitido el 18/06/2025, que certifica que el solar de la edificación localizada en C/ Federico Díaz Bertrana, 56 tiene una superficie de 135,37 m². Se anexa:
 - Certificación de antigüedad de la edificación existente.
 - Informe catastral de ubicación de construcciones emitido el 13/06/2025.
 - Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral emitido el 18/06/2025.
 - Actualización de linderos.
- Solicitud y Certificado emitido por el Sr. Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Guía, emitido el 30/06/2025, donde se concluye que “por su situación y demás características descriptivas existen dudas fundadas de que la misma guarde relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS nº: 2804”.

CUARTO.- Con fecha 30/09/2025 se ha emitido Informe Técnico preceptivo en sentido favorable sobre

C/ Real 28, C.P: 35470, La Aldea de San Nicolás (Las Palmas), CIF: P3502100E, DIR3: L01350206

Portal de internet: <https://laaldeasanicolas.es>. Tfno: 928 892 305, Fax: 928 892 387



la certificación de innecesariedad de segregación de un solar de **135,37 m² localizado en C/ Federico Díaz Bertrana, 56 (Ref. Catastral: 3354611DR2935S0001IJ).**

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

3.1. NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF). (Arts. 163 a 179) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, también TRLSRU).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (RD 1093/1997).
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC). Sección 2ª del Cap. II del Tít. VII, (artículos 339 a 348).
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC). Capítulos I y II, Tít. I (artículos 3 a 11 "Disposiciones generales" (artículos 12 a 24 "Régimen general de las licencias urbanísticas").
- Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás (PGOS de La Aldea de San Nicolás), aprobado definitivamente por acuerdo de 7 de julio y 13 de diciembre de 2017 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), publicado en BOC núm. 247, de 12 de diciembre de 2017 y su normativa en BOP núm. 2.804, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación al caso.

3.2. PROCEDIMIENTO

El procedimiento para el otorgamiento de la declaración de innecesariedad de licencia de segregación, como acto administrativo autorizatorio equiparado a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes, se contiene en los artículos 12 a 24 del RIPLUC.

Hasta el momento de la emisión de este informe preceptivo, en el expediente se ha cumplido con la tramitación prevenida en los citados artículos, **el expediente ha cumplido** con la tramitación



prevenida en los citados artículos.

3.3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL

Analizada la documentación recibida cumple con la exigida legalmente y resulta suficiente para la resolución del expediente.

3.4. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL

En aplicación de lo establecido en el artículo 16.1 RIPLUC, no procede la solicitud de informes y/o autorizaciones sectoriales.

La parcela no está afectada por espacio natural protegido ni red natura y, en consecuencia, no procede la emisión de informe de órgano responsable de la gestión de estos espacios.

3.5. INFORME TÉCNICO

En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 30/09/2025 emitido por Arquitecto municipal, en sentido favorable que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos en el que constan las siguientes conclusiones:

“TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1983 acreditada por **Escritura de Compraventa de fecha 7 de junio de 1983**, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

CUARTA: Según Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, existen dudas fundadas de que la finca objeto de este informe pueda guardar relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N° 2804.

QUINTA: De conformidad con lo previsto en el artículo 16 de RIPLUC, **se informa FAVORABLE la Declaración de Innecesariedad de Segregación** de la finca con referencia catastral 3354611DR2935S0001IJ y situación en C/ Federico Díaz Bertrana, n ° 56, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”

El Informe Técnico que certifica la prescripción urbanística de la segregación, recoge antecedentes de la parcela, describiendo la parcela mencionada, la superficie y su situación según Medición y levantamiento de parcela y edificación, emitido el 18/06/2025 por D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea), donde se concluye que la parcela tiene 135,37 m². Con todo ello, se concreta que la antigüedad de la segregación de la parcela, es al menos, desde el 07/06/1983 fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa otorgada, ante el Notario D. José Añino Garrido, bajo núm. 1.078 de su protocolo. Asimismo, contiene la comprobación de la documentación técnica aportada y análisis del régimen urbanístico.

3.6. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

La declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 3936/2025 **se adecúa** a la legalidad urbanística aplicable.



De acuerdo con lo establecido por el artículo 26.2 del TRLSRU, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

En este sentido, el RD 1093/1997 establece en su artículo 78 que los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad.

El artículo 277 de la LSENPC regula la indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares, concretando en su apartado 2 que los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal.

El Informe Técnico emitido por el técnico municipal analiza el régimen urbanístico **SUCU - V2** (parcela mínima; **150 m²**), la antigüedad de la segregación ocupada por una edificación existente y que ocupa la totalidad del solar de 135,37 m² (al menos desde el 07/06/1983 fecha de otorgamiento de la Escritura de compraventa a favor de D. Pedro Perera Vega, ante el Notario D. José Añino Garrido, bajo núm. 1.078 de su protocolo, así como, la modificación con carácter sobrevenido de los parámetros urbanísticos (parcela mínima) en SUCU, en virtud del vigente PGOS de La Aldea.

En el Catastro consta parcela con referencia catastral independiente (3354611DR2935S0001IJ). Respecto a la antigüedad de la edificación existente, según el levantamiento aportado, emitido el 18/06/2025 por D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea), se certifica que "Se terminó antes del 1 de marzo de 1994, por lo que su antigüedad puede cifrarse en 31 años".

Se debe tener en cuenta que no procede la segregación, en tanto que, la parcela se localiza en SUCU - Zona tipológica V2 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas), cuya ordenación ha sido aprobada con carácter sobrevenido a la segregación y posterior construcción de la edificación existente en el solar de 135,37 m² con antigüedad desde, al menos 07/06/1983, fecha de la Escritura de Compraventa.

Tal y como señala la Resolución de 15/12/2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE núm. 312, de 19/12/2021), la labor preventiva se concreta en la acreditación del título habilitante previsto en la respectiva legislación aplicable para la división o segregación, "título que será ordinariamente la licencia de parcelación, pero también aquél por el que, sin denegarla, el órgano administrativo competente declare la improcedencia de conceder licencia al acto de segregación por haberse formalizado con anterioridad a la normativa vigente y haber transcurrido los plazos de restablecimiento de la legalidad", admitiendo la declaración de innecesariedad para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, donde se podrá estimar suficiente, como título administrativo habilitante de la posterior inscripción, la declaración del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación, según el caso.

El Informe Técnico hace constar las conclusiones de la Certificación de procedencia emitido por el Sr. Registrador de la Propiedad de Guía, identificando como finca registral de procedencia la núm. 2.804



de La Aldea de San Nicolás.

Tomando en consideración los antecedentes expuestos y la documentación que consta en el expediente administrativo, y conforme a las conclusiones del Informe Técnico que consta en el Expediente, certificando superficie y antigüedad, deriva en consecuencia la declaración de innecesariedad de división de terrenos solicitada. La antigüedad de la parcelación objeto de la declaración de innecesariedad de licencia de segregación, ha tenido en consideración la construcción existente que ocupa el solar.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, la actuación solicitada **se adecúa** a los requisitos para la certificación de innecesariedad de licencia de segregación.

4. CONCLUSIONES.

Vista la legislación que se cita, así como el procedimiento previsto para los actos administrativos autorizatorios equiparados a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes, en atención al trámite previsto en el artículo 16.2 en relación con el 12,c), ambos del RIPLUC, se informa:

PRIMERO.- Hasta el momento de emisión de este informe preceptivo, en el expediente **se ha cumplido** con la tramitación procedimental prevista en los artículos 12 a 24 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

SEGUNDO.- Que respecto al contenido documental, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **cumple** con los requisitos de contenido exigibles y resulta **suficiente**.

TERCERO.- Habiéndose comprobado la solicitud, no procede la solicitud de informes y/o autorizaciones sectoriales.

CUARTO.- Que consta en el expediente informe técnico de fecha 30/09/2025 suscrito por Técnico Municipal, el cual **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

Que, en dicho informe, el técnico informa en **sentido favorable** que cumple con los requisitos para declarar la innecesariedad de licencia de segregación, haciendo constar las siguientes conclusiones:

“TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1983 acreditada por **Escritura de Compraventa de fecha 7 de junio de 1983**, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

CUARTA: Según Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, existen dudas fundadas de que la finca objeto de este informe pueda guardar relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N° 2804.

QUINTA: De conformidad con lo previsto en el artículo 16 de RIPLUC, **se informa FAVORABLE la Declaración de Innecesariedad de Segregación** de la finca con referencia catastral 3354611DR2935S0001IJ y situación en C/ Federico Díaz Bertrana, n ° 56, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”



QUINTO.- Que la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 3936/2025 **se adecúa** a los requisitos legalmente exigibles.

SEXTO.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 RIPLUC en relación con el artículo 12, c) RIPLUC, por este servicio jurídico se informa en sentido **FAVORABLE** a la declaración de innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por D. Pedro Perera Vega, en relación con el expediente núm. 3936/2025, correspondiente a un solar de **135,37 m² localizado en C/ Federico Díaz Bertrana, 56 (Ref. Catastral: 3354611DR2935S0001IJ)**, que, según la Certificación Registral aportada en la solicitud, proviene de la Finca Registral núm. 2.804 de San Nicolás de Tolentino.

Las tasas se fijarán de acuerdo con base en la ordenanza fiscal vigente.

SÉPTIMO.- En cualquier caso, la declaración de innecesariedad de licencia de segregación se circunscribe a la habilitación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no enjuicia, predetermina ni condiciona las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

Es todo cuanto se tiene a bien informar por este Servicio, salvo mejor criterio. »

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Declarar la Innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por D. Pedro Perera Vega, en relación con el expediente nº 3936/2025, correspondiente a un solar de **135,37 m², localizado en C/ Federico Díaz Beltrana, n.º 56 con referencia catastral Ref. Catastral: 3354611DR2935S0001IJ**, en Suelo Urbano Consolidado, que, según la Certificación Registral aportada en la solicitud, proviene de la Finca Registral nº 2.804 de San Nicolás de Tolentino, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación vigente.

Las tasas se fijarán de acuerdo con base en la ordenanza fiscal vigente.

Segundo.- En cualquier caso, el otorgamiento de DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN, se circunscribe a la habilitación de la segregación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no enjuicia, predetermina ni condiciona las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas, ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.

Tercero.- Notificar la presente resolución al interesado junto con los recursos pertinentes.

Cuarto.- Trasladar la resolución al organismo Valora Gestión Tributaria a efectos recaudatorios y a la Tesorería Municipal, a los efectos oportunos.

<< TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL



N.º de Expediente:.	3936/2025
Título del Exte:.	L.U.S.U. 17/2025
Número Registro:.	2025-E-RC-5107
Fecha Registro:.	8/07/2025

Título:	Informe técnico sobre DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE SEGREGACIÓN DE TERRENOS, Ref. Cat. 3354611DR2935S0001IJ
Naturaleza del informe:	[] Borrador [] Provisional [X] Definitivo
Técnico autor del informe:	Javier T. Suárez Ojeda
	Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)

Solicitante:	D. PEDRO PERERA VEGA
D.N.I. del solicitante:	
Representante:	
D.N.I. del representado:	
Domicilio (notificación):	C/ FEDERICO DÍAZ BERTRANA, 56
Correo electrónico:	

SOLICITUD:	Declaración de innecesariedad de licencia de segregación
Referencia catastral:	3354611DR2935S0001IJ
Situación:	C/ Federico Díaz Bertrana, n.º 56, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.
Coordenadas UTM:	X: 423.245,68 Y: 3.095.483,1
Se indica, punto interior	Latitud 27º 58' 56,15" N Longitud 15º 46' 49,79" O

INFORME TÉCNICO:

1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es comprobar el cumplimiento de la normativa para otorgamiento de licencia de segregación de la parcela ubicada en C/ Federico Díaz Bertrana, n.º 56, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, cuya referencia catastral es 3354611DR2935S0001IJ.

2.- ANTECEDENTES

PRIMERO:

Con fecha 8 de julio de 2025 D. Pedro Perera Vega, presenta ante este ayuntamiento la solicitud de Declaración de innecesariedad de licencia de segregación.

Acompañando a esta solicitud se presenta la siguiente documentación:

- DNI del solicitante.
- Escritura de Compraventa, otorgada por D. Juan, D.ª María del Carmen y D.ª Dominga de las Nieves Ojeda García, a favor de D. Pedro Perera Vega, de fecha 7 de junio de 1983, ante D.



José Añino Garrido, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, y liquidada el 1 de marzo de 1984, en la Oficina Liquidadora de Santa María de Guía, donde se indica:

EXPONEN:

PRIMERO: Que los tres hermanos D. Juan, D^a María del Carmen y D^a Dominga de las Nieves Ojeda García, son dueños por terceras partes, en común y proindiviso, del todo de la siguiente FINCA URBANA:

CASA DE UNA SOLA PLANTA, situada donde dicen La Palmilla, sin número de gobierno, del Término municipal de La Aldea de San Nicolás de Tolentino, Partido Judicial de Santa María de Guía de Gran Canaria, que mide ocho metros de frontis, por dieciseis metros y medio de fondo, o sea una superficie de ciento treinta y dos metros cuadrados. Linda: al Naciente o frente, con la calle de La Palmilla; por el Poniente o espalda, con estanque de Don Manuel Castellano Pulido; al Norte o derecha entrando, con casa de Don Federico Rodríguez; y por el Sur o izquierda, con estación de servicio de automóviles de Don Francisco Ramírez García.

TITULO: Heredada de sus padres Don Juan Ojeda Sosa y Doña Nicolasa Gracia Bautista,...

ESTIPULAN:

I.- D. Juan, D^a María del Carmen y D^a Dominga de las Nieves Ojeda García, venden a D. Pedro Perera Vega, que compra, la finca urbana descrita en el anterior antecedente PRIMERO de esta escritura,...

- Medición y Levantamiento de parcela y edificación, redactado por el arquitecto D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea), donde se indica:

El inmueble objeto de estudio se encuentra en C/ Federico Díaz Bertrana, nº 56, del T.M. La Aldea de San Nicolás.

La parcela catastral de referencia es: 3354611DR2935S0001IJ.

Superficie de la parcela alcanza los **135,37 m²**.

La superficie ocupada por la edificación ronda los **131,14 m²**.

La superficie construida de la edificación se sitúa en **238,81 m²**, distribuidos de la siguiente forma:

PLANTA BAJA:

15,63 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES)

73,92 m², destinados a VIVIENDA 1 (LOTE 1)

41,60 m², destinados a GARAJE (LOTE 2)

TOTAL PB: 131,14 m².

PLANTA PRIMERA:

9,97 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES),

90,17 m², destinados a VIVIENDA 2 (LOTE 3)

TOTAL P1: 100,14 m².

PLANTA CUBIERTA:

7,53 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES),

TOTAL PC: 7,53 m².

TOTAL EDIFICACIÓN.....238,81 m² construidos (*)

(*) Nota: En el cómputo de la superficie construida se han descontado los patios de luces (2). Tampoco se han considerado las cubiertas de plancha de la terraza y de la azotea (de 11,01 m² y 19,09 m² de superficie respectivamente).



Se aportan los planos de la descripción gráfica de las diferentes plantas de la edificación.

Se aporta como **ANEXOS:**

- **Certificado de Antigüedad de la Edificación.** Se terminó antes del 1 de marzo de 1994, por lo que su antigüedad puede cifrarse en 31 años (*).

Para llegar a esta conclusión hemos tenido en cuenta la ortofoto tomada en vuelo realizado el 01/03/94.

(*) Nota: Con posterioridad se instalaron dos cubiertas de plancha (una en la planta primera y otra en la cubierta). La más reciente data de 2019.

- Se definen los distintos lotes o unidades de uso independiente del edificio.

- Se aporta el Informe de Validación Gráfica frente a parcelario Catastral.

- Se aporta **Relación de Linderos:**

De acuerdo con la escritura de compraventa firmada ante notario el 7 de junio de 1983, estos son los linderos del inmueble:

Norte: con D. Federico Rodríguez.

Este: con D. Francisco Ramírez García.

Sur: con calle La Palmilla (actualmente, C/ Federico Díaz Bertrana)..

Oeste: con D. Manuel Castellano Pulido.

- Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, referente a la finca objeto del informe, donde se indica:
 - o “Que la finca descrita en dicha instancia, tal y como allí se describe, no aparece inscrita ni en posesión ni en dominio a nombre de persona alguna ni entidad determinada; sin embargo, por su situación y demás características descriptivas existen dudas fundadas de que la misma guarde relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 2804”.

SEGUNDO: Se hace constar:

- Las normas subsidiarias de San Nicolás de Tolentino fueron aprobadas el 20/05/1996.
- **Consultado el Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, aprobado con fecha 13/12/2017, la finca objeto este informe tiene una clasificación de SUELO URBANO CONSOLIDADO V-2**

TERCERO: Aspectos jurídicos:

- **Actuaciones sujetas a licencia:**
 - o El artículo 330.1. a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC) establece que están sujetas a licencia urbanística municipal las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas de cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- **Sobre las divisiones de fincas, el artículo 277 de la Ley 4/2017, dispone:**
 - o “1. Serán indivisibles los terrenos siguientes:
 - a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas



- exigibles.
- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre estas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
 - c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a esta.
 - d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
- 2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal.”
- **Para las declaraciones de obra nueva:** el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que:
 - 1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativoTratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos
 - a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y
 - b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

CUARTO:

- **Sobre la prescripción:**
 - De conformidad con lo establecido en el artículo 372.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC), las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.
 - En cuanto a la prescripción, en virtud del artículo 407.1 LSENPC, las infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los cuatro años, las graves a los dos años, y las leves



al año.

- El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

En caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora. Cuando la infracción se haya cometido con ocasión de la ejecución de obras o el desarrollo de usos, el plazo de la prescripción de aquellas nunca comenzará a correr antes de la completa terminación de la construcción, edificación o instalación o el cese definitivo de los usos.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de un procedimiento administrativo de naturaleza sancionadora, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable, tal y como recoge el artículo 30,2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Según lo establecido en el artículo 361.1.b) de la LSENPC la administración podrá incoar procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística en el plazo de cuatro años, desde la completa terminación de las edificaciones e instalaciones sujetas a licencia u otro título equivalente.

- Conforme establece el artículo 361.5 de la LSENPC, las limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las siguientes actuaciones:
 - a) Las de parcelación ilegal en suelo rústico protegido o comprendido en un espacio natural protegido.
 - b) Las de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas:
 - 1.º) Sobre suelo rústico de protección ambiental calificado como tal con carácter previo al inicio de la actuación.
 - 2.º) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.
 - 3.º) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico.
 - 4.º) Afectando a viales, espacios libres o zonas verdes públicas.
 - 5.º) Afectando a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa en los centros turísticos.
 - c) Las construcciones, edificaciones o instalaciones autorizadas para albergar los usos complementarios previstos en el artículo 61 de la presente ley, una vez cesada la actividad principal.
 - d) Las obras y usos provisionales habilitados al amparo del artículo 32 de la presente ley, una vez revocado el título habilitante.

Quinto: Sobre el certificado de innecesariedad de licencia y de prescripción del ejercicio de la acción para el restablecimiento de la legalidad.

- El certificado de innecesariedad es un documento de carácter jurídico que puede sustituir a la licencia de parcelación o segregación, operando de manera restrictiva, ya que no procede su concesión en aquellos casos en los que la limitación que imponen la legalidad urbanística y territorial impiden su concesión

El artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementaria al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el



Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece que:

Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en su resolución de fecha 17 de octubre de 2014, admitió la vía de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el Registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento.

3.- REQUISITOS MÍNIMOS PARA LA DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD.

REQUISITOS MÍNIMOS	
Que la finca se encuentre catastrada como finca independiente y perfectamente delimitada como mínimo cuatro años antes de la solicitud de la declaración de Innecesariedad , siempre que se trate de suelos urbanos o urbanizables.	☐
Que la división de hecho de la finca se realizó de forma efectiva hace más de cuatro años .	☒
En suelo rústico, que la finca no se encuentre en la subcategoría de suelo rústico de protección natural , y que cumpla con la unidad mínima de cultivo , habiendo transcurrido más de cuatro años desde la división efectuada de hecho.	☐
Que no exista peligro de formación de núcleo urbano o de parcelación ilegal.	☐
Cuando se haya dividido la parte de la finca rústica de la urbana y que consten como fincas independientes en el Catastro desde hace mínimo cuatro años .	☐

4.- NORMATIVA DE PLANEAMIENTO APLICABLE Y EN VIGOR.-

Planeamiento Urbanístico

Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 7 de julio y de 13 de diciembre de 2017, cuyos acuerdos se publicaron en el Anexo del Boletín Oficial de Canarias el miércoles 12 de diciembre de 2017, número 247 de boletín. La Normativa se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas en el Anexo al boletín Número 6, de fecha viernes 12 de enero de 2018, cuya entrada en vigor se produjo transcurridos 15 días hábiles, contados desde el día siguiente de la publicación. en vigor a partir de 5 de febrero de 2018 (En adelante PGO-S/17).



LEGISLACIÓN APLICABLE.-

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**. Publicado en BOE núm. 261 de fecha 31 de Octubre de 2015. Vigente desde 31 de Octubre de 2015. (En adelante RDL 7/2015).

LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 138, de fecha 19 de julio de 2017. Entrada en vigor el 1 de septiembre de 2017. (En adelante LSC 4/2017)

5.- GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA PARCELA OBJETO DEL INFORME.-



Imagén 1 - Parcela objeto del informe.



Imagen 2 - Situación y localización de la finca objeto del informe.

6.- UBICACIÓN CALLE Y N° DE GOBIERNO, REFERENCIA CATASTRAL

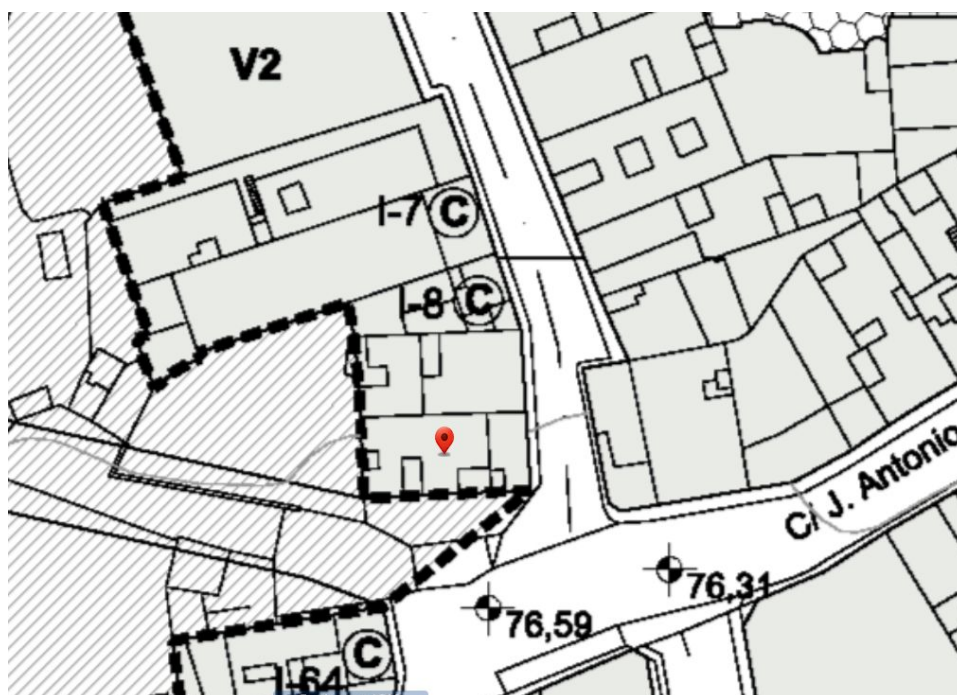
Referencias Catastrales	3354611DR2935S0001IJ
Localización:	C/ Federico Díaz Bertrana, n ° 56, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

7.- REGIMEN JURIDICO y URBANÍSTICO DEL SUELO

En cuanto a la clase, categoría y calificación, de la parcela o terreno, en el Plan en vigor:

	PGO Supletorio en vigor
Clase	Suelo Urbano
Categoría	Suelo Urbano Consolidado
Calificación	Suelo Urbano Consolidado V-2 - Zona tipológica V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas
Siglas/ Zonificación	C.1.1 - Aptitud Estructurante. Clasificadas para crecimiento regular, de suelos urbanos
Plano	





- Régimen de las categorías de suelo del PGO-S/17.

TÍTULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

Artículo 3.1.1. Régimen general del suelo urbano

El régimen urbanístico general del suelo urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en este Plan General de Ordenación supletorio y de lo establecido en la legislación urbanística y en su desarrollo reglamentario.

Artículo 3.1.2. Régimen del suelo urbano consolidado

1. A los terrenos de suelo urbano consolidado le será aplicable el régimen urbanístico general expresado en el número anterior y el derivado de su ordenación pormenorizada.
2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

...Sección 2ª. Zona tipológica V2 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas)

Artículo 5.2.8. Definición

Se corresponde con la edificación de los principales barrios de la Aldea de San Nicolás (El Casco, El Barrio, Los Llanos y Los Cardones), con una mayor superficie edificada y una mayor presencia de usos comunitarios y terciarios. La edificación se organiza sobre manzanas irregulares con fondos edificables variables y cuya tipología edificatoria predominante es la de vivienda unifamiliar o colectiva de 2 y 3 plantas entre medianeras.

Artículo 5.2.9. Ámbito y alcance de aplicación

1. El ámbito de aplicación en suelo urbano son los indicados con la letra V2 en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio, sin perjuicio de su posible aplicación en los correspondientes instrumentos de desarrollo.



2. Son de aplicación para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, y para las obras en edificaciones preexistentes, así como para los proyectos de actividades en las mismas, los parámetros de uso.

Artículo 5.2.10. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima: 150 m² y de forma tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro 7 metros.

2. Frente mínimo de fachada hacia viario o espacio público: 7 metros.

Artículo 5.2.11. Condiciones de parcela y posición de la edificación

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se establezca una alineación interior específica.

2. Se permite la apertura de patios hacia los linderos laterales. No se permitirá la apertura de patios hacia viales o espacios libres públicos.

3. La separación al lindero posterior será libre.

4. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada. Si no estuvieran especificados se atenderá a lo siguiente: serán obligatorios los chaflanes en todas las intersecciones con una dimensión mínima de 2,8 metros, en calle de hasta 10 metros, 3,20 metros en calle de hasta 15 metros y 4 metros en las superiores a 15 metros.

Artículo 5.2.12. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. Con respecto a la ocupación:

a) No se establecen otras limitaciones a la ocupación, sobre o bajo rasante, salvo las que se desprendan del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales.

b) Se prohíben los vuelos, debiendo quedar los balcones y terrazas integrados en los planos de fachada.

c) La rasante de parcela será la fijada en los planos de ordenación pormenorizada o por la línea que determina el perfil de la calle. Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a la rasante de la nueva edificación. Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:

a) Coeficiente de edificabilidad máxima: 3 m²c/m²s, salvo en aquellos supuestos que del establecimiento de alineaciones interiores se desprenda una menor edificabilidad.

b) Altura máxima de la edificación: 3 plantas.

c) Altura máxima de cornisa: 11,70 metros.

Artículo 5.2.13. Compatibilidad de usos

1. Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.

2. Uso asociado: infraestructura de transporte con destino a aparcamiento.

3. Usos complementarios:

a) Uso industrial en la sub-categoría de industria artesanal y almacén en la sub-categoría de pequeño almacén, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente.

b) Uso terciario en sus categorías de comercial y hostelería y restauración,



exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, y en plantas inferiores a las de uso residencial en la categoría de oficinas, salvo en la sub-categoría de despacho doméstico.

c) Usos comunitarios exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.

4. Usos alternativos:

a) Uso residencial en la categoría de residencia comunitaria

b) Uso terciario en la categoría de comercial o de oficinas.

c) Usos comunitarios siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.

5. Usos prohibidos: todos los restantes.

Artículo 5.2.14. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

1. Las cubiertas serán preferentemente planas y transitables.

2. Aquellas construcciones que expresamente estén permitidas por encima de la altura máxima, se agruparán formando conjuntos y recibirán un tratamiento arquitectónico idéntico al resto de la fachada. Se situarán de manera que se minimice su impacto visual desde la calle, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante un tratamiento adecuado.

3. Los muros medianeros se enfoscarán y pintarán en tanto no se ejecute la edificación colindante y los mismos queden vistos.

4. Las fachadas posteriores que no conformen muros medianeros deberán tener la misma consideración que una fachada más, debiéndose garantizar su correcto acabado, tratamiento y calidad compositiva.

- **El regimen jurídico de la parcela objeto del informe es el siguiente:**

Regimen jurídico del suelo urbano consolidado (LSC 4/2017)

Sección 4.ª Régimen jurídico del suelo urbano consolidado

Artículo 55. Derechos de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.

1. Las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:

a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por este, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

2. La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.

Artículo 56. Deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.

1. En el marco de la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo urbano



consolidado tendrán los siguientes deberes:

- a) Solicitar y obtener los títulos habilitantes que sean procedentes de conformidad con la presente ley.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.
- c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.
- d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

2. El planeamiento podrá disponer la forma de materialización conjunta del deber de completar la urbanización con contribución de todos los beneficiarios de la actuación urbanística.

3. La ejecución del suelo urbano consolidado no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para las actuaciones sobre el medio urbano.

8.- CONCLUSIONES.

Por todo lo anteriormente expuesto:

PRIMERA: Según

- **Escritura de Compraventa**, otorgada por D. Juan, D^a María del Carmen y D^a Dominga de las Nieves Ojeda García, a favor de D. Pedro Perera Vega, de fecha **7 de junio de 1983**.

Se da por probada la titularidad del interesado sobre la finca objeto del informe.

SEGUNDA: El informe técnico aportado por el interesado describe la parcela como:

El inmueble objeto de estudio se encuentra en **C/ Federico Díaz Bertrana, nº 56**, del T.M. La Aldea de San Nicolás.

La parcela castral de referencia es: **3354611DR2935S0001IJ**.

Superficie de la parcela alcanza los 135,37 m².

La superficie ocupada por la edificación ronda los 131,14 m².

La superficie construida de la edificación se sitúa en 238,81 m², distribuidos de la siguiente forma:

PLANTA BAJA:

15,63 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES)

73,92 m², destinados a VIVIENDA 1 (LOTE 1)

41,60 m², destinados a GARAJE (LOTE 2)

TOTAL PB: 131,14 m².

PLANTA PRIMERA:

9,97 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES),

90,17 m², destinados a VIVIENDA 2 (LOTE 3)

TOTAL P1: 100,14 m².

PLANTA CUBIERTA:

7,53 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES),

TOTAL PC: 7,53 m².



TOTAL EDIFICACIÓN.....238,81 m² construidos (*)

(*) Nota: En el cómputo de la superficie construida se han descontado los patios de luces (2). Tampoco se han considerado las cubiertas de plancha de la terraza y de la azotea (de 11,01 m² y 19,09 m² de superficie respectivamente).

Se aportan los planos de la descripción gráfica de las diferentes plantas de la edificación.

Se aporta como ANEXOS:

- **Certificado de Antigüedad de la Edificación.** Se terminó antes del 1 de marzo de 1994, por lo que su antigüedad puede cifrarse en **31 años** (*).

Para llegar a esta conclusión hemos tenido en cuenta la ortofoto tomada en vuelo realizado el 01/03/94.

(*) Nota: Con posterioridad se instalaron dos cubiertas de plancha (una en la planta primera y otra en la cubierta). La más reciente data de 2019.

- Se definen los distintos lotes o unidades de uso independiente del edificio.

- Se aporta el Informe de Validación Gráfica frente a parcelario Catastral.

- Se aporta **Relación de Linderos:**

De acuerdo con la escritura de compraventa firmada ante notario el 7 de junio de 1983, estos son los linderos del inmueble:

Norte: con D. Federico Rodríguez.

Este: con D. Francisco Ramírez García.

Sur: con calle La Palmilla (actualmente, C/ Federico Díaz Bertrana)..

Oeste: con D. Manuel Castellano Pulido.

TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1983 acreditada por **Escritura de Compraventa de fecha 7 de junio de 1983**, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

CUARTA: Según Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, existen dudas fundadas de que la finca objeto de este informe pueda guardar relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N° 2804.

QUINTA: De conformidad con lo previsto en el artículo 16 de RIPLUC, **se informa FAVORABLE la Declaración de Innecesariadad de Segregación** de la finca con referencia catastral 3354611DR2935S0001IJ y situación en C/ Federico Díaz Bertrana, n° 56, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.

Contiene la opinión del firmante desde el punto de vista de la estricta técnica urbanística, y de acuerdo con la información disponible, con arreglo a su leal saber y entender, opinión que gustosamente somete a cualquier otra mejor fundada, quedando a salvaguardia, en cualquier caso, del pronunciamiento a que haya lugar, tanto por los servicios jurídicos de esta administración como de otras.»»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía n°. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.



3.2.- Propuesta de declaración de innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por Héctor Francisco García Suárez, correspondiente a una parcela de 251,39 m², con referencia catastral 35021A005008850000US parcia y situada en C/ Doctor Fleming s/N, Casa Nueva, Polígono 5 Parcela 885 parcial que proviene de la Finca Registral num. 6 de San Nicolás de Tolentino. **Expediente 3850/2025 – C.CL.S.O.059/2025.**

Vista la propuesta de fecha 20 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

VISTO que con fecha 03/07/2025 y n° de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RE-2625, se presenta ante este Ayuntamiento por D. Héctor Francisco García Suárez, solicitud de declaración de innecesariedad de licencia de segregación de una parcela 251,39 m², con referencia catastral **35021A005008850000US parcial, en zona C/ Doctor Fleming, s/n, Casa Nueva, Polígono 5 Parcela 885 parcial**, del T.M. de La Aldea de San Nicolás. LAS PALMAS.

VISTO el informe favorable del Arquitecto Municipal, Javier Tomás Suárez Ojeda, emitido con fecha 2 de octubre de 2025, según establece la legislación vigente y de acuerdo con las consideraciones vertidas en el informe, que se transcribe al final de la presente propuesta.

Visto el informe Jurídico de Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, de la entidad pública Gesplan, por Encargo a Medio Propio de este Ayuntamiento para la redacción de informes jurídicos en materia de licencias urbanísticas y de obras, de fecha 16 de octubre de 2025, que se transcribe a continuación:

<<INFORME JURÍDICO PARA LA DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN

Objeto del informe

El objeto del presente informe es analizar la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente n° 3850/2025 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 en relación con el 12, c), ambos del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, en orden a determinar si se cumple con los requisitos de carácter documental, procedimental y sustantivo exigibles.

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, en virtud del encargo aprobado como medio propio del Iltre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la gestión del servicio de



redacción de informes jurídicos para la Oficina Técnica del Ayuntamiento, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2024, se emite el presente informe jurídico preceptivo de conformidad con lo establecido por el art. 342.3 LSENPC y 16.2 y 3 RIPLUC, sobre la adecuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial, con base en los siguientes Apartados.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 03/07/2025 y n° de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-2625, D. Héctor Francisco García Suárez presenta ante este Ayuntamiento solicitud de certificación municipal de innecesariedad de licencia de segregación.

SEGUNDO.- En el expediente consta presentada la siguiente documentación:

- Copia del DNI de la persona solicitante.
- Escritura de compraventa otorgada el 29/03/1988, ante el Notario D. Luis María de la Higuera González, bajo núm. 558 de su protocolo, a favor de D. Tomás Hernández Rodríguez.
- Contrato privado de compraventa otorgado el 22/06/1989, a favor de D. Lucas Martín Montesdeoca, suscrito en papel timbrado de "un solar para edificar que ocupa una superficie de doscientos diez metros cuadrados".
- Escritura de compraventa otorgada el 15/04/2025, ante la Notaria Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, bajo núm. 404 de su protocolo, a favor de D. Héctor Francisco García Suárez.
- Solicitud y Certificación de procedencia suscrita, con fecha 05/06/2025, por el Sr. Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Guía, donde certifica que por su situación y demás características descriptivas existen dudas fundadas de que guarden relación con la finca registral FINCA DE SAN NICOLÁS DE TOLENTINO N° 6.
- Levantamiento Topográfico, emitido con fecha 13/03/2025, por D. Francisco Javier Rodríguez Lemes, Ing. Técnico en Topografía Col. n° 4.776.
- Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral emitido el 13/03/2025.

TERCERO.- Con fecha 02/10/2025 se ha emitido informe técnico preceptivo en sentido favorable sobre la certificación de innecesariedad de segregación de una parcela de **251,39 m² localizado en C/ Doctor Fleming, s/n, Casa Nueva (Ref. Catastral: 35021A005008850000US parcial).**

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

◦ **NORMATIVA**

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF). (Arts. 163 a 179) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC). Sección 2ª del Cap. II del Tít. VII, (artículos 339 a 348).
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado



mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC). Capítulos I y II, Tít. I (artículos 3 a 11 "Disposiciones generales" (artículos 12 a 24 "Régimen general de las licencias urbanísticas").

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (Tít. II Cap. II al respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos).
- Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás (PGOS de La Aldea de San Nicolás), aprobado definitivamente por acuerdo de 7 de julio y 13 de diciembre de 2017 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), publicado en BOC núm. 247, de 12 de diciembre de 2017 y su normativa en BOP núm. 6, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación al caso.

◦ **PROCEDIMIENTO**

El procedimiento para el otorgamiento de la declaración de innecesiedad de licencia de segregación, como acto administrativo autorizatorio equiparado a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes, se contiene en los artículos 12 a 24 del RIPLUC.

Hasta el momento de la emisión de este informe preceptivo, en el expediente se ha cumplido con la tramitación prevenida en los citados artículos, **el expediente ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

◦ **PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE**

Analizada la documentación recibida cumple con la exigida legalmente y resulta suficiente para la resolución del expediente.

◦ **PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL**

En aplicación de lo establecido en el artículo 16.1 RIPLUC, **no procede** la solicitud de informes y/o autorizaciones sectoriales.

La parcela no está afectada por espacio natural protegido ni red natura y, en consecuencia, no procede la emisión de informe de órgano responsable de la gestión de estos espacios.

◦ **INFORME TÉCNICO**

En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 02/10/2025 emitido por Arquitecto municipal, en **sentido favorable** que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos en el que constan las siguientes conclusiones:

"SEGUNDO:

El informe técnico aportado por el interesado describe la parcela como:

1.5- SITUACIÓN CATASTRAL.

La finca no se encuentra coordinada con el catastro y está englobada dentro de la finca con la siguiente referencia catastral: **35021A005008850000US**.

1.6- CONCLUSIONES.

La finca tiene una superficie de **251,39 m²**.

Y linda:

- Al norte con acequia que los separa de los terrenos de hermanos Hernández Suárez.
- Al sur con la carretera a la playa, hoy calle Doctor Fleming.
- Al este o naciente con acequia y serventía.
- Al oeste o poniente con solar nº 14, terrenos de Doña Francisca Almeida Armas y hermanos, parcela catastral: 2858502DR2925N0001OT.

TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de



1988, acreditada por **Escritura de compraventa, de fecha 29 de marzo de 1988 y Contrato de compraventa privado, de fecha 22 de junio de 1989**, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

CUARTA: Según Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad Santa María de Guía, la finca objeto del informe guarda relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6.

QUINTA: Por todo y de conformidad con lo previsto en el artículo 16 de RIPLUC, **se informa FAVORABLE la Declaración de Innecesariadad de Segregación** de la finca con referencia catastral 35021A005008850000US Polígono 5 Parcela 885, y situación en C/ Doctor Fleming, s/nº, T. M. La Aldea de San Nicolás, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”

El Informe Técnico que certifica la prescripción urbanística de la segregación, recoge antecedentes de la parcela, describiendo la parcela mencionada, la superficie y su situación según Levantamiento Topográfico emitido con fecha 13/03/2025, por D. Francisco Javier Rodríguez Lemes, Ing. Técnico en Topografía Col. nº 4.776, donde se concluye que la parcela tiene **251,39 m²**. Con todo ello, se concreta que la antigüedad de la segregación de la parcela, es al menos, desde el 29/03/1988 fecha la Escritura de compraventa ante el Notario D. Luis María de la Higuera González, bajo núm. 558 de su protocolo, donde ya consta la segregación de la parcela (identificada como inmueble nº 5 en el cuerpo de la escritura). Asimismo, contiene la comprobación de la documentación técnica aportada y análisis del régimen urbanístico, así como de los requisitos para la declaración de innecesariadad.

◦ **PRONUNCIAMIENTO SOBRE ADECUACIÓN DE LA ACTUACIÓN A LA LEGALIDAD AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA**

La declaración de innecesariadad de licencia de segregación en relación con el expediente nº 3850/2025 **se adecúa** a la legalidad urbanística aplicable.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 26.2 del TRLSRU, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

En este sentido, el RD 1093/1997 establece en su artículo 78 que los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariadad.

El artículo 277 de la LSENPC regula la indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares, concretando en su apartado 2 que los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariadad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal.

Asimismo, se debe tener en cuenta que, atendiendo a la clasificación y categorización de los terrenos, en relación con lo determinado por los artículos 275 y ss. de la LSENPC, no procede la segregación, derivándose en consecuencia la innecesariadad de parcelación urbanística solicitada.

Tal y como señala la Resolución de 15/12/2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE núm. 312, de 19/12/2021), la labor preventiva se concreta en la acreditación del título habilitante previsto en la respectiva legislación aplicable para la división o segregación, “título que será ordinariamente la licencia de parcelación, pero también aquél por el que, sin denegarla, el órgano administrativo competente declare la improcedencia de conceder licencia al acto de segregación por haberse formalizado con anterioridad a la normativa vigente y haber transcurrido los



plazos de restablecimiento de la legalidad”, admitiendo la declaración de innecesariedad para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, donde se podrá estimar suficiente, como título administrativo habilitante de la posterior inscripción, la declaración del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación, según el caso.

En consecuencia, la declaración de innecesariedad de licencia de segregación requiere la acreditación de la antigüedad de la segregación o división del terreno que da lugar a la delimitación de la parcela de **251,39 m²** a los efectos de concluir sobre la adecuación a la legalidad urbanística aplicable, o, en su caso, sobre la prescripción de la posible infracción urbanística cometida respecto a la legislación vigente en el momento de producirse la segregación.

Al respecto, la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGRN) indica en la Resolución de 07/03/2017 que:

“Esta Dirección General en su [Resolución de fecha 17 de octubre de 2014](#) reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, admitiendo la inscripción de una segregación practicada en el año 1974, por acompañarse una certificación administrativa en la que se manifestaba que «consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita», añadiendo esta Dirección General que «no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además, no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse, ya que, como establece claramente el artículo 203 de la misma Ley [de Madrid], “las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley ».

(...)

Por lo que se reitera la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y 5 de mayo de 2016, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal -norma registral temporalmente aplicable- la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación...”

El Informe Técnico emitido por el técnico municipal analiza el régimen urbanístico, determinando que la parcela está clasificada como **Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA-1)**, y, una parte está superpuesta con Suelo **Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE-1)**.

Respecto a el momento de la segregación o división del terreno, según la conclusión TERCERA el Informe Técnico municipal, y a la vista de la documentación aportada al Expediente “Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1988, acreditada por **Escritura de compraventa, de fecha 29 de marzo de 1988 y Contrato de compraventa privado, de fecha 22 de junio de 1989**, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.”

En el Expediente Administrativo se aporta Levantamiento Topográfico, emitido con fecha 13/03/2025, por D. Francisco Javier Rodríguez Lemes, Ing. Técnico en Topografía Col. n.º 4.776, donde se determina que la superficie total de la parcela es de **251,39 m²**.

Tal y como recoge el Informe Técnico municipal, consta certificación de procedencia emitida por el Sr.



Registrador de la Propiedad del distrito hipotecaria de Guía, de fecha 05/06/2025, donde certifica que por su situación y demás características descriptivas existen dudas fundadas de que la misma guarde relación con la finca registral FINCA DE SAN NICOLÁS DE TOLENTINO N°: 6 (finca matriz).

Tomando en consideración los antecedentes expuestos y la documentación que consta en el expediente administrativo donde se constata la delimitación física de la parcela, formando parte de la parcela con la referencia catastral 35021A005008850000US, así como Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, emitido con sentido positivo y conforme a las conclusiones del Informe Técnico que consta en el Expediente, certificando superficie y antigüedad, deriva en consecuencia la declaración de innecesariedad de división de terrenos solicitada.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, la actuación solicitada **se adecúa** a los requisitos para la certificación de innecesariedad de licencia de segregación.

CONCLUSIONES

Vista la legislación que se cita, así como el procedimiento previsto para los actos administrativos autorizatorios equiparados a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes, en atención al trámite previsto en el artículo 16.2 en relación con el 12,c), ambos del RIPLUC, se informa:

PRIMERO.- Hasta el momento de emisión de este informe preceptivo, en el expediente **se ha cumplido** con la tramitación procedimental prevista en los artículos 12 a 24 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

SEGUNDO.- Que respecto al contenido documental, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **cumple** con los requisitos de contenido exigibles y resulta **suficiente**.

TERCERO.- Habiéndose comprobado la solicitud, no procede la solicitud de informes y/o autorizaciones sectoriales.

CUARTO.- Que consta en el expediente informe técnico de fecha 02/10/2025 suscrito por Técnico Municipal, el cual **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

Que, en dicho informe, el técnico informa en **sentido favorable** que cumple con los requisitos para declarar la innecesariedad de licencia de segregación, haciendo constar las siguientes conclusiones:

“QUINTA: Por todo y de conformidad con lo previsto en el artículo 16 de RIPLUC, **se informa FAVORABLE la Declaración de Innecesariedad de Segregación** de la finca con referencia catastral 35021A005008850000US Polígono 5 Parcela 885, y situación en C/ Doctor Fleming, s/nº, T. M. La Aldea de San Nicolás, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”

QUINTO.- Que la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente nº 3850/2025 **se adecúa** a los requisitos legalmente exigibles.

SEXTO.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 RIPLUC en relación con el artículo 12, c) RIPLUC, por este servicio jurídico se informa en sentido **FAVORABLE** a la declaración de innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por D. Héctor Francisco García Suárez, en relación con el expediente nº 3850/2025, correspondiente a una parcela de **251,39 m² localizada en C/ Doctor Fleming, s/n, Casa Nueva (Ref. Catastral: 35021A005008850000US parcial)**, que, conforme a la certificación registral aportada, provienen de la Finca Registral nº 6 de San Nicolás de Tolentino.

Las tasas se fijarán de acuerdo con base en la ordenanza fiscal vigente.

SÉPTIMO.- En cualquier caso, la declaración de innecesariedad de licencia de segregación se circunscribe a la habilitación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no enjuicia, predetermina ni condiciona las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.



Es todo cuanto se tiene a bien informar por este Servicio, salvo mejor criterio.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto n° 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Declarar la innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por D. Héctor Francisco García Suárez, en relación con el expediente n° 3850/2025, correspondiente a una parcela 251,39 m², con referencia catastral **35021A005008850000US parcial, en Suelo Rústico Rústico de Protección Agraria y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, en C/ Doctor Fleming, s/n, Casa Nueva, Polígono 5 Parcela 885 parcial**, que, conforme a la certificación registral aportada, proviene de la Finca Registral n° 6 de San Nicolás de Tolentino, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación vigente.

Las tasas se fijarán de acuerdo con base en la ordenanza fiscal vigente.

Segundo.- El otorgamiento de DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN se circunscribe a la habilitación de la segregación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no enjuicia, predetermina ni condiciona las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas, ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.

Tercero.- Notificar la presente resolución al interesado junto con los recursos pertinentes.

Cuarto.- Trasladar la resolución al organismo Valora Gestión Tributaria a efectos recaudatorios y a la Tesorería Municipal, a los efectos oportunos.

<< TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

INFORME TÉCNICO:

1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es comprobar el cumplimiento de la normativa para otorgamiento de licencia de segregación de la parcela ubicada en C/ Doctor Fleming, s/n°, Polígono 5 Parcela 885, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

2.- ANTECEDENTES

Con fecha 3 de julio de 2025 D. Héctor García Suárez, presenta ante este ayuntamiento la solicitud para Declaración de innecesariedad de licencia de segregación:

Acompañando a esta solicitud se presenta la siguiente documentación:

- Copia del DNI del solicitante.
- Escritura de compraventa, de fecha 29 de marzo de 1988, ante D. Luis María de la Higuera González, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, donde se indica:

De una parte: D. Juan Francisco Gracia González,...



Y de otra: **D. Tomás Hernández Rodríguez**,...

EXPONEN:

I.- Que la representada "Caja Insular de Ahorros de Canarias",...es dueña en pleno dominio de las siguientes fincas, sitas todas en el término municipal de San Nicolás de Tolentino:

...5).- **RÚSTICA:** En Mederos, donde llaman "Casas Blancas", también " Casa Nueva", solar para edificar que ocupa la superficie de **doscientos diez metros cuadrados**. Linda: Naciente o Derecha entrando, acequia y serventía; Poniente o izquierda, Terrenos de Doña Francisca Almeida Armas y Hermanos; Norte, acequia que separa terrenos de Hernández Suárez; y Sur o frontis; Carretera a la Playa.

TÍTULO.- Las cinco fincas que se acaban de describir, las adquirió la "Caja Insular de Ahorros de Canarias" por adjudicación, hecha a su favor, en pública subasta, según resulta de Auto de fecha 25 de enero de 1986, dictado por el Juez de Primera Instancia de Santa María de Guía, dinamante de los Autos del Juicio número 206/1981 seguidos a instancias de la Entidad citada, contra la Herencia yacente y desconocidos herederos de Don José Ramos Sánchez y Doña Juana Vega Afonso.

- Contrato de compraventa privado, de fecha 22 de junio de 1989, donde se indica:

COMPARECEN

...de una parte en concepto de vendedor D. Tomás Hernández Rodríguez,...

Y de la otra parte como comprador **D. Lucas Martín Montesdeoca**,...

- Escritura de compraventa de inmueble otorgada por **Don Lucas Martín Montesdeoca y Doña Balbina Santana Perera** a favor de **Don Héctor Francisco García Suárez**, de fecha 15 de abril de 2025, ante D^a Julia del Carmen Segura Navarro, Notaria del Ilustre Colegio Notarial de Las Islas Canarias, donde se indica:

EXPONEN

I.- DETERMINACIÓN DEL DOMINIO.

Que Don Lucas Martín Montesdeoca y Doña Balbina Santana Perera, son dueños por el título que después se dirá de la siguiente finca:

Descripción según el título:

RÚSTICA (HOY URBANA)- En Mederos, donde llaman Casas Blancas, también Casa Nueva, solar para edificar que ocupa la superficie de doscientos diez metros cuadrados.

Linda: Naciente o Derecha entrando, acequia y serventía; Poniente o izquierda, Terrenos de doña Francisca Almeida Armas y hermanos; Norte, acequia que separa terrenos de Hernández Suárez; y Sur o frontis; Carretera a la Playa.

Descripción según informe expedido por don Francisco Javier Rodríguez Lemes en su condición de Ingeniero Técnico en Topografía, colegiado número 4.775, expedido el 13 de marzo de 2025:

URBANA: En Mederos, donde llaman Casas Blancas, hoy conocida como Casa Nueva, en la calle Doctor Fleming número 12 **solar** para edificar que ocupa una **superficie de doscientos cincuenta y uno con treinta y nueve (251,39) metros cuadrados**.

Linda: Naciente o este acequia y serventía; Poniente o este, terrenos de doña Francisca Almeida Armas y hermanos, parcela con referencia catastral 285802DR2925N0001OT; Norte, acequia que separa terrenos de Hernández Suárez; y Sur o frontis; Carretera a la Playa, hoy calle Doctor Fleming.

TÍTULO: Les pertenece por título de Compraventa habiendo a D. Tomás Hernández Rodríguez en



virtud de documento privado el 22 de junio de 1989 según manifiestan,...

- Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral y Levantamiento Topográfico redactado por el ingeniero técnico en topografía D. Francisco Javier Rodríguez Lemes (Coleg. 4775), donde se indica:

1.5- SITUACIÓN CATASTRAL.

La finca no se encuentra coordinada con el catastro y está englobada dentro de la finca con la siguiente referencia catastral: **35021A005008850000US**.

1.6- CONCLUSIONES.

La finca tiene una superficie de **251,39 m²**.

Y linda:

- Al norte con acequia que los separa de los terrenos de hermanos Hernández Suárez.
- Al sur con la carretera a la playa, hoy calle Doctor Fleming.
- Al este o naciente con acequia y serventía.
- Al oeste o poniente con solar n.º 14, terrenos de Doña Francisca Almeida Armas y hermanos, parcela catastral: 2858502DR2925N0001OT.

- Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, referente a la finca objeto del informe, donde se indica:

"Que la finca descrita en dicha instancia, tal y como allí se describe, no aparece inscrita ni en posesión ni en dominio a nombre de persona alguna ni entidad determinada; sin embargo, por su situación y demás características descriptivas existen dudas fundadas de que la misma guarde relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6",...

3.- NORMATIVA DE PLANEAMIENTO APLICABLE Y EN VIGOR.-

Planeamiento Urbanístico

Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 7 de julio y de 13 de diciembre de 2017, cuyos acuerdos se publicaron en el Anexo del Boletín Oficial de Canarias el miércoles 12 de diciembre de 2017, número 247 de boletín. La Normativa se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas en el Anexo al boletín Número 6, de fecha viernes 12 de enero de 2018, cuya entrada en vigor se produjo transcurridos 15 días hábiles, contados desde el día siguiente de la publicación. en vigor a partir de 5 de febrero de 2018 (En adelante PGO-S/17).

LEGISLACIÓN APLICABLE.-

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**. Publicado en BOE núm. 261 de fecha 31 de Octubre de 2015. Vigente desde 31 de Octubre de 2015. (En adelante RDL 7/2015).

LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 138, de fecha 19 de julio de 2017. Entrada en vigor el 1 de septiembre de 2017. (En adelante LSC 4/2017)



4.- GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA PARCELA OBJETO DEL INFORME.-

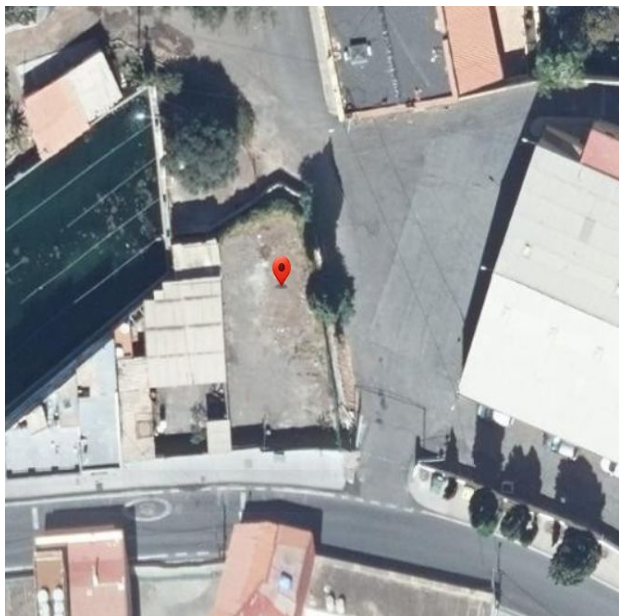


Imagen 1 - Parcela objeto del informe.



Imagen 2 - Situación y localización de la finca objeto del informe.



5.- UBICACIÓN CALLE Y N° DE GOBIERNO, REFERENCIA CATASTRAL

Referencias Catastrales	35021A005008850000US
Localización:	C/ Doctor Fleming, s/nº, Casa Nueva, Pol. 5 Parc. 885, La Aldea de San Nicolás.

6.- REGIMEN JURIDICO y URBANÍSTICO DEL SUELO

En cuanto a la clase, categoría y calificación, de la parcela o terreno, en el Plan en vigor:

	PGO Supletorio en vigor
Clase	Suelo Rústico
Categoría	Suelo Rústico Rústico de Protección Agraria y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos
Calificación	SRPA-1 Suelo Rústico de Protección Agraria-1 y SRPIE-1 - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos-1
Siglas/ Zonificación	B.c.1 - Aptitud natural y productiva. Mixtas de aptitud productiva estratégica, de alta productividad en entornos periurbanos
Plano	

- Régimen de las categorías de suelo del PGO-S/17.

TÍTULO 4. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 4.1.1. Definición y régimen urbanístico del suelo rústico

C/ Real 28, C.P: 35470, La Aldea de San Nicolás (Las Palmas), CIF: P3502100E, DIR3: L01350206

Portal de internet: <https://laaldeasanicolas.es>. Tfno: 928 892 305, Fax: 928 892 387



1. Constituye el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal que el presente Plan General de Ordenación supletorio adscribe a esa clase de suelo mediante su clasificación, por albergar alguna de las condiciones contempladas en el artículo 54 del TR-LOTENC, propiciando la protección de sus valores naturales, paisajísticos o culturales, o la preservación de su potencialidad productiva, y que deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

2. El régimen general del suelo rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de la legislación urbanística, ambiental y sectorial, así como en las determinaciones y condiciones que, con carácter general o en relación a las distintas categorías distinguidas en esta clase de suelo, se establecen en la presente Normativa y, en su caso, en los instrumentos de rango superior.

Artículo 4.1.2. Determinaciones comunes del régimen general de suelo rústico

1. En el suelo rústico no podrán realizarse construcciones, instalaciones o transformaciones de su naturaleza, uso y destino, salvo que las mismas estuviesen expresamente permitidas por la legislación urbanística aplicable y por este Plan General de Ordenación supletorio.

2. El cumplimiento de las normas urbanísticas que regulan la ejecución de cualquier tipo de uso o acto de ejecución en el suelo rústico se establece sin perjuicio del respeto a las normas sectoriales de aplicación, debiendo acreditarse junto con la solicitud de licencia, la autorización de los organismos sectoriales competentes en función de la actividad de que se trate.

3. A tenor de lo dispuesto en el artículo 62-bis del TR-LOTENC, toda actuación transformadora del suelo rústico está sujeta, con carácter previo a la licencia municipal, a la obtención de proyecto de actuación territorial o calificación territorial, salvo los supuestos previstos en el artículo 63 del TRLOTENC.

4. Todos los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones permitidos y que estén sometidos a evaluación de impacto ambiental, deberán incorporar las medidas correctoras y condicionantes ambientales que dichos estudios establezcan.

5. Los propietarios del suelo rústico tendrán, con carácter general, los deberes establecidos legalmente, y en cualquier caso, los siguientes:

a) Deber de conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o daños o perjuicios de carácter ambiental y paisajístico.

b) Deber de usar o explotar el suelo de acuerdo a su categoría y destino, realizando en su caso las plantaciones y los trabajos y obras necesarios para ello y para mantener el equilibrio ecológico y/o agrológico.

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, en ningún caso se podrá realizar ni autorizar, en ninguna de las categorías de suelo rústico, actos que comporten un riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección, en virtud de lo previsto en el artículo 65.3 del TR-LOTENC.

Artículo 4.1.3. Segregaciones en suelo rústico

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80.3 del TR-LOTENC, la segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar lo dispuesto en el Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo.

2. Toda segregación rústica está sujeta a previa licencia municipal.

3. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

Artículo 4.1.4. Parcelaciones en suelo rústico

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 80.1 del TR-LOTENC, tendrá la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división de suelo simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.

2. Toda parcelación precisará licencia municipal previa.



3. En virtud de lo dispuesto en el artículo 81 del TR-LOTENC, tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos.

4. Conforme a lo establecido en el artículo 83.2 del TR-LOTENC, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamientos, se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

Artículo 4.2.7. Régimen del suelo rústico de protección agraria 1 (SRPA-1)

1. Con respecto al suelo rústico de protección agraria 1, se establece como uso principal el uso agrícola.

2. Se establecen como usos compatibles los siguientes:

a) Las instalaciones y edificaciones asociadas al uso agrícola, incluyendo los invernaderos y cortavientos, así como la mejora, acondicionamiento, conservación, ampliación y nueva ejecución de los mismos.

b) Las actividades ganaderas, las instalaciones y edificaciones asociadas, así como la mejora, acondicionamiento, conservación y ampliación de las existentes.

c) La apicultura y las instalaciones y edificaciones asociadas.

d) Las construcciones e instalaciones previstas en la letra c) del artículo 63.2 del TR-LOTENC, y en los términos previstos en el mismo, siempre que no se encuentren expresamente prohibidas por las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria o por los planes territoriales que se dicten en su desarrollo.

e) El uso extractivo referido a aprovechamientos tradicionales de barro para actividades artesanales.

f) Las actividades de protección, conservación y mejora de los valores y elementos naturales existentes y del paisaje.

g) El uso comercial asociado a los usos compatibles, de escasa entidad y dimensiones, así como el uso comercial no asociado a los usos compatibles, de escasa entidad, en edificaciones existentes de valor etnográfico.

h) Las ferias y mercadillos asociados al uso agrícola y ganadero, y los viveros de plantas.

i) La pequeña industria agrícola artesanal (bodegas y lagares, cestería, alfarería y similares), en edificaciones de valor etnográfico, y la pequeña industria ganadera artesanal (miniqueserías y similares), en edificaciones de valor etnográfico.

j) El industrial artesanal de escasa entidad, no vinculado con los usos primarios, en edificación existente de valor etnográfico.

k) Los parques de investigación agrícola.

l) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos existentes en su actual localización, siempre y cuando estén relacionados con la actividad agrícola o ganadera.

ll) Transporte y distribución de energía de acuerdo con lo establecido en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

m) Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos compatibles.

n) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, en los términos y con los requisitos establecidos en el artículo 63.8 del TR-LOTENC, salvo en los espacios localizados en Risco Prieto, Los Hoyetes, Hoya de Santana, Lomo entre Cueva Bermeja y el Alberconcillo, Lomo de Los Santos, Norte de Montañeta de Gómez, Casas del Sabinal y Lomo de los Tascos, coincidentes con la Zona Bb1.3 del Plan Insular.

ñ) La implantación de estaciones eléctricas de transformación, compactas prefabricadas, o las que se ejecuten soterradamente, y las de telecomunicación de pequeña entidad, con exclusión de las torres o centros repetidores de comunicación, en los términos previstos en el artículo 63.7 del TR-LOTENC. En concreto, con respecto a los centros de transformación y subestaciones transformadoras de nueva ejecución, exclusivamente previa ordenación y de conformidad con el Plan Territorial Especial de Corredores de Transporte y Energía Eléctrica.



- o) Las infraestructuras públicas para almacenamiento de agua, tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, etc., que inevitablemente deban realizarse en esta zona, previa ordenación por el correspondiente Plan Territorial Especial, y siempre a través de un estudio de alternativas.
 - p) Instalaciones para el almacenamiento, regulación, transporte y distribución de agua.
 - q) Infraestructuras de saneamiento y paso de emisarios que inevitablemente deban realizarse en esta categoría de suelo.
 - r) La implantación de depósitos hidráulicos para abastecimiento público de hasta 4.000 m³, de construcción soterrada, que no excedan de 1 metro de altura medido desde la cota natural del terreno, en los términos previstos en el artículo 63.7 del TR-LOTENC.
 - s) Instalaciones necesarias para el tratamiento y la reutilización de residuos in situ vinculados a los usos primarios.
 - t) Los tendidos de información, las instalaciones de repetición (telefonía móvil, televisión, etc.), previa ordenación del Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación, el cual con carácter previo a su aprobación deberá recabar informe vinculante del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, así como la señalización en los términos establecidos en la legislación sectorial de aplicación.
 - u) Las actividades de protección, conservación y mejora del patrimonio cultural.
 - v) Las actividades divulgativas, científicas, educativas relacionadas preferentemente con el uso y la actividad agropecuaria, en edificaciones o complejos preexistentes.
 - w) Las actividades recreativas de escasa entidad que no ocupen terrenos agrícolas, las actividades de ocio y recreativas en fincas, edificaciones y complejos preexistentes, sin alterar las características ni el paisaje de la zona, así como las actividades deportivas de escasa entidad que no ocupen terrenos agrícolas.
 - x) La conservación, mantenimiento y acondicionamiento de las capillas y ermitas existentes.
 - y) La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, en los términos y condiciones previstos en el artículo 66.8 a) del TR-LOTENC.
 - z) El uso turístico en la modalidad de turismo rural, en establecimientos que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, bajo las condiciones establecidas en esta Normativa y en los términos previstos en los artículos 66.1 y 67.6 del TR-LOTENC, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación, y exclusivamente cuando se localicen fuera de la Zona Turística Litoral del Noroeste definida por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
3. En el marco previsto en los apartados anteriores, se permiten aquellos actos de ejecución que sean estrictamente necesarios para el desarrollo de los usos señalados como principal o compatibles, con los niveles de alcance e intensidad determinados para el suelo rústico de protección agraria 1 en los Cuadros de regulación específica de usos, alcances e intensidades, adjuntos como Anexo a la presente Normativa.
4. Se establecen como usos prohibidos:
- a) La actividad cinegética y las instalaciones y edificaciones asociadas a dicho uso.
 - b) Las actividades forestales y las instalaciones y edificaciones asociadas.
 - c) La pesca en embalses.
 - d) El uso extractivo, a excepción de los aprovechamientos tradicionales de barro para actividades artesanales de escasa entidad.
 - e) Las áreas de servicio y las estaciones de servicio.
 - f) Los viveros de animales.
 - g) Las industrias asociadas a la actividad extractiva y forestal.
 - h) Los complejos de tecnología medioambiental, biomedicina y similares.
 - i) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, exclusivamente en los espacios localizados en Risco Prieto, Los



Hoyetes, Hoya de Santana, Lomo entre Cueva Bermeja y el Alberconcillo, Lomo de Los Santos, Norte de Montañeta de Gómez, Casas del Sabinal y Lomo de los Tascos, coincidentes con la Zona Bb1.3 del Plan Insular.

j) Las centrales térmicas.

k) El transporte y distribución de gas.

l) Las estaciones depuradoras.

ll) Los vertederos de residuos de construcción y demolición.

m) Los puntos limpios y las plantas de transferencias.

n) Las líneas ferroviarias.

ñ) Las helisuperficies, los aeródromos y los helipuertos.

o) Los complejos deportivos (campos de golf, campos de fútbol, hipódromos, canódromos, etc.).

p) Los usos asistenciales (centros geriátricos, de rehabilitación, etc.) y religiosos (iglesias, centros de culto y meditación, etc.), así como los complejos funerarios y tanatorios.

q) Y en general, sin perjuicio de los usos expresamente prohibidos en los apartados anteriores, todos los usos, actividades, construcciones e instalaciones no contemplados como principal o compatibles por ser contrarios al régimen de protección establecido para esta categoría de suelo.

Artículo 4.2.11. Régimen del suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 1 (SRPIE-1)

1. El régimen de usos e intervenciones en la sub-categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 1 abarca aquellos usos y actividades que sean compatibles con la preservación de la funcionalidad de infraestructuras viarias y de transportes, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría resulta compatible con cualquier otra de las previstas para el suelo rústico en la presente Normativa.

2. Con respecto al suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos 1, se establece como uso principal la ejecución, conservación y mantenimiento de las infraestructuras viarias y de transportes, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.

3. Se establecen como usos compatibles los siguientes:

a) Todos aquellos permitidos en la categoría a la que, en su caso, se superponga, siempre que no comprometan la funcionalidad de las infraestructuras.

b) Las estaciones de servicio e instalaciones complementarias al servicio de las vías de comunicación.

c) Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales existentes, si bien no se permitirá otro tipo de edificaciones e instalaciones que las que sean de carácter provisional y fácilmente desmontables.

d) La implantación de redes y líneas eléctricas, hidráulicas y de comunicaciones, sin necesidad de previa calificación territorial. La ejecución de estas redes y líneas se hará de forma soterrada, se sujetará a la evaluación ambiental que resulte procedente y, en su caso, deberá obtener la pertinente licencia municipal.

e) La implantación de estaciones eléctricas de transformación, compactas prefabricadas, o las que se ejecuten soterradamente, y las de telecomunicación de pequeña entidad, con exclusión de las torres o centros repetidores de comunicación, así como los depósitos hidráulicos para abastecimiento público de hasta 4.000 m³, de construcción soterrada, que no excedan de 1 metro de altura medido desde la cota natural del terreno, en los términos previstos en el artículo 63.7 del TR-LOTENC.

f) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, en los términos y con los requisitos establecidos en el artículo 63.8 del TR-LOTENC.



4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de que para otras infraestructuras lineales existan tramos en los que sea conveniente utilizar el corredor de la carretera, la Dirección General de Infraestructura Viaria autorizará su paso por la zona de dominio público y/o servidumbre, siempre y cuando los proyectos de las mismas reúnan las condiciones técnicas y de seguridad compatibles con la carretera.

5. Se establecen como usos prohibidos todos los restantes, abarcando todos aquellos usos, actividades, construcciones e instalaciones no contemplados como principal o compatibles en el presente artículo por ser contrarios al régimen de protección establecido para esta categoría de suelo, y en particular, cualquier tipo de uso, construcción de edificaciones o instalaciones que puedan afectar a la funcionalidad de las infraestructuras actuales o que se puedan implantar en el futuro.

- **El regimen jurídico de la parcela objeto del informe es el siguiente:**

Regimen jurídico del suelo rústico (LSC 4/2017)

Sección 2.ª Régimen jurídico del suelo rústico

Artículo 36. Derechos de las personas propietarias de suelo rústico.

1. En el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo rústico tienen los siguientes derechos:

a) A la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, a la realización de los actos precisos para la utilización y la explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, vinculadas con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e instalaciones que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca.

b) A la realización de las obras y construcciones necesarias para el ejercicio de los anteriores usos ordinarios, así como para actividades complementarias de aquellos, en los términos establecidos por esta ley.

c) Al ejercicio de otros usos no ordinarios, así como a la ejecución de las obras y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que sean admisibles de acuerdo con la legislación y el planeamiento de aplicación.

2. Excepcionalmente, cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza industrial, turística o de equipamiento, que no sea uso complementario, la persona propietaria tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que esta determine. En el caso de que el aprovechamiento edificatorio fuera por tiempo limitado, este nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.

Artículo 34. Suelo rústico: categorías y subcategorías.

e) Suelo rústico común (SRC), integrado por aquellos terrenos que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico, diferenciándose las siguientes subcategorías:

1) Suelo rústico común de reserva (SRCR), aquel que deba preservarse para futuras necesidades de desarrollo urbano.

2) Suelo rústico común ordinario (SRCO), aquel que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico.

7.- CONCLUSIONES.

Por todo lo anteriormente expuesto:



PRIMERO:

Escritura de compraventa de inmueble otorgada por **Don Lucas Martín Montesdeoca y Doña Balbina Santana Perera** a favor de **Don Héctor Francisco García Suárez**, de fecha 15 de abril de 2025, ante D^a Julia del Carmen Segura Navarro, Notaria del Ilustre Colegio Notarial de Las Islas Canarias, donde se indica:

EXPONEN

I.- DETERMINACIÓN DEL DOMINIO.

Que Don Lucas Martín Montesdeoca y Doña Balbina Santana Perera, son dueños por el título que después se dirá de la siguiente finca:

... Descripción según informe expedido por don Francisco Javier Rodríguez Lemes en su condición de Ingeniero Técnico en Topografía, colegiado número 4.775, expedido el 13 de marzo de 2025:

URBANA: En Mederos, donde llaman Casas Blancas, hoy conocida como Casa Nueva, en la calle Doctor Fleming número 12 **solar** para edificar que ocupa una **superficie de doscientos cincuenta y uno con treinta y nueve (251,39) metros cuadrados.**

Linda: Naciente o este acequia y serventía; Poniente o este, terrenos de doña Francisca Almeida Armas y hermanos, parcela con referencia catastral 285802DR2925N0001OT; Norte, acequia que separa terrenos de Hernández Suárez; y Sur o frontis; Carretera a la Playa, hoy calle Doctor Fleming.

TÍTULO: Les pertenece por título de Compraventa habiendo a D. Tomás Hernández Rodríguez en virtud de documento privado el 22 de junio de 1989 según manifiestan,...

Por tanto se da por probada la titularidad del interesado sobre la finca objeto del informe.

SEGUNDO:

El informe técnico aportado por el interesado describe la parcela como:

1.5- SITUACIÓN CATASTRAL.

La finca no se encuentra coordinada con el catastro y está englobada dentro de la finca con la siguiente referencia catastral: **35021A005008850000US.**

1.6- CONCLUSIONES.

La finca tiene una superficie de **251,39 m².**

Y linda:

- Al norte con acequia que los separa de los terrenos de hermanos Hernández Suárez.
- Al sur con la carretera a la playa, hoy calle Doctor Fleming.
- Al este o naciente con acequia y serventía.
- Al oeste o poniente con solar n° 14, terrenos de Doña Francisca Almeida Armas y hermanos, parcela catastral: 2858502DR2925N0001OT.

TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1988, acreditada por **Escritura de compraventa, de fecha 29 de marzo de 1988 y Contrato de compraventa privado, de fecha 22 de junio de 1989**, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.



CUARTA: Según Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad Santa María de Guía, la finca objeto del informe guarda relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N.º 6.

QUINTA: Por todo y de conformidad con lo previsto en el artículo 16 de RIPLUC, **se informa FAVORABLE la Declaración de Innecesariedad de Segregación** de la finca con referencia catastral 35021A005008850000US Polígono 5 Parcela 885, y situación en C/ Doctor Fleming, s/nº, T. M. La Aldea de San Nicolás, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.

Contiene la opinión del firmante desde el punto de vista de la estricta técnica urbanística, y de acuerdo con la información disponible, con arreglo a su leal saber y entender, opinión que gustosamente somete a cualquier otra mejor fundada, quedando a salvaguardia, en cualquier caso, del pronunciamiento a que haya lugar, tanto por los servicios de esta administración como de otras.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

3.3.- Propuesta de declaración de innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por Juan Francisco González Del Pino, correspondiente a un solar de 85,31 m², con referencia catastral 0417046DS2001N0001MF y situada en Paseo de los Espinos 44-46 que proviene de la Finca Registral num. 6 de San Nicolás de Tolentino. Expediente 3667/2025 – C.CL.S.O.058/2025.

Vista la propuesta de fecha 20 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

VISTO que con fecha 29/06/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 202E-E-RE-2544, se presenta ante este Ayuntamiento por D. Juan Francisco González Del Pino, solicitud de declaración de innecesariedad de licencia de segregación de un solar de 85,31 m², con referencia catastral **0417046DS2001N0001MF, en zona Paseo de Los Espinos, 44-46**, del T.M. de La Aldea de San Nicolás. LAS PALMAS.

VISTO el informe favorable del Arquitecto Municipal, Javier Tomás Suárez Ojeda, emitido con fecha 29 de septiembre de 2025, según establece la legislación vigente y de acuerdo con las consideraciones vertidas en el informe, que se transcribe al final de la presente propuesta

Visto el informe Jurídico de Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, de la entidad pública Gesplan, por Encargo a Medio Propio de este Ayuntamiento para la redacción de informes jurídicos en materia de licencias urbanísticas y de obras, de fecha 16 de octubre de 2025, que se transcribe a continuación:

<<INFORME JURÍDICO PARA LA DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN



Objeto del informe

El objeto del presente informe es analizar la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 3667/2025 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 en relación con el 12,c), ambos del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, en orden a determinar si se cumple con los requisitos de carácter documental, procedimental y sustantivo exigibles.

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, en virtud del encargo aprobado como medio propio del Ilte. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la gestión del servicio de redacción de informes jurídicos para la Oficina Técnica del Ayuntamiento, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2024, se emite el presente informe jurídico preceptivo de conformidad con lo establecido por el art. 342.3 LSENPC y 16.2 y 3 RIPLUC, sobre la adecuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial, con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 29/06/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RE-2544, D. Juan Francisco González Del Pino presenta ante este Ayuntamiento solicitud de certificado de innecesariedad de licencia de segregación.

SEGUNDO.- En el expediente consta presentada la siguiente documentación:

- Autorización otorgada por los Hnos. González Del Pino y Hnos Álamo González a favor de D. Juan Francisco González Del Pino, que se identifica mediante sistema Cl@ve - Gobierno de España.
- Copia de DNI de D. Juan Francisco, Dña. Laura, D. Víctor-Martín y Dña. Carolina González Del Pino; D. Tomás Álamo Medina; Dña. María Eugenia y D. José Juan Álamo González.
- Contrato privado de compraventa, de fecha 15/07/1952, a favor de Dña. Fidelina García del Rosario. No consta liquidado a efectos tributarios.
- Contrato privado de compraventa, de fecha 03/07/1980, en virtud del cual, Dña. Fidelina García del Rosario vende a D. Martín González García la azotea de la vivienda construida en el



solar en Los Espinos. Consta liquidación mediante carta de pago nº 979 de 02/10/1980.

- Escritura de aceptación, adjudicación y adición de herencia, declaración de obra nueva, división horizontal y determinación de titularidades otorgada, con fecha 23/09/2021, por los herederos de Dña. Carmen González García y D. Martín González García y Dña. Justina del Pino Díaz, ante el Notario D. Roberto Baltar González, bajo núm. 1.139 de su protocolo.
 - Incorpora Apoderamiento, en virtud del cual: “los otorgantes se facultan recíprocamente e indistintamente, a fin de que cualquier de ellos por sí y en nombre de los restantes (...), especialmente para la tramitación de cualquier expedientes de deslindes, expedientes para ratificar la descripción de fincas, expedientes de inmatriculación, expedientes de dominio, y solicitar el procedimiento en relación al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, así como para gestionar cualquier otro trámite tanto en Organismos Públicos como privados, para la consecución de la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente de las reseñadas fincas, firmando para ello tanto documentos privados como públicos”.
- Medición y levantamiento de parcela y edificación, emitido el 18/08/2021 por D. Emlio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea), Arquitecto (Col. nº 2.649 COAGC) que certifica que el solar de la edificación localizada en Paseo de Los Espinos, 44-46 tiene una superficie de 85,31 m². Se anexa:
- Certificado de antigüedad ampliado y actualizado, emitido con fecha 16/06/2025 por D. Emlio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea), Arquitecto (Col. nº 2.649 COAGC), concluyendo que la edificación que ocupa la totalidad del solar tiene una antigüedad, al menos, desde el 01/01/1977.
 - Informe catastral de ubicación de construcciones, emitido el 17/08/2021.
 - Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, emitido el 17/08/2021.
- Solicitud y Certificado emitido por el Sr. Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Guía, emitido el 29/04/2025, donde se concluye que “por su situación y demás características descriptivas existen dudas fundadas de que la misma guarde relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS nº: 6”.

TERCERO.- Con fecha 29/09/2025 se ha emitido Informe Técnico preceptivo en sentido favorable sobre la certificación de innecesariedad de segregación de un solar de **85,31 m² localizado en Paseo de Los Espinos, 44-46 (Ref. Catastral: 0417046DS2001N0001MF)**.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

○ NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF). (Arts. 163 a 179) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de



la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, también TRLSRU).

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (RD 1093/1997).
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC). Sección 2ª del Cap. II del Tít. VII, (artículos 339 a 348).
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC). Capítulos I y II, Tít. I (artículos 3 a 11 "Disposiciones generales" (artículos 12 a 24 "Régimen general de las licencias urbanísticas").
- Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás (PGOS de La Aldea de San Nicolás), aprobado definitivamente por acuerdo de 7 de julio y 13 de diciembre de 2017 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), publicado en BOC núm. 247, de 12 de diciembre de 2017 y su normativa en BOP núm. 6, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación al caso.

◦ PROCEDIMIENTO

El procedimiento para el otorgamiento de la declaración de innecesariedad de licencia de segregación, como acto administrativo autorizatorio equiparado a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes, se contiene en los artículos 12 a 24 del RIPLUC.

Hasta el momento de la emisión de este informe preceptivo, en el expediente se ha cumplido con la tramitación prevenida en los citados artículos, **el expediente ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

◦ PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL

Analizada la documentación recibida cumple con la exigida legalmente y resulta suficiente para la resolución del expediente.

◦ PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL

En aplicación de lo establecido en el artículo 16.1 RIPLUC, **no procede** la solicitud de informes y/o autorizaciones sectoriales.

La parcela no está afectada por espacio natural protegido ni red natura y, en consecuencia, no procede la emisión de informe de órgano responsable de la gestión de estos espacios.

◦ INFORME TÉCNICO

En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 29/09/2025 emitido por Arquitecto municipal, en **sentido favorable** que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos en el que constan las siguientes conclusiones:

"TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1977 acreditada por la ortofoto tomada en vuelo realizado el 01/01/77 y certificado de antigüedad emitido por el arquitecto D. Emilio José Rodríguez Segura, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

CUARTA: Según Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, existen dudas fundadas de que la finca objeto de este informe pueda guardar relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N° 6.

QUINTA: De conformidad con lo previsto en el artículo 16 de RIPLUC, **se informa FAVORABLE la Declaración de Innecesariedad de Segregación** de la finca con referencia catastral



0417046DS2001N0001MF y situación en C/ Paseo de Los Espinos, nº 44 y nº 46, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”

El Informe Técnico que certifica la prescripción urbanística de la segregación, recoge antecedentes de la parcela, describiendo la parcela mencionada, la superficie y su situación según Certificación de superficie y antigüedad de la edificación existente, emitido por D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea), Arquitecto (Col. nº 2.649 COAGC), donde se concluye que la parcela tiene 85,31 m². Con todo ello, se concreta que la antigüedad de la segregación de la parcela, es al menos, desde el 01/01/1977 según Certificado de antigüedad ampliado y actualizado aportado, donde ya existía la primera planta de la construcción existente. Asimismo, contiene la comprobación de la documentación técnica aportada y análisis del régimen urbanístico.

○ **PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA**

La declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 3667/2025 **se adecúa** a la legalidad urbanística aplicable.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 26.2 del TRLSRU, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

En este sentido, el RD 1093/1997 establece en su artículo 78 que los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad.

El artículo 277 de la LSENPC regula la indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares, concretando en su apartado 2 que los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal.

El Informe Técnico emitido por el técnico municipal analiza el régimen urbanístico **Suelo Rústico de Asentamiento Rural SRAR AR-200 II (Unidad apta para la edificación: 200 m²)**, la antigüedad de la segregación ocupada por una edificación existente y que ocupa la totalidad del solar de 85,31 m² (al menos desde el 01/01/1977 según Certificado de antigüedad ampliado y actualizado aportado, así como, la modificación con carácter sobrevenido de los parámetros urbanísticos (parcela mínima) en SRAR, en virtud del vigente PGOS de La Aldea.

En el Catastro consta parcela con referencia catastral independiente (0417046DS2001N0001MF). Respecto a la antigüedad de la edificación existente, además de la certificación de antigüedad que se aporta, en el contrato privado aportado al Expediente consta que, al menos desde el 02/10/1980, existía construida la planta baja de la construcción que ocupa la totalidad de la parcela.

Se debe tener en cuenta que no procede la segregación, en tanto que, la parcela se localiza en SRAR AR-200 II, cuya ordenación ha sido aprobada con carácter sobrevenido a la construcción de la edificación existente en el solar de 85,31 m² con antigüedad desde, al menos 01/01/1977, según Certificado de antigüedad ampliado y actualizado, emitido con fecha 16/06/2025 por D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea), Arquitecto (Col. nº 2.649 COAGC), o en su caso, desde 02/10/1980 fecha de la liquidación del contrato privado de compraventa de la azotea de la edificación de planta baja aportado al expediente.

Tal y como señala la Resolución de 15/12/2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE núm. 312, de 19/12/2021), la labor preventiva se concreta en la acreditación del título habilitante previsto en la respectiva legislación aplicable para la división o segregación, “título que será ordinariamente la licencia de parcelación, pero también aquél por el que, sin denegarla, el



órgano administrativo competente declare la improcedencia de conceder licencia al acto de segregación por haberse formalizado con anterioridad a la normativa vigente y haber transcurrido los plazos de restablecimiento de la legalidad”, admitiendo la declaración de innecesariedad para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, donde se podrá estimar suficiente, como título administrativo habilitante de la posterior inscripción, la declaración del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación, según el caso.

El Informe Técnico hace constar las conclusiones de la Certificación de procedencia emitido por el Sr. Registrador de la Propiedad de Guía, identificando como finca registral de procedencia la núm. 6 de La Aldea de San Nicolás.

Tomando en consideración los antecedentes expuestos y la documentación que consta en el expediente administrativo, y conforme a las conclusiones del Informe Técnico que consta en el Expediente, certificando superficie y antigüedad, deriva en consecuencia la declaración de innecesariedad de división de terrenos solicitada. La antigüedad de la parcelación objeto de la declaración de innecesariedad de licencia de segregación, ha tenido en consideración la construcción existente que ocupa el solar.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, la actuación solicitada **se adecúa** a los requisitos para la certificación de innecesariedad de licencia de segregación.

CONCLUSIONES.

Vista la legislación que se cita, así como el procedimiento previsto para los actos administrativos autorizatorios equiparados a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes, en atención al trámite previsto en el artículo 16.2 en relación con el 12,c), ambos del RIPLUC, se informa:

PRIMERO.- Hasta el momento de emisión de este informe preceptivo, en el expediente **se ha cumplido** con la tramitación procedimental prevista en los artículos 12 a 24 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

SEGUNDO.- Que respecto al contenido documental, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **cumple** con los requisitos de contenido exigibles y resulta **suficiente**.

TERCERO.- Habiéndose comprobado la solicitud, no procede la solicitud de informes y/o autorizaciones sectoriales.

CUARTO.- Que consta en el expediente informe técnico de fecha 29/09/2025 suscrito por Técnico Municipal, el cual **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

Que, en dicho informe, el técnico informa en **sentido favorable** que cumple con los requisitos para declarar la innecesariedad de licencia de segregación, haciendo constar las siguientes conclusiones:

“TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1977 acreditada por la ortofoto tomada en vuelo realizado el 01/01/77 y certificado de antigüedad emitido por el arquitecto D. Emilio José Rodríguez Segura, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

CUARTA: Según Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, existen dudas fundadas de que la finca objeto de este informe pueda guardar relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N° 6.

QUINTA: De conformidad con lo previsto en el artículo 16 de RIPLUC, **se informa FAVORABLE la Declaración de Innecesariedad de Segregación** de la finca con referencia catastral 0417046DS2001N0001MF y situación en C/ Paseo de Los Espinos, n° 44 y n° 46, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.”



QUINTO.- Que la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 3667/2025 **se adecúa** a los requisitos legalmente exigibles.

SEXTO.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 RIPLUC en relación con el artículo 12, c) RIPLUC, por este servicio jurídico se informa en sentido **FAVORABLE** a la declaración de innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por D. Juan Francisco González Del Pino, en relación con el expediente núm. 3667/2025, correspondiente a un solar de **85,31 m² localizado en Paseo de Los Espinos, 44-46 (Ref. Catastral: 0417046DS2001N0001MF)**, que, según la Certificación Registral aportada en la solicitud, proviene de la Finca Registral núm. 6 de San Nicolás de Tolentino.

Las tasas se fijarán de acuerdo con base en la ordenanza fiscal vigente.

SÉPTIMO.- En cualquier caso, la declaración de innecesariedad de licencia de segregación se circunscribe a la habilitación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no enjuicia, predetermina ni condiciona las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

Es todo cuanto se tiene a bien informar por este Servicio, salvo mejor criterio. »

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Declarar la innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por D. Juan Francisco González Del Pino, en relación con el expediente nº 3667/2025, correspondiente a una solar de 85,31 m², con referencia catastral **0417046DS2001N0001MF, en Suelo Rústico de Asentamiento Rural, en Paseo de Los Espinos, 44-46**, que, conforme a la certificación registral aportada, proviene de la Finca Registral nº 6 de San Nicolás de Tolentino, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación vigente.

Las tasas se fijarán de acuerdo con base en la ordenanza fiscal vigente.

Segundo.- El otorgamiento de DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN se circunscribe a la habilitación de la segregación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no enjuicia, predetermina ni condiciona las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas, ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de la licencia.

Tercero.- Notificar la presente resolución al interesado junto con los recursos pertinentes.

Cuarto.- Trasladar la resolución al organismo Valora Gestión Tributaria a efectos recaudatorios y a la Tesorería Municipal, a los efectos oportunos.

<< TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL



INFORME TÉCNICO:

1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es comprobar el cumplimiento de la normativa para la declaración de la innecesariedad de licencia de segregación de la parcela ubicada en C/ Paseo de Los Espinos, nº 44-46, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, cuya referencia catastral es 0417046DS2001N0001MF.

2.- ANTECEDENTES

PRIMERO:

Con fecha 29 de junio de 2025, D. Juan Francisco González del Pino, presenta ante este ayuntamiento la solicitud de Declaración de innecesariedad de división de terrenos.

Acompañando a esta solicitud se presenta la siguiente documentación:

- DNI del solicitante y de los demás titulares del inmueble.
- Autorización de los titulares hacia D. Juan Francisco González del Pino para realizar trámite en el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás
- Escritura de Aceptación, Adjudicación y Adición de Herencia, Declaración de Obra Nueva, División Horizontal y Determinaciones de Titularidades, de fecha 23 de septiembre de 2021, ante D. Roberto Baltar González, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Las Islas Canarias., donde se indica:

COMPARECEN:

...D. José Juan Álamo González, D^a María Eugenia Álamo González, D^a Laura González del Pino, D^a Carolina González del Pino, D. Juan Francisco González del Pino, D. Víctor Martín González del Pino.

INTERVIENEN, por su propio nombre, y D^a María Eugenia Álamo González, además en nombre y representación de su padre, como Mandataria Verbal: Don Tomás Álamo Medina,...

EXPONEN:

...III).- PROPIETARIOS DE LA PLANTA BAJA DEL BIEN:

Que por otra parte, Don Tomás Álamo Medina y los hermanos Álamo González, son dueños en la forma y proporción que se dirá de la siguiente finca:

URBANA.- VIVIENDA en término municipal de La Aldea de San Nicolás, situada en la calle Paseo de Los Espinos, 46 bajo, que mide ochenta y dos metros cuadrados (82 m²) aproximadamente.

Linda: Norte y al Este, con Pino Sánchez Jiménez; Sur, con calle de situación; y al Oeste, con Nicolás Díaz Rodríguez.

TÍTULO.- La finca pertenece en la actualidad a Don Tomás Álamo Medina en la proporción de una mitad indivisa en pleno dominio y a los hermanos Álamo González, la otra mitad indivisa del pleno dominio,...

REFERENCIA CATASTRAL: 0417046DS2001N0001MF.

...IV).- BIENES DE CARACTER GANANCIAL DE LOS CÓNYUGES DON MARTÍN GONZÁLEZ MARTÍN Y DOÑA JUSTINA DEL PINO DÍAZ.- Que entre los bienes inventariados en la escritura antes reseñada en el expositivo II), no se incluyó, por error, el siguiente bien, de que eran titulares los causantes Don Martín González García y Doña Justina del Pino Díaz, con carácter ganancial, y por el título que se dirá:



La azotea o (derecho a edificar) sobre la totalidad del bien descrito anteriormente en el expositivo III) anterior, hoy propiedad de Don Tomás Álamo Medina y sus hijos los reseñados hermanos Álamo González.

TÍTULO.- Adquirió el causante don Martín González García, constante matrimonio, por compra a doña Fidelina García García, en virtud de documento privado suscrito...

...V).- DE LA EJECUCIÓN DEL DERECHO DE VUELO, AMPLIACIÓN DE OBRA NUEVA Y CONSTITUCIÓN DE DIVISIÓN HORIZONTAL, SOBRE EL BIEN DESCRITO EN ESTA ESCRITURA:

V.A).- DE LA AMPLIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN YA EXISTENTE: Manifiestan los hermanos González del Pino,...ejecutaron el derecho de vuelo sobre la totalidad de la azotea de la finca antes descrita, construyendo una segunda planta sobre la edificación ya existente, que se describe como sigue:

"...URBANA.- PLANTA PRIMERA de la edificación sita en el Paseo de Los Espinos, números 44 y 46 del término municipal de La Aldea de San Nicolás.

V.B).- DESCRIPCIÓN TOTAL DEL EDIFICIO.- Con lo que la descripción total del edificio queda de la siguiente forma:

"...URBANA.- Edificación de dos plantas sobre rasante, sita en el Paseo de Los Espinos, números 44 y 46 del término municipal de La Aldea de San Nicolás. (Se trata de un único edificio pero cuenta con dos números de gobierno; uno corresponde a la vivienda sita en planta baja y otro a las escaleras (de uso común) que conducen a la vivienda emplazada en planta primera y a la cubierta.

- Medición y Levantamiento de parcela y edificación, redactado por el arquitecto D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea), donde se indica:

Se trata de un único edificio pero cuenta con dos números de gobierno: uno corresponde a la vivienda sita en planta baja y otro a las escaleras (de uso común) que conducen a la vivienda emplazada en planta primera y a la cubierta.

El trabajo se realiza el: **17/08/2021**.

La parcela catastral de referencia es: 0417046DS2001N0001MF.

Superficie de la parcela alcanza los **85,31 m²**.

La superficie ocupada por la edificación se sitúa en **194,33 m²**, distribuidos de la siguiente forma:

PLANTA BAJA:

77,39 m², destinados a VIVIENDA (LOTE 1),

7,92 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES)

TOTAL PB: 85,31 m².

PLANTA PRIMERA:

78,17 m², destinados a VIVIENDA (LOTE 2),

7,14 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES),

TOTAL P1: 85,31 m².

PLANTA CUBIERTA:

3,77 m², destinados a CUARTO 1 (LOTE 2)

3,48 m², destinados a CUARTO 2 (LOTE 1)

8,42 m², destinados a CUARTO 3 (LOTE 2)

8,04 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES)



TOTAL PC: 23,71 m².

TOTAL EDIFICACIÓN.....194,33 m² construidos

Se aportan los planos de la descripción gráfica de las diferentes plantas de la edificación.

Se aportan como **ANEXOS:**

- Se aporta **Relación de Linderos:**

Estos son los linderos del inmueble:

Norte: con finca rústica (con referencia catastral 35021A011002630000UR)

Este: con finca rústica (con referencia catastral 35021A011002630000UR)

Sur: con calle (Paseo de Los Espinos)

Oeste: con edificación sita en Paseo de Los Espinos, n° 48 (con referencia catastral 0417048DS2001N0001KF)

- Se aporta **CERTIFICADO DE ANTIGÜEDAD AMPLIADO Y ACTUALIZADO** de la edificación sita en Paseo de Los Espinos, n° 44 y n° 46, del T. M. de La Aldea de San Nicolás, **A LOS EFECTOS DE ACREDITAR LA INNECESARIEDAD DE REALIZAR SEGREGACIÓN.**

El trabajo se realiza el: **16/06/2025.**

CERTIFICO

Que la edificación

sita en Paseo de Los Espinos, n° 44 y n° 46

Término Municipal de La Aldea de San Nicolás

Referencia Catastral 0417046DS2001N0001MF

Y cuya representación gráfica recoge el documento redactado el 17/08/21 bajo el título "MEDICIÓN Y LEVANTAMIENTO DE PARCELA Y EDIFICACIÓN en Paseo de Los Espinos (MED-13-21)"

1.- Cuenta con más de 48 años de antigüedad (*).

Para llegar a esta conclusión hemos tenido en cuenta la ortofoto tomada en vuelo realizado el 01/01/77.

(*) Nota: el cuarto n° 3 se construyó, sin embargo, entre 2000 y 2001, por lo que podemos cifrar en 20 años su antigüedad.



FIG1.: FOTO AÉREA TOMADA EN VUELO REALIZADO EN 1977 . Fuente: GRAFCAN



2.- Desde que se construye en 1977, la edificación ocupa la totalidad de la parcela (100%): sus paredes de cierre (fachadas y medianeras) se levantan en correspondencia con los linderos que definen la parcela.

La misma edificación acredita, por tanto, que la parcela lleva así constituida, al menos, 48 años. Por ello creemos que no es necesario realizar segregación alguna.

- Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, referente a la finca objeto del informe, donde se indica:
 - o “Que la finca descrita en la escritura referida bajo el exponendo III) en relación con el V.B), tal y como allí se describe, no aparece inscrita ni en posesión ni en dominio a nombre de persona alguna ni entidad determinada; sin embargo, por su situación y demás características descriptivas existen dudas fundadas de que la misma guarde relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS Nº: 6”.

SEGUNDO: Se hace constar:

- Las normas subsidiarias de San Nicolás de Tolentino fueron aprobadas el 20/05/1996.
- **Consultado el Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, aprobado con fecha 13/12/2017, la finca objeto este informe tiene una clasificación de Suelo Rústico de Asentamiento Rural SRAR-200II.**

TERCERO: Aspectos jurídicos:

- **Actuaciones sujetas a licencia:**
 - o El artículo 330.1. a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC) establece que están sujetas a licencia urbanística municipal las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas de cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- **Sobre las divisiones de fincas, el artículo 277 de la Ley 4/2017, dispone:**
 - o “1. Serán indivisibles los terrenos siguientes:
 - a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
 - b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre estas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
 - c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a esta.
 - d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
 - o 2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal.”
- **Para las declaraciones de obra nueva:** el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que:



- 1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos

- a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y
- b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

CUARTO:

- **Sobre la prescripción:**

- De conformidad con lo establecido en el artículo 372.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC), las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.
- En cuanto a la prescripción, en virtud del artículo 407.1 LSENPC, las infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los cuatro años, las graves a los dos años, y las leves al año.
- El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

En caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora. Cuando la infracción se haya cometido con ocasión de la ejecución de obras o el desarrollo de usos, el plazo de la prescripción de aquellas nunca comenzará a correr antes de la completa terminación de la construcción, edificación o instalación o el cese definitivo de los usos.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de un procedimiento administrativo de naturaleza sancionadora, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable, tal y como recoge el artículo 30,2 de la Ley



40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Según lo establecido en el artículo 361.1.b) de la LSENPC la administración podrá incoar procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística en el plazo de cuatro años, desde la completa terminación de las edificaciones e instalaciones sujetas a licencia u otro título equivalente.

- Conforme establece el artículo 361.5 de la LSENPC, las limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las siguientes actuaciones:
 - a) Las de parcelación ilegal en suelo rústico protegido o comprendido en un espacio natural protegido.
 - b) Las de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas:
 - 1.º) Sobre suelo rústico de protección ambiental calificado como tal con carácter previo al inicio de la actuación.
 - 2.º) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.
 - 3.º) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico.
 - 4.º) Afectando a viales, espacios libres o zonas verdes públicas.
 - 5.º) Afectando a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa en los centros turísticos.
 - c) Las construcciones, edificaciones o instalaciones autorizadas para albergar los usos complementarios previstos en el artículo 61 de la presente ley, una vez cesada la actividad principal.
 - d) Las obras y usos provisionales habilitados al amparo del artículo 32 de la presente ley, una vez revocado el título habilitante.

Quinto: Sobre el certificado de innecesiedad de licencia y de prescripción del ejercicio de la acción para el restablecimiento de la legalidad.

- El certificado de innecesiedad es un documento de carácter jurídico que puede sustituir a la licencia de parcelación o segregación, operando de manera restrictiva, ya que no procede su concesión en aquellos casos en los que la limitación que imponen la legalidad urbanística y territorial impiden su concesión

El artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementaria al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece que:

Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesiedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en su resolución de fecha 17 de octubre de 2014, admitió la vía de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el Registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento.

3.- REQUISITOS MÍNIMOS PARA LA DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD.

REQUISITOS MÍNIMOS	
Que la finca se encuentre catastrada como finca independiente y perfectamente delimitada como mínimo cuatro años antes de la solicitud de la declaración de	☐



Innecesariedad , siempre que se trate de suelos urbanos o urbanizables.	
Que la división de hecho de la finca se realizó de forma efectiva hace más de cuatro años .	☒
En suelo rústico, que la finca no se encuentre en la subcategoría de suelo rústico de protección natural , y que cumpla con la unidad mínima de cultivo , habiendo transcurrido más de cuatro años desde la división efectuada de hecho.	☐
Que no exista peligro de formación de núcleo urbano o de parcelación ilegal.	☐
Cuando se haya dividido la parte de la finca rústica de la urbana y que consten como fincas independientes en el Catastro desde hace mínimo cuatro años .	☐

4.- NORMATIVA DE PLANEAMIENTO APLICABLE Y EN VIGOR.-

Planeamiento Urbanístico

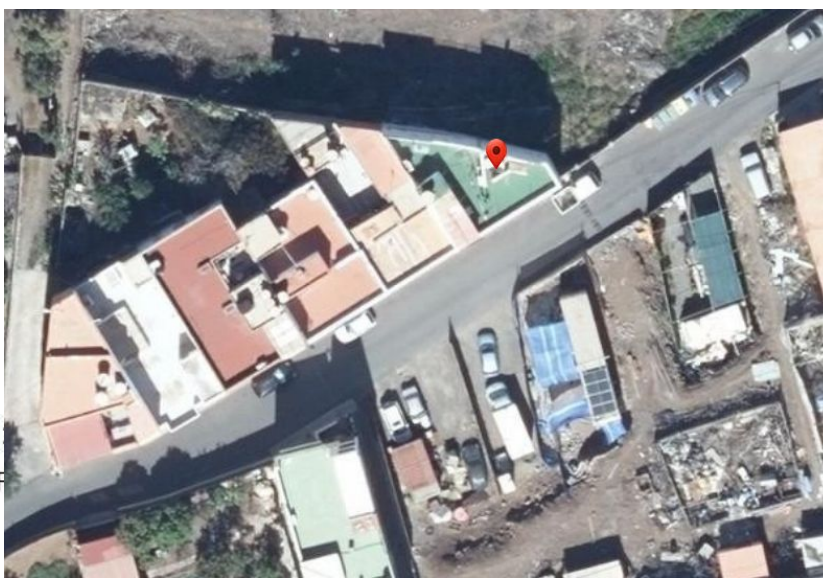
Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 7 de julio y de 13 de diciembre de 2017, cuyos acuerdos se publicaron en el Anexo del Boletín Oficial de Canarias el miércoles 12 de diciembre de 2017, número 247 de boletín. La Normativa se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas en el Anexo al boletín Número 6, de fecha viernes 12 de enero de 2018, cuya entrada en vigor se produjo transcurridos 15 días hábiles, contados desde el día siguiente de la publicación. en vigor a partir de 5 de febrero de 2018 (En adelante PGO-S/17).

LEGISLACIÓN APLICABLE.-

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**. Publicado en BOE núm. 261 de fecha 31 de Octubre de 2015. Vigente desde 31 de Octubre de 2015. (En adelante RDL 7/2015).

LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 138, de fecha 19 de julio de 2017. Entrada en vigor el 1 de septiembre de 2017. (En adelante LSC 4/2017)

5.- GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA PARCELA OBJETO DEL INFORME.-



C/ Real
F

DIR3: L01350206
392 387



Imagen 1 – Parcela objeto del informe.



Imagen 2 - Situación y localización de la finca objeto del informe.

6.- UBICACIÓN CALLE Y N° DE GOBIERNO, REFERENCIA CATASTRAL

Referencias Catastrales	0417046DS2001N0001MF
Localización:	C/ Paseo de Los Espinos, n° 44 y n° 46, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

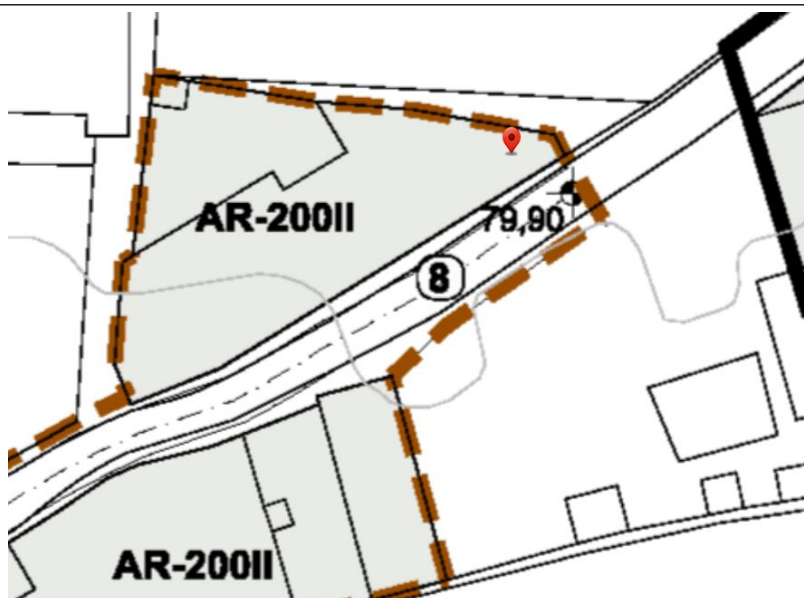
7.- REGIMEN JURIDICO y URBANÍSTICO DEL SUELO

En cuanto a la clase, categoría y calificación, de la parcela o terreno, en el Plan en vigor:

	PGO Supletorio en vigor
Clase	Suelo Rústico
Categoría	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
Calificación	SRAR AR-200II Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR-200II
Siglas/ Zonificación	C.1.3 - Aptitud Estructurante. Clasificadas para crecimiento regular, de suelos rústicos en asentamiento rural



Plano



- Régimen de las categorías de suelo del PGO-S/17.

TÍTULO 4. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 4.1.1. Definición y régimen urbanístico del suelo rústico

1. Constituye el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal que el presente Plan General de Ordenación supletorio adscribe a esa clase de suelo mediante su clasificación, por albergar alguna de las condiciones contempladas en el artículo 54 del TR-LOTENC, propiciando la protección de sus valores naturales, paisajísticos o culturales, o la preservación de su potencialidad productiva, y que deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

2. El régimen general del suelo rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de la legislación urbanística, ambiental y sectorial, así como en las determinaciones y condiciones que, con carácter general o en relación a las distintas categorías distinguidas en esta clase de suelo, se establecen en la presente Normativa y, en su caso, en los instrumentos de rango superior.

Artículo 4.1.2. Determinaciones comunes del régimen general de suelo rústico



1. En el suelo rústico no podrán realizarse construcciones, instalaciones o transformaciones de su naturaleza, uso y destino, salvo que las mismas estuviesen expresamente permitidas por la legislación urbanística aplicable y por este Plan General de Ordenación supletorio.
2. El cumplimiento de las normas urbanísticas que regulan la ejecución de cualquier tipo de uso o acto de ejecución en el suelo rústico se establece sin perjuicio del respeto a las normas sectoriales de aplicación, debiendo acreditarse junto con la solicitud de licencia, la autorización de los organismos sectoriales competentes en función de la actividad de que se trate.
3. A tenor de lo dispuesto en el artículo 62-bis del TR-LOTENC, toda actuación transformadora del suelo rústico está sujeta, con carácter previo a la licencia municipal, a la obtención de proyecto de actuación territorial o calificación territorial, salvo los supuestos previstos en el artículo 63 del TRLOTENC.
4. Todos los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones permitidos y que estén sometidos a evaluación de impacto ambiental, deberán incorporar las medidas correctoras y condicionantes ambientales que dichos estudios establezcan.
5. Los propietarios del suelo rústico tendrán, con carácter general, los deberes establecidos legalmente, y en cualquier caso, los siguientes:
 - a) Deber de conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o daños o perjuicios de carácter ambiental y paisajístico.
 - b) Deber de usar o explotar el suelo de acuerdo a su categoría y destino, realizando en su caso las plantaciones y los trabajos y obras necesarios para ello y para mantener el equilibrio ecológico y/o agrológico.
6. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, en ningún caso se podrá realizar ni autorizar, en ninguna de las categorías de suelo rústico, actos que comporten un riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección, en virtud de lo previsto en el artículo 65.3 del TR-LOTENC.

Artículo 4.1.3. Segregaciones en suelo rústico

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80.3 del TR-LOTENC, la segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar lo dispuesto en el Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo.
2. Toda segregación rústica está sujeta a previa licencia municipal.
3. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

...Sección 6ª. Zonas tipológicas AR-200, AR-200 II y AR-400

Artículo 5.2.1. Disposiciones generales

1. En los asentamientos rurales de La Aldea de San Nicolás, se distinguen las siguientes zonas tipológicas:
 - a) Zona tipológica AR-200: se refiere a aquellas unidades aptas para la edificación, con una superficie mínima de 200 m², en las que pueden disponerse viviendas unifamiliares entre medianeras de 1 planta.
 - b) Zona tipológica AR-200 II: se refiere a aquellas unidades aptas para la edificación, con una superficie mínima de 200 m², en las que pueden disponerse viviendas unifamiliares entre medianeras de 2 plantas.
 - c) Zona tipológica AR-400: se refiere a aquellas unidades aptas para la edificación, con una superficie mínima de 400 m², en las que pueden disponerse viviendas unifamiliares aisladas de 1 planta.
2. Condiciones comunes a las diferentes zonas tipológicas:
 - a) No se permitirán agregaciones, parcelaciones ni segregaciones que den origen a unidades aptas para la edificación que no cumplan las condiciones mínimas establecidas para cada



zona tipológica, la superficie mínima, el frente mínimo de fachada y el diámetro del círculo mínimo que debe poder inscribirse dentro de la forma geométrica que tenga la parcela.

b) Para que pueda edificarse una vivienda, la unidad apta para la edificación en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos existentes, reconocidos como tales en los planos de ordenación pormenorizada, y por lo tanto, deberá tener uno de sus linderos definido por un borde de viario.

c) Se entiende por unidad apta para la edificación residual aquella que, no cumpliendo las condiciones de unidad apta para la edificación definidas por la zona tipológica correspondiente, se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

1º Aquellas cuyas dimensiones son resultado de parcelación aprobada por el Ayuntamiento con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de ordenación supletorio.

2º Aquellas que no pueda ampliar las dimensiones por tener edificaciones consolidadas en sus linderos o estar rodeadas por vía o espacio libre público.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, y de forma excepcional, cuando en la unidad apta para la edificación residual resulte imposible el cumplimiento de alguno de los parámetros de la zona tipológica de aplicación, el Ayuntamiento podrá establecer las condiciones urbanísticas aplicables a la misma, debiéndose cumplir además con la legislación sectorial de aplicación en función del uso a implantar en la misma, no pudiéndose en ningún caso sobrepasar la altura máxima de la edificación.

e) Se prohíben las promociones de viviendas, admitiéndose únicamente la vivienda como iniciativa individualizada. Se evitará la repetición de viviendas iguales, siendo específico el tratamiento de cada unidad. Asimismo, no se permite la tipología edificatoria denominada comúnmente "salón y vivienda" (casa-salón).

f) Se deberá evitar la construcción de viviendas en los frentes de tramos de viario cuya pendiente supere el 15%.

g) En las parcelas cuya pendiente natural media, medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela o entre linderos laterales de parcela dando al vial perpendicular a la pendiente del terreno, sea superior al 10%, serán de aplicación las normas y condiciones aplicables a las edificaciones en ladera.

h) En los terrenos con pendiente superior al 50% y en aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno como lomos, conos, montañas y otros, se evitará la ocupación por la edificación.

i) Todas las edificaciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.

j) Las cubiertas serán planas no transitables o inclinadas de material cerámico (teja).

k) No podrán existir taludes o bancales que superen dos metros de altura con respecto a la cota natural del terreno. Los muros resultantes de los aterrazamientos deberán revestirse de piedra natural, imitando los bancales propios de la agricultura tradicional.

l) En los bordes traseros de las edificaciones se repondrán tanto las condiciones naturales del terreno como el perfil natural del mismo.

II) Para la construcción de garajes en las unidades aptas para la edificación con acceso rodado desde carreteras de interés regional o insular se deberá presentar estudio justificativo del cumplimiento de las condiciones de visibilidad necesarias así como obtener informe favorable de la administración competente por razón de la materia.

m) La realización de obras de cualquier tipo en los cauces integrados en el dominio público y en su zona de servidumbre y policía precisará de informe, previo a su ejecución, del Consejo Insular de Aguas, y en su caso deberá obtenerse, si procediera, la correspondiente autorización o concesión administrativa:

1º En la zona de servidumbre de 5 metros, cualquier obra, instalación o actuación precisará



autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas.

2° En la zona de policía de 25 metros, determinadas obras, instalaciones o actuaciones quedan condicionadas a autorización. Las edificaciones y las obras que alteren sustancialmente el relieve en dicha zona, en todo caso, quedan sujetas a autorización.

3° Las plantas de desalación o potabilización de aguas precisarán de autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas.

4° La instalación o ejecución de obras o elementos vinculados a los recursos hidráulicos precisará de informe favorable, autorización o concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.

3. Compatibilidad de usos:

a) Uso principal: residencial en la categoría de unifamiliar, sea aislada o entre medianeras.

b) Uso asociado: infraestructura de transporte con destino a aparcamiento vinculado a la vivienda, condicionado en aquellas unidades aptas para la edificación con acceso rodado desde carreteras de interés regional o insular, a la presentación de un estudio justificativo del cumplimiento de las condiciones de visibilidad necesarias, así como a la obtención de informe favorable de la administración competente por razón de la materia.

c) Usos complementarios:

1° El uso industrial en las sub-categorías de industria artesanal y pequeño almacén.

2° El uso terciario en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente en las categorías de comercial, hostelería y restauración, y en plantas inferiores a las de uso residencial en la categoría de oficinas, salvo en la sub-categoría de despacho doméstico.

3° Usos comunitarios exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.

d) Usos alternativos:

1° El uso turístico en las sub-categorías de hotel rural o casa rural.

2° El uso terciario en la categoría de comercial, hostelería y restauración y oficinas.

3° Usos comunitarios siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.

e) Usos prohibidos: todos los restantes.

...Artículo 5.2.3. Condiciones particulares de la zona tipológica AR-200 II

1. Condiciones de la unidad apta para la edificación:

a) Unidad apta para la edificación: 200 m².

b) Frente mínimo de fachada de la unidad apta para la edificación: 6 metros.

c) Círculo inscribible en la unidad apta para la edificación: 6 metros de diámetro.

2. Condiciones de posición de la edificación:

a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se establezca una alineación interior específica.

b) Distancia mínima al eje de la vía: según alineación oficial. Las edificaciones situadas en la ladera descendente respecto al vial, se retranquearán con respecto de la raya blanca de borde de calzada un mínimo de 3 metros.

3. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación:

a) Ocupación máxima de la unidad apta para la edificación: 80%.

b) Superficie máxima construida: 240 m².

c) Coeficiente de edificabilidad máxima: 1,20 m²c/m²s.

d) Altura del edificio: máximo 2 plantas.



- e) Altura de cornisa y alero: 6 metros.
- f) Altura máxima de la edificación: 7 metros.
- 4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, en las unidades aptas para la edificación en las que sea de aplicación la zona tipológica AR-200 II y estén localizadas en el asentamiento rural de La Montañeta, serán de aplicación además las siguientes determinaciones:
 - a) La tipología será obligatoriamente la de vivienda tradicional rural.
 - b) Los muros portantes deben ser de piedra y, en general, ejecutado de manera tradicional, con sillares en huecos y esquinas.
 - c) Las cubiertas deben construirse a dos aguas, con material cerámico (teja).
 - d) Los volúmenes deben ser sencillos, con una crujía de 5 metros o dos crujías de 4,5 metros, con desarrollos lineales con predominio horizontal.
 - e) La proporción de hueco sobre macizo en cada fachada ha de ser como máximo del 30%, y los huecos tener proporción predominante vertical.

- **El régimen jurídico de la parcela objeto del informe es el siguiente:**

Regimen jurídico del suelo rústico (LSC 4/2017)

Sección 2.ª Régimen jurídico del suelo rústico

Artículo 36. Derechos de las personas propietarias de suelo rústico.

1. En el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo rústico tienen los siguientes derechos:

- a) A la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, a la realización de los actos precisos para la utilización y la explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, vinculadas con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e **instalaciones** que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca.
- b) A la realización de las obras y construcciones necesarias para el ejercicio de los anteriores usos ordinarios, así como para actividades complementarias de aquellos, en los términos establecidos por esta ley.
- c) Al ejercicio de otros usos no ordinarios, así como a la ejecución de las obras y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que sean admisibles de acuerdo con la legislación y el planeamiento de aplicación.

2. Excepcionalmente, cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza industrial, turística o de equipamiento, que no sea uso complementario, la persona propietaria tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que esta determine. En el caso de que el aprovechamiento edificatorio fuera por tiempo limitado, este nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.

Artículo 34. Suelo rústico: categorías y subcategorías.

e) Suelo rústico común (SRC), integrado por aquellos terrenos que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico, diferenciándose las siguientes subcategorías:

- 1) Suelo rústico común de reserva (SRCR), aquel que deba preservarse para futuras necesidades de desarrollo urbano.
- 2) Suelo rústico común ordinario (SRCO), aquel que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico.

8.- CONCLUSIONES.



Por todo lo anteriormente expuesto:

PRIMERA: Según

- Escritura de Aceptación, Adjudicación y Adición de Herencia, Declaración de Obra Nueva, División Horizontal y Determinaciones de Titularidades, de fecha 23 de septiembre de 2021.

Se da por probada la titularidad del interesado sobre la finca objeto del informe.

SEGUNDA: El informe técnico aportado por el interesado describe la parcela como:

Se trata de un único edificio pero cuenta con dos números de gobierno: uno corresponde a la vivienda sita en planta baja y otro a las escaleras (de uso común) que conducen a la vivienda emplazada en planta primera y a la cubierta.

El trabajo se realiza el: **17/08/2021**.

La parcela catastral de referencia es: 0417046DS2001N0001MF.

Superficie de la parcela alcanza los **85,31 m²**.

La superficie ocupada por la edificación se sitúa en **194,33 m²**, distribuidos de la siguiente forma:

PLANTA BAJA:

77,39 m², destinados a VIVIENDA (LOTE 1),

7,92 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES)

TOTAL PB: 85,31 m².

PLANTA PRIMERA:

78,17 m², destinados a VIVIENDA (LOTE 2),

7,14 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES),

TOTAL P1: 85,31 m².

PLANTA CUBIERTA:

3,77 m², destinados a CUARTO 1 (LOTE 2)

3,48 m², destinados a CUARTO 2 (LOTE 1)

8,42 m², destinados a CUARTO 3 (LOTE 2)

8,04 m², destinados a ESCALERAS (ZONAS COMUNES)

TOTAL PC: 23,71 m².

TOTAL EDIFICACIÓN.....194,33 m² construidos

Se aportan los planos de la descripción gráfica de las diferentes plantas de la edificación.

Se aportan como **ANEXOS:**

- Se aporta **Relación de Linderos:**

Estos son los linderos del inmueble:

Norte: con finca rústica (con referencia catastral 35021A011002630000UR)

Este: con finca rústica (con referencia catastral 35021A011002630000UR)

Sur: con calle (Paseo de Los Espinos)

Oeste: con edificación sita en Paseo de Los Espinos, nº 48 (con referencia catastral 0417048DS2001N0001KF)

- Se aporta **CERTIFICADO DE ANTIGÜEDAD AMPLIADO Y ACTUALIZADO** de la edificación sita en Paseo de Los Espinos, nº 44 y nº 46, del T. M. de La Aldea de



San Nicolás, A LOS EFECTOS DE ACREDITAR LA INNECESARIEDAD DE REALIZAR SEGREGACIÓN.

El trabajo se realiza el: **16/06/2025.**

CERTIFICO

Que la edificación

sita en Paseo de Los Espinos, nº 44 y nº 46

Término Municipal de La Aldea de San Nicolás

Referencia Catastral 0417046DS2001N0001MF

Y cuya representación gráfica recoge el documento redactado el 17/08/21 bajo el título "MEDICIÓN Y LEVANTAMIENTO DE PARCELA Y EDIFICACIÓN en Paseo de Los Espinos (MED-13- 21)"

1.- Cuenta con más de 48 años de antigüedad (*).

Para llegar a esta conclusión hemos tenido en cuenta la ortofoto tomada en vuelo realizado el 01/01/77.

(*) Nota: el cuarto nº 3 se construyó, sin embargo, entre 2000 y 2001, por lo que podemos cifrar en 20 años su antigüedad.

2.- Desde que se construye en 1977, la edificación ocupa la totalidad de la parcela (100%): sus paredes de cierre (fachadas y medianeras) se levantan en correspondencia con los linderos que definen la parcela.

La misma edificación acredita, por tanto, que la parcela lleva así constituida, al menos, 48 años. Por ello creemos que no es necesario realizar segregación alguna.

TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1977 acreditada por la ortofoto tomada en vuelo realizado el 01/01/77 y certificado de antigüedad emitido por el arquitecto D. Emilio José Rodríguez Segura, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

CUARTA: Según Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, existen dudas fundadas de que la finca objeto de este informe pueda guardar relación con la finca registral FINCA DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS Nº 6.

QUINTA: De conformidad con lo previsto en el artículo 16 de RIPLUC, **se informa FAVORABLE la Declaración de Innecesariedad de Segregación** de la finca con referencia catastral 0417046DS2001N0001MF y situación en C/ Paseo de Los Espinos, nº 44 y nº 46, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, por reunir las condiciones necesarias para ser considerada parcelación o segregación urbanística, según establece la legislación vigente, y de acuerdo con las consideraciones vertidas en este informe técnico.

Contiene la opinión del firmante desde el punto de vista de la estricta técnica urbanística, y de acuerdo con la información disponible, con arreglo a su leal saber y entender, opinión que gustosamente somete a cualquier otra mejor fundada, quedando a salvaguardia, en cualquier caso, del pronunciamiento a que haya lugar, tanto por los servicios jurídicos de esta administración como de otras.»»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.



3.4.- Propuesta de declaración de innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por Nicolás Manuel Castellano Armas en su nombre y representación de Eulogia Castellano Armas, Francisco Pablo Castellano Armas y Pedro Julio Castellano Armas, correspondiente a una parcela de 2.178,60 m², con referencia catastral 5021A003002550000UX y situada en Los Cercadillos, Polígono 3 Parcela 255 que proviene de la Finca Registral num. 2.588 de San Nicolás de Tolentino. Expediente 3354/2025 – C.CL.S.O.052/2025.

El acuerdo se deja sobre la mesa

3.5.- Propuesta de declaración de innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por Nicolás Manuel Castellano Armas en su nombre y representación de Eulogia Castellano Armas, Francisco Pablo Castellano Armas y Pedro Julio Castellano Armas, correspondiente a una parcela de 1.214,29 m², con referencia catastral 35021A003002270000US y situada en Los Cercadillos, Polígono 3 Parcela 227 que proviene de la Finca Registral num. 2.588 de San Nicolás de Tolentino. Expediente 3353/2025 – C.CL.S.O.051/2025.

El acuerdo se deja sobre la mesa

3.6.- Propuesta de aprobación de licencia de obra mayor en suelo rústico solicitada por Carlos César Álamo García en representación de María de la Luz Ojeda Álamo, para la obra “Proyecto de ejecución para el Acondicionamiento de un invernadero, una pista interior con nuevo acceso y reposición de techumbre”, en La Cardonera, Polígono 5 Parcela 464 y 467, referencia catastral 35021A005004640000UX y 35021A005004670000UE, del T.M. La Aldea de San Nicolás. Expediente 3562/2023 – L.U.Ma.R.027/2023.

Vista la propuesta de fecha 23 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone,

VISTO el informe del Ingeniero Técnico Municipal, Nicolás Suárez Martín, emitido **con fecha 18 de septiembre de 2025**, **que se transcribe al final del presente acuerdo**, y cuyo contenido debe ser tenido en cuenta por el promotor y la Dirección facultativa y Dirección de Ejecución de la actuación urbanística objeto de licencia.

VISTO el informe Jurídico de Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, de la entidad pública Gesplan, por Encargo a Medio Propio de este Ayuntamiento para la redacción de informes jurídicos en materia de licencias urbanísticas y de obras, **de fecha 16 de octubre de 2025**, que se transcribe a continuación:

«INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS



En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en los fundamentos jurídicos y restante de aplicación al caso, en virtud del encargo aprobado como medio propio del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la gestión del servicio de redacción de informes jurídicos para la Oficina Técnica del Ayuntamiento, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2024, se emite el presente informe jurídico preceptivo de conformidad con lo establecido por el art. 342.3 LSENPC y 16.2 y 3 RIPLUC, sobre la adecuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial, con base en los siguientes:

1. ANTECEDENTES

- 1)** Con fecha 17/07/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2023-E-RE-2029, D. Carlos César Álamo García, actuando en representación de Dña. María de la Luz Ojeda Álamo, presenta solicitud de licencia de obras para Proyecto de Ejecución para el Acondicionamiento de un invernadero, una pista interior con nuevo acceso y reposición de techumbre.
- 2)** Con fecha 19/07/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2023-E-RC-6234, Dña. María de la Luz Ojeda Álamo presenta documentación para subsanar la solicitud de licencia urbanística y acreditar la disponibilidad de los terrenos.
- 3)** Con fecha 27/07/2023 y nº de registro de entrada de la corporación 2023-E-RE-2161, D. Carlos César Álamo García, presenta documentación para subsanar la solicitud de licencia urbanística.
- 4)** Con fecha 20/12/2023 y 18/01/2024, y nº de registro de entrada de la corporación 2023-E-RC-10419, 2024-E-RC-408, respectivamente, el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias, aportó al Expediente Informe sendos informes, en virtud de los cuales, se requiere a la promotora la aportación de diferente documentación para completar y subsanar su solicitud.



- 5) Con fecha 09/01/2024 y 06/06/2024, y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RE-58 y 2024-E-RE-1673, respectivamente, los interesados presentan documentación para subsanar y completar la solicitud de licencia urbanística.
- 6) Con fecha 30/10/2024 y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RC-8565 el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias, aportó al Expediente Informe donde concluye en sentido favorable, condicionando a la acreditación de la titularidad de la parcela con Ref. Catastral 35021A005004640000UX las actuaciones consistentes en "muro de contención, vallado frontal, nueva cubierta y pista interior.

Asimismo, se informa en sentido desfavorable a la necesidad, proporcionalidad y vinculación de cuarto de aperos, cuarto de instalaciones de riegos y aseo con ducha en la parcela 35021A005004640000UX.

- 7) Con fecha 11/06/2025 y 18/09/2025, y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-2173 y 2025-E-RC-7212, respectivamente, D. Carlos César Álamo García y D. Cristóbal Álamo González, presentan documentación para subsanar el Proyecto de Ejecución para el Acondicionamiento de un invernadero, una pista interior con nuevo acceso y reposición de techumbre y acreditar la disponibilidad de los terrenos.

- 8) En el expediente consta presentada la siguiente documentación:

- Identificativa de la solicitante y de la representación.
- Acreditativa de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.
- Proyecto de Ejecución para el Acondicionamiento de un invernadero, una pista interior con nuevo acceso y reposición de techumbre.
- ICIO y Tasas, calculado por el Ayuntamiento.

- 9) Con fecha 18/09/2025 se ha emitido informe técnico preceptivo de los servicios municipales en sentido favorable sobre la adecuación de la actuación urbanística solicitada.

Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto ejecutar en la parcela 35021A005004640000UX el acondicionamiento de una pista interior de parcela, así como se realizará una nueva entrada inferior a la misma, un vallado frontal con un portón de entrada; para la realización de esta entrada se precisa de un movimiento de tierras, el desmantelamiento y refuerzo del muro actual, y la edificación de dos muros laterales a la pista interior de parcela, también se instalará una nueva cubierta a la estructura del invernadero allí presente; la actuación a realizar en la parcela 35021A005004670000UE consta de la reinstalación de una techumbre de un porche ya presente en la



parcela, cuya techumbre fue desmantelada en un temporal de viento.

2. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

2.1. NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF). (Arts. 163 a 179) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC). Sección 2ª del Cap. II del Tít. VII, (artículos 339 a 348).
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC). Capítulos I y II, Tít. I (artículos 3 a 11 "Disposiciones generales" (artículos 12 a 24 "Régimen general de las licencias urbanísticas").
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (Tít. II Cap. II al respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos).
- Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás (PGOS de La Aldea de San Nicolás), aprobado definitivamente por acuerdo de 7 de julio y 13 de diciembre de 2017 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), publicado en BOC núm. 247, de 12 de diciembre de 2017 y su normativa en BOP núm. 6, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación al caso.

2.2. PROCEDIMIENTO

El procedimiento de expedición de licencias se contiene en el artículo 342 LSENPC y en los artículos 14 a 17 del RIPLUC.

En primer lugar, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 342 LSENPC: "1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias **se iniciará mediante solicitud de la persona promotora** de la obra, instalación o uso del suelo, acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable; de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación; y los datos geográficos que permitan la geolocalización de la actuación, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan)."

Una vez acreditada la aportación de la documentación pertinente, se admitirá la solicitud y el inicio de la fase de instrucción, previo requerimiento del cumplimiento de cualquier requisito que pueda adolecer la solicitud.



Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resulten aplicables. Serán preceptivos los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación objeto de la solicitud a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

El apartado 3 del artículo 342 LSENPC prevé que “Si el informe jurídico no fuera realizado por el secretario o secretaria del ayuntamiento, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable”.

Hasta el momento de emisión del presente informe preceptivo, **el expediente ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

2.3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

a. Identificativa del solicitante

La documentación presentada se compone de:

- Copia de DNI de Dña. María de la Luz Ojeda Álamo.
- Autorización otorgada por los interesados a favor de D. Carlos César Álamo García. Consta identificación de la identidad mediante sistema Cl@ve – Gobierno de España.

La cual **cumple** con la exigida y resulta adecuada y suficiente.

b. De la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo

La documentación presentada se compone de:

- Escritura de compraventa otorgada el 06/02/2023, ante la Notario Dña. María del Carmen Rodríguez Plácido, bajo núm. 224 de su protocolo.
- Escritura de compraventa otorgada el 03/03/2023, ante la Notario Dña. María del Carmen Rodríguez Plácido, bajo núm. 395 de su protocolo.
- Escritura de compraventa otorgada el 08/11/2023, ante la Notario Dña. María del Carmen Rodríguez Plácido, bajo núm. 2.208 de su protocolo.

La cual **cumple** con la exigida y resulta adecuada y suficiente.

c. Documentación técnica

Proyecto para “Proyecto de Ejecución para el Acondicionamiento de un invernadero, una pista interior con nuevo acceso y reposición de techumbre”, redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Carlos César Álamo García, Col. N° 351, del COIT Agrícolas de Las Palmas. El proyecto técnico no se encuentra visado.



El proyecto se compone de la documentación relacionada en el informe técnico de fecha 18/09/2025, habiéndose comprobado por el técnico todos sus extremos. Por parte de este jurista se comprueba que **consta** el contenido mínimo que establece el art. 8 RIPLUC.

La referida documentación técnica **cumple** con la exigida y resulta adecuada y suficiente.

d. Informes sectoriales

En el Expediente consta Informe de necesidad, proporcionalidad y vinculación del Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias.

Con amparo normativo en el artículo 79 LPACAP, y por considerarse conveniente en base a la actividad agrícola a la que se van a destinar las actuaciones objeto de licencia urbanística en el presente expediente, el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás solicitó a la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias, que emita informe donde concluya que las construcciones, edificaciones e instalaciones solicitadas son: necesarias, adecuadas, proporcionadas y vinculadas a la explotación agrícola, aportando proyecto referente a la solicitud de la licencia urbanística.

Con fecha 30/10/2024 y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RC-8565 el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias, aportó al Expediente Informe donde concluye en sentido favorable, condicionando a la acreditación de la titularidad de la parcela con Ref. Catastral_35021A005004640000UX las actuaciones consistentes en "muro de contención, vallado frontal, nueva cubierta y pista interior. Asimismo, se informa en sentido desfavorable a la necesidad, proporcionalidad y vinculación de cuarto de aperos, cuarto de instalaciones de riegos y aseo con ducha en la parcela 35021A005004640000UX.

Con fecha 11/06/2025 y 18/09/2025, y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-2173 y 2025-E-RC-7212, respectivamente, D. Carlos César Álamo García y D. Cristóbal Álamo González, presentan documentación para subsanar el Proyecto de Ejecución para el Acondicionamiento de un invernadero, una pista interior con nuevo acceso y reposición de techumbre y acreditar la disponibilidad de los terrenos.

e. Informe Técnico

En el expediente **consta** la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 18/09/2025 emitido por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación del Il. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente **cumple** con los requisitos exigibles.

2.4. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL INFORME TÉCNICO

- 1) Por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación se ha emitido informe técnico de fecha 18/09/2025 en sentido **favorable** a la solicitud presentada en el que constan las siguientes conclusiones:



“De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística **“ACONDICIONAMIENTO DE UN INVERNADERO, DE UNA PISTA INTERIOR CON NUEVO ACCESO, Y REPOSICIÓN DE TECHUMBRE EN LA CARDONERA”**, que siendo adecuada a la legalidad urbanística y a la norma técnica sectorial, tiene cabida en SUELO RÚSTICO en la categoría **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1** y cumple como se ha expresado en este informe con los artículos de la LSENPC 4/2017, del Decreto 182/2018, de la LOE’99 y del PGO Supletorio y, por lo que se propone resolución **ESTIMATORIA** (Art. 18 al 22 del Decreto 182/2018), al adecuarse la actuación urbanística objeto de licencia (Art. 341.1.b de la LSC 4/2017).”

2) El informe técnico se ha pronunciado sobre los extremos exigidos en los artículos 342 LSENPC y 16 RIPLUC, y asimismo sobre otros aspectos, en el sentido y términos que se relacionan a continuación:

- a. Respecto a la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, en sentido favorable.
- b. Respecto a la adecuación del contenido documental de la documentación técnica, no se ha expuesto que incumpla a las exigencias legales.
- c. En cuanto a la adecuación a los requisitos formales exigidos sobre el contenido de la solicitud y la documentación presentada, el informe técnico preceptivo concluye la admisión a trámite de acuerdo con lo establecido por el artículo 16 RIPLUC.
- d. En cuanto a la evaluación ambiental de proyectos, el informe técnico preceptivo concluye que en el expediente de referencia las obras descritas no serán objeto de evaluación de impacto ambiental.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del informe técnico **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

2.5. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL APLICABLE

En el expediente consta Informe favorable condicionado sobre la proporcionalidad, necesidad y vinculación de las actuaciones proyectadas en la parcela con Ref. Catastral: Ref. Catastral: 35021A005004640000UX y 35021A005004670000UE, emitido por el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias.

En el expediente constan subsanados los condicionantes del informe emitido por el Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural.

2.6. PRONUNCIAMIENTO SOBRE ADECUACIÓN DE LA ACTUACIÓN A LA LEGALIDAD AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

El artículo 342.3 LSENPC dispone que los informes técnico y jurídico, deberán emitirse sobre la “adecuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística” y, en el mismo sentido, el artículo 16.2 RIPLUC prevé que los informes preceptivos versarán “sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial”. En cumplimiento de lo



anterior se informa sobre la adecuación de la actuación a la legalidad:

- 1) Ordenación ambiental y territorial: Dada la ubicación y características de la actuación urbanística para la que solicita licencia se encuentra afectada por el documento de revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC núm. 13, de 19 de enero de 2023), y Anuncio complementario de 30 de enero de 2023 (BOC núm. 28, de 9 de febrero de 2023). La actuación objeto de licencia urbanística está incluida en Zona B.b.3 de alta aptitud agraria con presencia de valores naturales, constituida por aquellas áreas agrícolas o mixtas agrícolas y naturales de gran valor, en las que coexisten a menudo las actividades agrarias con enclaves y elementos de alto interés natural y/o paisajístico, conformando en su conjunto paisajes agrarios tradicionales de marcado carácter rural, (art. 68 y ss. de la Normativa del PIOGC).

- La actuación no está incluida en espacio natural protegido, ni está afectada por red natura y, en consecuencia, no procede la emisión de informe de órgano responsable de la gestión de estos espacios.

- 2) Normativa ambiental: El proyecto **no debe someterse** a evaluación de impacto ambiental (arts. 7, 8, 9 y 10 L21/2013).

- 3) Ordenación urbanística:

a. La normativa urbanística de aplicación es el PGOS de La Aldea de San Nicolás.

b. Los terrenos en los que se van a realizar las obras se clasifican como Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1).

De acuerdo con el artículo 4.2.7 el uso principal de la parcela SRPA-1, se corresponde con el uso agrícola, previendo la compatibilidad de instalaciones y edificaciones asociadas al uso agrícola, incluyendo los invernaderos y cortavientos. Asimismo, se permiten los actos de ejecución que sean estrictamente necesarios para el desarrollo de los usos señalados como principal y compatibles, con los niveles de alcance e intensidad determinados para el suelo rústico de protección agraria en los Cuadros de regulación específica de usos, alcances e intensidades anexos a la normativa del PGOS.

c. En los terrenos no existen edificaciones/construcciones que deban ser demolidas para la realización de las obras de nueva planta.

d. El informe técnico municipal preceptivo concluye que las actuaciones solicitadas cumplen con el planeamiento municipal vigente.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, la actuación solicitada **se adecúa** a la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.



3. CONCLUSIONES

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento de otorgamiento de licencias, en atención al trámite previsto en los artículos 342.3 LSENPC y 16 del RIPLUC, se informa:

Primero.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, el expediente cumple con los requisitos de contenido exigibles.

Segundo.- Que consta en el expediente informe técnico de fecha 18/09/2025 suscrito por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación, el cual cumple con los requisitos procedimentales exigibles.

Que en dicho documento el técnico informa en sentido favorable a la solicitud presentada haciendo constan las siguientes conclusiones:

“De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística **“ACONDICIONAMIENTO DE UN INVERNADERO, DE UNA PISTA INTERIOR CON NUEVO ACCESO, Y REPOSICIÓN DE TECHUMBRE EN LA CARDONERA”**, que siendo adecuada a la legalidad urbanística y a la norma técnica sectorial, tiene cabida en SUELO RÚSTICO en la categoría **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1** y cumple como se ha expresado en este informe con los artículos de la LSENPC 4/2017, del Decreto 182/2018, de la LOE’99 y del PGO Supletorio y, por lo que se propone resolución **ESTIMATORIA** (Art. 18 al 22 del Decreto 182/2018), al adecuarse la actuación urbanística objeto de licencia (Art. 341.1.b de la LSC 4/2017).”

Tercero.- Que la actuación solicitada **se adecúa** a la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

Cuarto.- La actuación deberá iniciarse en 6 meses desde la notificación de la licencia urbanística y estar finalizada en el plazo de 24 meses.

Quinto.- Las tasas se fijarán de acuerdo con base en la ordenanza fiscal vigente.

El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, se calculará en base al Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

4. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y fundamentos de derecho expuestos se informa en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada por D. Carlos César Álamo García, actuando en representación de Dña. María de la Luz Ojeda Álamo, y, de conformidad con la letra b) del art. 341.1 LSENPC y el art. 20 RIPLUC, se propone estimar la solicitud de licencia para **“PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA EL ACONDICIONAMIENTO DE UN INVERNADERO, UNA PISTA INTERIOR CON NUEVO ACCESO Y REPOSICIÓN DE TECHUMBRE”**, en la finca localizada en La Cardonera (Ref. Catastral: 35021A005004640000UX y 35021A005004670000UE).

La actuación deberá iniciarse en el plazo de 6 meses y estar finalizada antes de 24 meses.



Con carácter previo al inicio de la actuación por la persona titular de la licencia deberá comunicarse al Ayuntamiento con 10 días de antelación la fecha proyectada de acuerdo con el artículo 346.1 LSENPC, acompañada de proyecto de ejecución, en el supuesto de resultar preceptivo y la licencia se otorgará sobre un proyecto básico. Y, de conformidad con lo establecido por el artículo 7.3 RIPLUC, el proyecto técnico deberá venir visado por el Colegio profesional competente cuando dicho requisito sea obligatorio conforme a la normativa técnica sectorial.

En cualquier caso, el otorgamiento de esta licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no enjuicia, predetermina ni condiciona las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

Es todo cuanto se tiene a bien informar por este Servicio, salvo mejor criterio.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- RESOLUCIÓN ESTIMATORIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE OBRA MAYOR EN SUELO RÚSTICO solicitada por **D. Carlos César Álamo García** actuando en representación de **Dña. María de la Luz Ojeda Álamo**, con registro de entrada **2023-E-RE-2029**, de fecha **17 de julio de 2023**, de licencia urbanística para **“Proyecto de Ejecución para el Acondicionamiento de un invernadero, una pista interior con nuevo acceso y reposición de techumbre”** en la zona de La Cardonera, Polígono 5 Parcela 464 y 467, con **Ref. Catast. 35021A005004640000UX y 35021A005004670000UE**, en SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN AGRARIA 1 SRPA-1, del T.M. de La Aldea de San Nicolás.

Segundo. La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde a los ayuntamientos y se ejercerá por los órganos que se establezcan por la legislación de régimen local (Art. 340 de la LSENPC 4/2017).

Tercero.- La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecúa a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación (Art. 339.1 de la LSENPC 4/2017).

En la resolución estimatoria se indicará, igualmente, que el otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia (Art. 20.2 del Decreto 182/2018).

De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso al que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística **“ACONDICIONAMIENTO DE UN INVERNADERO, DE UNA PISTA INTERIOR CON NUEVO ACCESO, Y REPOSICIÓN DE TECHUMBRE EN LA CARDONERA”**, que siendo adecuada a la legalidad urbanística y a la norma técnica sectorial, tiene cabida en SUELO RÚSTICO en la categoría **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1** y cumple como se ha expresado en este informe con los artículos de la LSENPC 4/2017, del Decreto 182/2018, de la LOE'99 y del PGO Supletorio y, por lo que se propone resolución **ESTIMATORIA** (Art. 18 al 22 del Decreto 182/2018), al adecuarse la actuación urbanística objeto de licencia (Art. 341.1.b de la LSC 4/2017).



Las obras consisten en:

Descripción de las obras:

CUBIERTA DEL PORCHE-COBERTIZO DE LA PARCELA 467:

Panel de Sandwich, con aislamiento incorporado, con acabado teja roja.

ENTRADA INFERIOR

Muros de contención con:

Capa de hormigón de limpieza y nivelado de fondos de cimentación, de 10 cm de espesor, de hormigón HL-150/B/20, fabricado en central y vertido con cubilote, en el fondo de la excavación previamente realizada. Zapata de cimentación de hormigón armado, realizada con hormigón HM- 35/B/20/X0+XA3+XM3, fabricado en central, con cemento SR fabricado en central, con cemento SR, con aditivo hidrófugo y vertido con cubilote, y acero UNE-EN 10080 B 500 S, con una cuantía aproximada de 50 kg/m³.

Muro de hormigón armado 2C, de hasta 1,50 m de altura, espesor 30 cm, superficie plana, realizado con hormigón HA-30/F/20/XC3, Chronolia 4H, de alta resistencia inicial, "LAFARGEHOLCIM", fabricado en central, y vertido con cubilote, y acero UNE-EN 10080 B 500 S, con una cuantía aproximada de 50 kg/m³, ejecutado en condiciones complejas; montaje y desmontaje de sistema de encofrado con acabado tipo industrial para revestir, realizado con paneles metálicos modulares, amortizables en 150 usos. Incluso alambre de atar, separadores, pasamuros para paso de los tensores y líquido desencofrante, para evitar la adherencia del hormigón al encofrado; espuma de poliuretano monocomponente, para sellado de los huecos pasamuros para paso de los tensores del encofrado. Revestido de paramentos de hasta 3 m de altura, con piezas irregulares de piedra basáltica, de entre 10 y 12 cm de espesor, recibidas con mortero de cemento M-5. Puerta de aluminio abatible de 2,50 m x 2,50 m en color verde, incluye marco de inserción empotrado en ambos muros laterales.

PISTA AGRÍCOLA

Previamente a la ejecución del hormigonado se realizará un escarificado de la superficie y se estabilizará con medios mecánicos.

La pista se acondicionará en hormigón armado coloreado con una capa de 15 cm de espesor, con juntas, en hormigón HA-30/F/20/XC3, Chronolia 6H, de alta resistencia inicial, "HOLCIM", fabricado en central, con aditivo hidrófugo, y vertido con cubilote, y malla electrosoldada ME 20x20 Ø 5-5 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080, sobre separadores homologados, extendido y vibrado manual mediante regla vibrante; tratado superficialmente con capa de rodadura de mortero decorativo de rodadura para pavimento de hormigón, color ocre tierra, compuesto de cemento, áridos de sílice, aditivos orgánicos y pigmentos, con un rendimiento aproximado de 3 kg/m², espolvoreado manualmente sobre el hormigón aún fresco y posterior fratasado mecánico de toda la superficie hasta conseguir que el mortero quede totalmente integrado en el hormigón.

INVERNADERO - CUBIERTA

Todas las líneas de pilares se unirán mediante tensores de Alambre de Retención 80 GRT 2.30 /2.90/C/D, creando un mallazo reticular, que conforma la estructura donde se insertará la cubierta del invernadero. En las esquinas naturales de la parcela se encuentran Tubos galvanizados 60.30 x 2.3 (2") 6m E-275 Estructural de 3,5 m de altura, como esquineros.

La cubierta se conformará por láminas de polietileno 200 micras (800 galgas).



Presupuesto de ejecución material de las obras: asciende a 33.301,65 €

La actuación deberá iniciarse en 6 meses desde la notificación de la licencia urbanística y estar finalizada en el plazo de 24 meses

REQUISITOS del promotor de las obras solicitadas antes, durante y al finalizar la ejecución de las mismas:

- **El plazo para el inicio de las obras es: 6 meses.**
- **El inicio de las obras debe comunicarse al Ayuntamiento con 10 días de antelación** a la fecha proyectada (art. 346.1 de la LSC 4/2017), acompañada de proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico.
- Durante el plazo de días para el inicio de las obras los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de **señalar las alineaciones y rasantes**. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.
- La obra dispondrá de un **cartel visible desde la vía pública** en el que se indique (art. 337 de LSC 4/2017):
 - Número y fecha de la licencia urbanística o número de expediente.
 - Denominación descriptiva.
 - Plazo de Ejecución.
 - Promotor.
 - Director Facultativo.
 - Empresa constructora.
- **El plazo de ejecución y finalización de las obras es: 24 meses.** El plazo para la conclusión de las actuaciones materiales comenzará a computarse desde la fecha que se determine en la licencia y, en su defecto, desde la fecha de finalización del plazo para el inicio de dichas actuaciones (Art. 347.3 de la LSC 4/2017).
- La **inspección urbanística y la función inspectora** encomendada al Ayuntamiento está regulada en el Art. 326 de la LSC 4/2017, en la que colaborarán las fuerzas y cuerpos de seguridad.
- La **ocupación de la vía pública durante la ejecución de las obras** deberá solicitarse mediante Comunicación Previa o Licencia Urbanística, según proceda, por parte del promotor o de la contrata, con el abono de las correspondientes tasas.
- La **conexión de las dotaciones de instalación eléctrica, fontanería y/o saneamiento** se realizarán enterradas o soterradas, hasta el encuentro con la redes generales preexistentes.
- **Contratación de servicios y contratación provisional de los servicios** durante la fase de ejecución, se estará a lo determinado en el Art. 336 de la LSC 4/2017 y a las Ordenanzas Municipales. El coste y la ejecución de las infraestructuras de conexión, así como las obras para completar la urbanización son a cargo del promotor según la LSC 4/2017.
- **Los residuos generados por la construcción y las demoliciones** deberán trasladarse a Gestor de Residuos Autorizado. Al finalizar las obras el Ayuntamiento solicitará el certificado que acredite la entrega de los residuos a dicho gestor autorizado.
- Que para la realización de cualquier **otra clase de obra o modificado/reformado del proyecto presentado** se deberá presentar un proyecto Técnico debidamente cumplimentado, que será informado por los servicios técnicos municipales.



- Se podrá obtener **prórroga de los plazos autorizados**, en base al Art. 347.5 de la LSC 4/2017, pero la solicitud y justificación de la prórroga debe realizarse antes de la finalización de los plazos fijados.
- El promotor debe **comunicar la finalización de las obras a la administración**.
- De haberse solicitado y autorizado otras obras distintas a las inicialmente autorizadas, o modificado/reformado del proyecto original, se exigirá la entrega de **Refundido de Proyecto de Ejecución**.
- La **liquidación definitiva de las tasas** se practicará a la vista del resultado de la comprobación por parte de la administración, pudiendo requerir para ello las correspondientes certificaciones de obra u otros datos que se consideren oportunos.
- **Finalizadas las obras**, deberá proceder la realización de una regularización catastral en la que se modifique el uso.

Cuarta.- Las tasas se fijarán de acuerdo con base en la ordenanza fiscal vigente.

El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, se calculará en base al Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Quinta.- Notificar la presente resolución al interesado junto con los recursos pertinentes.

Sexta.- Trasladar la resolución al organismo Valora Gestión Tributaria a efectos recaudatorios, a la Tesorería Municipal, y a la Policía Local, a los efectos oportunos.

Documento firmado electrónicamente

«TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

Objeto del Informe: Informe técnico preceptivo de los servicios municipales (Art. 16.2 del Decreto 182/2018) sobre la adecuación de la actuación urbanística solicitada por persona interesada la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial, a incluir en el expediente del acto administrativo de LICENCIA URBANÍSTICA (Art. 13.1 del Decreto 182/2018).

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES LICENCIA URBANÍSTICA

Nº de Expediente:	3562/2023
Asunto:	L.U.Ma..R.027/2023
Naturaleza del informe:	[] Borrador [] Provisional [X] Definitivo
Técnico autor del informe:	Nicolás Suárez Martín
Titulación:	Ingeniero Técnico Obras Públicas
Fecha de Elaboración:	(documento firmado electrónicamente)
Solicitante:	M.ª DE LA LUZ OJEDA ALAMO
Edificación, construcción, instalación, actividad, uso:	PROYECTO DE EJECUCIÓN ACONDICIONAMIENTO DE UN INVERNADERO, DE UNA PISTA INTERIOR CON NUEVO ACCESO, Y REPOSICIÓN DE TECHUMBRE EN LA CARDONERA
Localización:	LA CARDONERA
Refer. catastral	35021A005004670000UE y 35021A005004640000UX



Coordenadas UTM:

X: 423.408

Y: 3.094.608

Domicilio:

INDICE

1. LEGISLACIÓN.....	1
2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.....	1
3. ZONIFICACIÓN, CLASE, CATEGORÍA Y CALIFICACIÓN EN BASE AL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	2
4. DOCUMENTACIÓN APORTADA, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y PRESUPUESTO DEL PROYECTO.....	3
5. INFORME TÉCNICO.....	4
6. conclusiones.....	11

• LEGISLACIÓN

LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, publicada en el Boletín Oficial de Canarias num. 138, de 19 de julio de 2017, y que entró en vigor el 1 de septiembre de 2017. (En adelante LSC 4/2017).

DECRETO 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias. Boletín Oficial de Canarias núm. 5, de fecha Miércoles 9 de enero de 2019. (En adelante **Decreto 182/2018**).

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, publicada en el BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999. (En adelante **LOE'99**).

• INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, Aprobación definitiva de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC nº 13, de 19.1.2023).

ORDEN de 30 de enero de 2017, por la que se aprueba definitivamente Instrumento de ordenación: Plan Territorial Especial Agropecuario (PTE-9)

Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 7 de julio y de 13 de diciembre de 2017, cuyos acuerdos se publicaron en el Anexo del Boletín Oficial de Canarias el miércoles 12 de diciembre de 2017, número 247 de boletín. La Normativa se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas en el Anexo al boletín Número 6, de fecha viernes 12 de enero de 2018 (en adelante PGO-S'17).

• INICIACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA SOLICITUD

Las obras no afectan a un Espacio Natural Protegido, por lo que no será necesario informe previo sobre compatibilidad con la ordenación del ENP, en los suelos rústicos de protección ambiental (Art. 64.1) y de protección agraria (Art. 66.2), del órgano al que corresponda la gestión (Art. 66.2 de la LSC 4/2017). Entre los deberes de las personas propietarias de suelo rústico recogidos en el Art. 37 de la LSC 4/2017, está el deber de conservar y mantener las construcciones (apartado 1.a) y el de obtener los títulos administrativos preceptivos y trámites, cuando exceda de lo previsto en la letra a del apartado 1.

Si los promotores no aportan los informes o autorizaciones preceptivos, estos serán solicitados por la administración, por lo que se analizan las posibles afecciones:

- Medio Ambiente (E.N.P.): No **Procede**.
- Medio Ambiente (Red Natura 2000): No **procede**.
- Patrimonio Histórico Cultural: No **Procede**.



- Dominio público Hidráulico: No **procede**.
- Dominio público Hidráulico (Fosa Séptica): No **procede**.
- Dominio Público Marítimo Terrestre: No **procede**.
- Dominio Público de servidumbre o de afección de Carreteras: No **procede**.
- Infraestructuras Públicas: No **procede**.
- Dirección General de Agricultura SERVICIO DE PLANIFICACIÓN DE OBRAS Y ORDENACIÓN RURAL obras necesarias , adecuadas, proporcionadas y vinculadas a la explotación agrícola **SI procede**.

Por tanto, SI PROCEDE solicitar los informes y autorizaciones preceptivos que resulten aplicables:

solicitado Informe de que las obras solicitadas son necesarias, adecuadas, proporcionadas y vinculadas a la explotación agrícola al SERVICIO DE PLANIFICACIÓN DE OBRAS Y ORDENACIÓN RURAL DEL GOBIERNO DE CANARIAS, n.º Registro: AGPS/6273 Registro de entrada n.º 2023-E-RC-10419 20/12/2023 informando DESFAVORABLE a la necesidad y proporcionalidad de la construcción de un conjunto edificativo agrícola en la parcela con referencia catastral 35021A005004640000UX, en el municipio de La Aldea de San Nicolás.

- La parcela 35021A005004670000UE, posee otro titular diferente del solicitante.

- Para este expediente solamente se ha de tener en cuenta la parcela catastral n.º

35021A005004640000UX, la cual se encuentra a nombre de Dña. María de la Luz Ojeda Álamo y su esposo D. Cristóbal Álamo González. No se acompaña documento de consentimiento del otro titular de la parcela, para la solicitud de la obra.

- Las superficies del conjunto edificatorio no quedan bien definidas según cuadro y plano anteriormente expuesto.

se remite solicitud y documentación presentada por D^a M.^a de la Luz Ojeda Álamo, representada por D. Carlos César Álamo García, con registro de entrada n.º 2024-E-RE-58, de fecha 09/01/2024 de que las obras solicitadas son necesarias, adecuadas, proporcionadas y vinculadas a la explotación agrícola al SERVICIO DE PLANIFICACIÓN DE OBRAS Y ORDENACIÓN RURAL DEL GOBIERNO DE CANARIAS, n.º Registro: AGPS/24491 Registro de entrada n.º 2024-E-RC-8565 de fecha: 30/10/2024 informando:

Una vez examinada la documentación aportada, y visto lo anterior, se emite informe **DESFAVORABLE** a la necesidad, proporcionalidad y vinculación de :

- Cuarto de aperos (5,5 m²), cuarto de instalaciones de riegos (7,45 m²) y un aseo con ducha de (3 m²) en la parcela 35021A005004640000UX.

Se emite informe **FAVORABLE CONDICIONADO** a la aportación de la titularidad y del consentimiento de otros propietarios a la necesidad, proporcionalidad y vinculación de :

- Muro de contención en la parcela 35021A005004640000UX.
- Vallado frontal con pontón de entrada en la parcela 35021A005004640000UX.
- Nueva cubierta al invernadero en la parcela 35021A005004640000UX.
- Pista interior en la parcela 35021A005004640000UX.

Verificados los requisitos formales exigidos sobre el contenido de la solicitud y la documentación presentada, **SE ADMITE A TRÁMITE** en los términos previstos en el Art. 16.1 del Decreto 182/2018.

• ZONIFICACIÓN, CLASE, CATEGORÍA Y CALIFICACIÓN EN BASE AL PLANEAMIENTO VIGENTE

En cuanto a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística la parcela se considera incluida en la zonificación, clase, categoría y calificación que se detalla a continuación:



I.O. Territorial PIOGC'04 Zonificación	Zona Bb. B.b.3 Zona terrestre:Aptitud natural y productiva. R zona terrestre:B.b.3, de moderado valor agrario
Instrumento de Ordenación Urbanística PGOS'17 Clase, Categoría y Calificación:	Suelo Rústico PROTECCION AGRARIA 1 SRPA-1

+

• **DOCUMENTACIÓN APORTADA, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y PRESUPUESTO DEL PROYECTO**

Documentación registrada y que consta en el expediente:

- Solicitud de Licencia de Obra Mayor en Suelo Rústico
- Proyecto técnico Proyecto de ejecución conjunto edificativo, pista interior con nuevo acceso, y nueva techumbre-La Cardonera-la Aldea firmado por Don D. CARLOS C. ÁLAMO GARCÍA ING. TÉC AGRÍCOLA COL. NÚM. 351 – COITA LAS PALMAS
- Proyecto modificado de ejecución acondicionamiento de invernadero,pista interior con nuevo acceso, y nueva techumbre-La Cardonera-la Aldea adaptado al informe de proporcionalidad del Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural del Consejería de Agricultura del Gobierno de Canarias.

Descripción de las obras:

CUBIERTA DEL PORCHE-COBERTIZO DE LA PARCELA 467:

Panel de Sandwich, con aislamiento incorporado, con acabado teja roja.

ENTRADA INFERIOR

Muros de contención con:

Capa de hormigón de limpieza y nivelado de fondos de cimentación, de 10 cm de espesor, de hormigón HL-150/B/20, fabricado en central y vertido con cubilote, en el fondo de la excavación previamente realizada. Zapata de cimentación de hormigón armado, realizada con hormigón HM- 35/B/20/X0+XA3+XM3, fabricado en central, con cemento SR fabricado en central, con cemento SR, con aditivo hidrófugo y vertido con cubilote, y acero UNE-EN 10080 B 500 S, con una cuantía aproximada de 50 kg/m³.

Muro de hormigón armado 2C, de hasta 1,50 m de altura, espesor 30 cm, superficie plana, realizado con hormigón HA-30/F/20/XC3, Chronolia 4H, de alta resistencia inicial, "LAFARGEHOLCIM", fabricado en central, y vertido con cubilote, y acero UNE-EN 10080 B 500 S, con una cuantía aproximada de 50 kg/m³, ejecutado en condiciones complejas; montaje y desmontaje de sistema de encofrado con acabado tipo industrial para revestir, realizado con paneles metálicos modulares, amortizables en 150 usos. Incluso alambre de atar, separadores, pasamuros para paso de los tensores y líquido desencofrante, para evitar la adherencia del hormigón al encofrado; espuma de poliuretano monocomponente, para sellado de los huecos pasamuros para paso de los tensores del encofrado. Revestido de paramentos de hasta 3 m de altura, con piezas irregulares de piedra basáltica, de entre 10 y 12 cm de espesor, recibidas con mortero de cemento M-5. Puerta de aluminio abatible de 2,50 m x 2,50 m en color verde, incluye marco de inserción empotrado en ambos muros laterales.

PISTA AGRÍCOLA

Previamente a la ejecución del hormigonado se realizará un escarificado de la superficie y se estabilizará con medios mecánicos.

La pista se acondicionará en hormigón armado coloreado con una capa de 15 cm de espesor, con juntas, en hormigón HA-30/F/20/XC3, Chronolia 6H, de alta resistencia inicial, "HOLCIM",



fabricado en central, con aditivo hidrófugo, y vertido con cubilote, y malla electrosoldada ME 20x20 Ø 5-5 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080, sobre separadores homologados, extendido y vibrado manual mediante regla vibrante; tratado superficialmente con capa de rodadura de mortero decorativo de rodadura para pavimento de hormigón, color ocre tierra, compuesto de cemento, áridos de sílice, aditivos orgánicos y pigmentos, con un rendimiento aproximado de 3 kg/m², espolvoreado manualmente sobre el hormigón aún fresco y posterior fratasado mecánico de toda la superficie hasta conseguir que el mortero quede totalmente integrado en el hormigón.

INVERNADERO - CUBIERTA

Todas las líneas de pilares se unirán mediante tensores de Alambre de Retención 80 GRT 2.30 /2.90/C/D, creando un mallazo reticular, que conforma la estructura donde se insertará la cubierta del invernadero. En las esquinas naturales de la parcela se encuentran Tubos galvanizados 60.30 x 2.3 (2") 6m E-275 Estructural de 3,5 m de altura, como esquineros. La cubierta se conformará por láminas de polietileno 200 micras (800 galgas).

Presupuesto de ejecución material de las obras:

- asciende a 33.301,65 €

• **INFORME TÉCNICO**

- La legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver. En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.
- Se define la actuación urbanística solicitada, en base al Art. 2.4.g de la LSENPC 4/2017, como OBRA MAYOR, es decir aquellas obras que tienen técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que supongan alteración del volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, o del número de plazas alojativas turísticas, o que afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- Presentación de proyecto técnico. Con la solicitud de licencia o con la presentación de comunicación previa sólo será exigible a la persona interesada cuando la misma fuere preceptiva conforme a la normativa técnica sectorial aplicable así como, en todo caso, cuando se trate de la implantación de obras, o de ampliación, reforma, rehabilitación o derribo total o parcial de las construcciones existentes, cuando afecten a:
 - a) Los cimientos o elementos estructurales (Art. 7 del Decreto 182/2018).
 - b) El volumen o las superficies construidas (Art. 7 del Decreto 182/2018).

El contenido de los proyectos técnicos será como mínimo el establecido en el Art. 8 del Decreto 182/2018, y podrá ser básico o de ejecución, si bien será necesaria la presentación de proyecto de ejecución antes del inicio de las obras autorizadas:

- **NO PROCEDE.**
- La actuación solicitada está sujeta a licencia.
- Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo (Art. 10 del Decreto 182/2018). El otorgamiento y la denegación de licencias urbanísticas no presuponen ni inciden en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado o sobre lo construido o edificado al amparo de las



mismas. No obstante lo anterior, toda solicitud de licencia o comunicación previa deberá venir acompañada de los documentos que acrediten indiciariamente la titularidad, por el solicitante, de las facultades jurídicas necesarias para la realización, sobre el suelo, vuelo o subsuelo, de las actuaciones o usos objeto de la solicitud. En el supuesto de que la titularidad de las facultades jurídicas corresponda a un tercero distinto del solicitante, este deberá acreditar la autorización o mandato o habilitación de aquél para el ejercicio de la facultad correspondiente. Por tanto:

- La licencia se otorgará dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicios a terceros (Art. 339.3 de la LSC 4/2017) y no presupone ni incide en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado o sobre lo construido o edificado al amparo de la misma (Art. 10.1 del Decreto 182/2018).
- Aportar los títulos acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas.
- O en su defecto la declaración responsable, en la que el solicitante manifieste que ostenta la titularidad de las facultades señaladas en los apartados 2 y 3 del Art. 10 del Decreto 182/2018.

APORTA DOCUMENTO ESCRITURA PÚBLICA, PARCELAS
35021A005004670000UE y 35021A005004640000UX

- Documentación que debe acompañar a la solicitud de la licencia o al proyecto de ejecución a presentar con posterioridad:
- En cuanto a las determinaciones del planeamiento Insular, Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria:

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, incluye el terreno donde se ubica la actuación en la **zona B.b3 de alta aptitud agraria con presencia de valores naturales**, regulado en sus artículos:

Artículo 68. Definición

Esta Zona está constituida por aquellas áreas agrícolas o mixtas agrícolas y naturales de gran valor, en las que coexisten a menudo las actividades agrarias con enclaves y elementos de alto interés natural y/o paisajístico, conformando en su conjunto paisajes agrarios tradicionales de marcado carácter rural, dado que constituyen con cierta frecuencia ámbitos de cierto dinamismo en los entornos rurales en los que se encuentran, siendo frecuentes en ellos los procesos de edificación dispersa.

Artículo 69. Objetivos de ordenación

La finalidad de ordenación de los suelos incluidos en esta Zona es la conservación, o en su caso recuperación, del equilibrio entre los usos y actividades que en ella se desarrollan atendiendo simultáneamente a la protección de los elementos y enclaves naturales y a la regulación de los usos agrarios en los terrenos agrícolas. En estas Zonas se permitirá la implantación de determinados usos puntuales en suelo rústico que sean compatibles con la actividad agrícola, siempre que no ocupen terrenos agrícolas potencialmente productivos y garanticen la conservación de los valores naturales y culturales existentes y la protección del paisaje rural.

Artículo 70. Criterios para la ordenación y la regulación de usos

Los criterios para la ordenación y para la regulación de los usos en la Zona B.b.3 son los siguientes:



A. La ordenación en estas Zonas debe establecer medidas tendentes a potenciar el valor agrario de las mismas de manera compatible con las características ambientales y culturales de cada área concreta, a su accesibilidad y capacidad de acogida, garantizando la protección de los valores naturales, patrimoniales y del paisaje.

B. Los usos, actividades, y actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes y de nueva implantación, y de manera especial las infraestructuras, deberán adoptar medidas correctoras, con el fin de mimetizarlas en el entorno inmediato.

C. No podrán implantarse aquellos usos, actividades o actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes y de nueva implantación, y de manera especial las infraestructuras, capaces de transformar su entorno inmediato, ocasionando impactos visuales significativos o alterando su paisaje característico.

D. Se fomentará la reutilización de instalaciones, edificaciones y complejos obsoletos, evitando la generación de zonas residuales y marginales, aprovechando y optimizando el uso del espacio, debiendo conllevar las actuaciones la progresiva mejora ambiental y cualificación de esta Zona.

E. El planeamiento competente establecerá las medidas adecuadas para la protección y consolidación de los lugares, enclaves y elementos de interés natural existentes, así como las condiciones para el desarrollo de las actividades agrarias de forma compatible con aquéllos.

Actos de Ejecución		A1	A2	A3	Ba.1			Ba.2					Bb.5										Bc.1			Cc.2		
					SA	SA.1	SA.2	SA.3	SA.4	SA.5	SA.6	SA.7	SA.8	SA.9	SA.10	SA.11	SA.12	SA.13	SA.14	SA.15	SA.16	SA.17	SA.18	SA.19	SA.20	SA.21	SA.22	SA.23
Intervención sobre la vegetación	Desbroce																											
Movimientos de tierras	Aporte de suelo																											
	Laborio del suelo en parcelas no reconvertidas	14	14	14	3/14		14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	Laborio del suelo en parcelas reconvertidas																											
	Desmonte			3																								
	Excavación			3																								
	Explanación ligera			3																								
	Relleno			3																								
	Terraplén			3																								
	Abancalamiento			3		7																						
	Reabancalamiento			3			3																					
	Corrección de laderas			3																								
Instalaciones	Muros de contención			3				13	13																			
	Protección de cultivos																											
	Túnel																											
	Invernadero																											
	Vivero																											



Actos de Ejecución																													
		A1	A2	A3	Ba.1		Ba.2						Bb.5																
					E4A	E2		E4A	E4B	E2	B	Ba.3	Bb.1	Bb.2	Bb.3	Bb.4		E4A	E4B	E2	A1	Bc.1	Bc.2	Bc.3	C.3.2	C.2.1	C.2.2		
Instalaciones	Abastecimiento de energía				3		3																						
	Aerogeneradores de autoconsumo				3		3																						
	Generador eléctrico				3		3																						
	Paneles solares				3		3																						
	Tendido eléctrico				3		3										10												
	Centro de transformación											6																	
	Sendero peatonal																												
Vialio interior de parcela	Vialio rodado				3		3				6				12	3													
	Zona de estacionamiento de vehículos				3		3																						
	Tirolina						3																						
	Cobertizo para maquinaria agropecuaria						3										3												
Edificaciones	Cuartos de aperos	2	2	2	2/3	5	2	5	5	5	2	2	2	2	2	2			5	5	2	2	2			2	2	5	
	Cabesal de riego			2	2/3	4	2/3	4	4	2	2	2	2	2	2	2	2	4	4	4	2	2	2			2	2	5	
	Estación de distribución de aguas o de impulsión			3		3					6						3												
	Almacén			5		8		3/8	8	5	5/6	5	5	5	5	3		8	8	5	5	5			5				
	Almacenes agropecuarios			5	3/5	8	3/5	8	8	5	5/6	5	5	5	5	3		8	8	5	5	5			5	5	8		
	Edificaciones colectivas- Almacenes, etc.			1							1	1/6	1	1	1	1/11	3			1/3	1	1			1				
	Sala de manipulación, transformación y elaboración										5/6	5	5	5	5	3			8	5	5	5			5	5			
	Garaje para maquinaria agropecuaria										5/6	5	5	5	5	3			5	5	5	5			5	5			
	Cuarto de instalaciones											2	2	2	2	2	3			5	2	2	2			2	2		
	Servicios anejos			3/5		5	3/5	5	5	2	2/6	2	2	2	2	2	3			5	5	2	2	2			2	2	5
	Salas de control de calidad			5	2/3	8					5	5	5	5	5	5	3		8	8	5	5	5			5	5	8	
	Alojamiento cerrado para animales			4	2/3						2	2	2	2	2	2	3			2	2	5	2			2	5		
	Cuevas	Cuevas sin adosado																											
		Cuevas con adosado				3																							

- En cuanto al planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos aplicable y los condicionantes del informe de compatibilidad del Servicio de Medio Ambiente del cabildo de Gran Canaria: No procede.
- En cuanto al Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás en la Normativa de Ordenación estructural, en su **Artículo 4.2.7. Régimen del suelo rústico de protección agraria 1 (SRPA-1)**
 - Con respecto al suelo rústico de protección agraria 1, se establece como uso principal e luso agrícola.
 - Se establecen como usos compatibles los siguientes:
 - Las instalaciones y edificaciones asociadas al uso agrícola, incluyendo los invernaderos y cortavientos.

En el Anexo. Cuadros de regulación específica de usos, alcances e intensidades en su artículo **6.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1**

6.1. Uso Primario: Agrícola

ACTO DE EJECUCION	ALCANCE	INTENSIDAD	OBSERVACIONES
MURO DE CONTENCION	5	2	PTE AGROPECUARIO
INVERNADERO	5	1	
COBERTIZO	5	1	
ACCESO RODADO	5	2	

Luego las obras Solicitadas cumplen

- Sobre los plazos de las licencias urbanísticas, la LSC 4/2017 establece un máximo de 4 años para su comienzo y otros 4 años para su conclusión. Se propone dada la entidad de las obras solicitadas los siguientes plazos:
 - Inicio de las obras: 6 meses.
 - Conclusión de las obras: 2 años (24 meses).
- Respecto al pago de tasas, impuestos, si procede, los porcentajes a aplicar al presupuesto de ejecución material (excluido cualquier tributo, precio público y demás prestaciones



patrimoniales de carácter público relacionados con la construcción, edificación o instalación, los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material presupuestado) son los siguientes:

- **3 % en concepto de Tasas por muros, 2% Tasas por Instalacion de invernaderos, 2,5% Tasas porLa apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación** en base al Art. 12 y 13 de la Ordenanza Fiscal tasa por prestación de servicios o realización de actividades, otorgamiento de licencias urbanísticas exigidas por el artículo 178 de la ley del suelo (Publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Anexo al N° 25, 27 de febrero de 2002).
- **2,00 % en concepto de Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras**, en base al Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Todas las liquidaciones tendrán carácter provisional hasta que, una vez terminadas las obras, sean comprobadas por la administración municipal las efectivamente realizadas y su importe, requiriendo para ello de los interesados las correspondientes certificaciones de obra y demás elementos o datos que se consideren oportunos. A la vista del resultado de la comprobación, se practicarán las liquidaciones definitivas (Art. 28 la Ordenanza Fiscal tasa por prestación de servicios o realización de actividades, otorgamiento de licencias urbanísticas exigidas por el artículo 178 de la ley del suelo (Publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Anexo al N° 25, 27 de febrero de 2002). Se podrá solicitar el Reconocimiento Final de Obras por parte del técnico municipal (tasa de 30,05 euros según Art. 12 de la Ordenanza Fiscal)

- El inicio de las obras, una vez obtenida la licencia de forma expresa o por silencio, y verificado, en su caso, el cumplimiento de sus condiciones, requerirá, en todo caso, de **notificación al ayuntamiento con al menos diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio**, acompañada del proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico.

Durante dicho plazo, los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de **señalar las alineaciones y rasantes**. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

- PROCEDE.
- Publicidad de las obras de construcción, edificación o urbanización. Todas las obras de construcción o edificación dispondrán de un cartel visible desde la vía pública, que indique el número y la fecha de la licencia urbanística, orden de ejecución, acuerdo de aprobación de obra pública o acto administrativo autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora, en su caso.
 - PROCEDE.
- Evaluación ambiental de proyectos. La evaluación de impacto ambiental de proyectos se realizará de conformidad con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Las obras descritas no serán objeto de evaluación de impacto ambiental ordinario o simplificado.
 - NO PROCEDE.

• CONCLUSIONES

La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde a los ayuntamientos y se ejercerá por los órganos que se establezcan por la legislación de régimen local (Art. 340 de la LSENPC 4/2017).



La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación (Art. 339.1 de la LSENPC 4/2017).

En la resolución estimatoria se indicará, igualmente, que el otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia (Art. 20.2 del Decreto 182/2018).

De acuerdo con lo motivado en este informe técnico, el que suscribe, sin perjuicio de cualquier otro criterio mejor fundado en derecho, concluye que el juicio de valor expreso que se refiere el Art. 16.3 del Decreto 182/2018, es en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada para la realización de la actuación urbanística **“ACONDICIONAMIENTO DE UN INVERNADERO, DE UNA PISTA INTERIOR CON NUEVO ACCESO, Y REPOSICIÓN DE TECHUMBRE EN LA CARDONERA”**, que siendo adecuada a la legalidad urbanística y a la norma técnica sectorial, tiene cabida en SUELO RÚSTICO en la categoría **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1** y cumple como se ha expresado en este informe con los artículos de la LSENPC 4/2017, del Decreto 182/2018, de la LOE'99 y del PGO Supletorio y, por lo que se propone resolución **ESTIMATORIA** (Art. 18 al 22 del Decreto 182/2018), al adecuarse la actuación urbanística objeto de licencia (Art. 341.1.b de la LSC 4/2017).

Las obras consisten en:

Localización:	LA CARDONERA
Refer. catastral	35021A005004670000UE y 35021A005004640000UX
Coordenadas UTM:	X: 423.408 Y: 3.094.608

DEFICIENCIAS o INCUMPLIMIENTOS advertidos, en caso de juicio de valor expreso del informe DESFAVORABLE, su carácter subsanable o insubsanable y su grado de relevancia en orden a requerir su rectificación o modificación con anterioridad al trámite de audiencia (Art. 16.3 del Decreto 182/2018):

No procede.

REQUISITOS del promotor de las obras solicitadas antes, durante y al finalizar la ejecución de las mismas:

- **El plazo para el inicio de las obras es: 6 meses.**
- **El inicio de las obras debe comunicarse al Ayuntamiento con 10 días de antelación** a la fecha proyectada (art. 346.1 de la LSC 4/2017), acompañada de proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico.
- Durante el plazo de días para el inicio de las obras los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de **señalar las alineaciones y rasantes**. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.
- La obra dispondrá de un **cartel visible desde la vía pública** en el que se indique (art. 337 de LSC 4/2017):
 - Número y fecha de la licencia urbanística o número de expediente.
 - Denominación descriptiva.



- Plazo de Ejecución.
- Promotor.
- Director Facultativo.
- Empresa constructora.
 - El **plazo de ejecución y finalización de las obras** es: **24 meses**. El plazo para la conclusión de las actuaciones materiales comenzará a computarse desde la fecha que se determine en la licencia y, en su defecto, desde la fecha de finalización del plazo para el inicio de dichas actuaciones (Art. 347.3 de la LSC 4/2017).
 - La **inspección urbanística y la función inspectora** encomendada al Ayuntamiento está regulada en el Art. 326 de la LSC 4/2017, en la que colaborarán las fuerzas y cuerpos de seguridad.
 - La **ocupación de la vía pública durante la ejecución de las obras** deberá solicitarse mediante Comunicación Previa o Licencia Urbanística, según proceda, por parte del promotor o de la contrata, con el abono de las correspondientes tasas.
 - La **conexión de las dotaciones de instalación eléctrica, fontanería y/o saneamiento** se realizarán enterradas o soterradas, hasta el encuentro con la redes generales preexistentes.
 - **Contratación de servicios y contratación provisional de los servicios** durante la fase de ejecución, se estará a lo determinado en el Art. 336 de la LSC 4/2017 y a las Ordenanzas Municipales. El coste y la ejecución de las infraestructuras de conexión, así como las obras para completar la urbanización son a cargo del promotor según la LSC 4/2017.
 - **Los residuos generados por la construcción y las demoliciones** deberán trasladarse a Gestor de Residuos Autorizado. Al finalizar las obras el Ayuntamiento solicitará el certificado que acredite la entrega de los residuos a dicho gestor autorizado.
 - Que para la realización de cualquier **otra clase de obra o modificado/reformado del proyecto presentado** se deberá presentar un proyecto Técnico debidamente cumplimentado, que será informado por los servicios técnicos municipales.
 - Se podrá obtener **prórroga de los plazos autorizados**, en base al Art. 347.5 de la LSC 4/2017, pero la solicitud y justificación de la prórroga debe realizarse antes de la finalización de los plazos fijados.
 - El promotor debe **comunicar la finalización de las obras a la administración**.
 - De haberse solicitado y autorizado otras obras distintas a las inicialmente autorizadas, o modificado/reformado del proyecto original, se exigirá la entrega de **Refundido de Proyecto de Ejecución**.
 - La **liquidación definitiva de las tasas** se practicará a la vista del resultado de la comprobación por parte de la administración, pudiendo requerir para ello las correspondientes certificaciones de obra u otros datos que se consideren oportunos.
 - **Finalizadas las obras**, deberá proceder la realización de una regularización catastral en la que se modifique el uso.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.



3.7.- Propuesta de aprobación de licencia de obra mayor en suelo urbano solicitada por AULA 2 ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA SA en representación de D. Pedro Rodríguez Perera, para la obra “Reforma y ampliación de edificación existente”, en Calle Isla de Cuba, 12 , referencia catastral 553906DR2935S0001RJ, del T.M. La Aldea de San Nicolás. Expediente 3889/2025 – L.U.Ma.U.003/2025.

Vista la propuesta de fecha 20 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

VISTO que con fecha 4 de julio de 2025 y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-2644, AULA 2 ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA S.L.P., actuando en representación de D. Pedro Rodríguez Perera, presenta solicitud de licencia de obras para la construcción de “REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE”, Ref. Catastral: 3553906DR2935S0001RJ, en C/ Isla de Cuba, Nº 12 T.M. La Aldea de San Nicolás.

VISTO el informe favorable del Arquitecto Municipal, D. Telmo Javier Pérez Gómez, emitido con fecha 3 de octubre de 2025, que se transcribe al final del presente acuerdo, y cuyo contenido debe ser tenido en cuenta por el promotor, la Dirección facultativa de la actuación urbanística objeto de licencia.

VISTO el informe Jurídico de D. Antonio del Castillo Olivares Navarro, de la entidad pública Gesplan, por Encargo a Medio Propio de este Ayuntamiento para la redacción de informes jurídicos en materia de licencias urbanísticas y de obras, recibido en este Ayuntamiento el 16 de octubre de 2025, que se transcribe a continuación:

« INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS

Expediente:	3889/2025
Asunto:	Licencia de obras para Reforma y Ampliación de edificación existente
Solicitante:	D. Pedro Rodríguez Perera
Representante:	D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea SLP)
Situación:	C/ Isla de Cuba, 12, 35470 (3553906DR2935S0001RJ) / La Aldea de San Nicolás

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en los fundamentos jurídicos y restante de aplicación al caso, en virtud del encargo aprobado como medio propio del Illtre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para la gestión del servicio de redacción de informes jurídicos para la Oficina Técnica del Ayuntamiento, de conformidad con el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2024, se emite el presente informe jurídico preceptivo de conformidad con lo establecido por el art. 342.3 LSENPC y 16.2 y 3 RIPLUC, sobre la adecuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial, con base en los siguientes:



ANTECEDENTES

- Con fecha 04/07/2025 y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-2644, D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea SLP), actuando en representación de D. Pedro Rodríguez Perera, presenta solicitud de licencia de obras para Reforma y Ampliación de edificación existente, en C/ Isla de Cuba, 12 (3553906DR2935S0001RJ).
- En el expediente consta presentada la siguiente documentación:
 - Identificativa de las personas solicitantes.
 - Documentación acreditativa de la representación.
 - Acreditativa de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.
 - Proyecto Básico y de Ejecución para "Reforma y Ampliación de edificación existente", en C/ Isla de Cuba, 12, (3553906DR2935S0001RJ).
 - Tasas e ICIO.
- Con fecha 03/10/2025 se ha emitido informe técnico preceptivo de los servicios municipales en sentido **favorable** sobre la adecuación de la actuación urbanística solicitada.

Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto reformar y ampliar un edificio existente, situado en la C/ Isla de Cuba, 12 (3553906DR2935S0001RJ), compuesto de dos volúmenes bien diferenciados, independientes desde el punto de vista funcional (a cada uno se accede desde una calle distinta) y también desde el punto de vista estructural. El volumen situado en C/Isla de Cuba cuenta con dos plantas dedicadas a vivienda (además de casetón de escaleras y cuarto trastero en azotea), mientras que el volumen situado en C/ Don Paco Ramos sólo cuenta con un local diáfano en planta baja y azotea en planta alta. El promotor pretende convertir en vivienda (independiente de las anteriores) esta parte del inmueble, reformando y ampliando su volumen para que pueda cumplir con su programa de necesidades. La intervención, por tanto, sólo afectaría al volumen que tiene su acceso por la C/ Don Paco Ramos.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

◦ NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF). (Arts. 163 a 179) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC). Sección 2ª del Cap. II del Tít. VII, (artículos 339 a 348).
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC). Capítulos I y II, Tít. I (artículos 3 a 11 "Disposiciones generales" (artículos 12 a 24 "Régimen general de las licencias urbanísticas").
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (Tít. II Cap. II al respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos).
- Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás (PGOS de La Aldea de San Nicolás), aprobado definitivamente por acuerdo de 7 de julio y 13 de diciembre de 2017 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), publicado en BOC núm. 247, de 12 de diciembre de 2017 y su normativa en BOP núm. 6, de 12 de enero de



2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación al caso.

○ **PROCEDIMIENTO**

El procedimiento de expedición de licencias se contiene en el artículo 342 LSENPC y en los artículos 14 a 17 del RIPLUC.

En primer lugar, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 342 LSENPC: “1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias **se iniciará mediante solicitud de la persona promotora** de la obra, instalación o uso del suelo, acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable; de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación; y los datos geográficos que permitan la geolocalización de la actuación, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan).”

Una vez acreditada la aportación de la documentación pertinente, se admitirá la solicitud y el inicio de la fase de instrucción, previo requerimiento del cumplimiento de cualquier requisito que pueda adolecer la solicitud.

Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resulten aplicables. Serán preceptivos los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación objeto de la solicitud a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

El apartado 3 del artículo 342 LSENPC prevé que “Si el informe jurídico no fuera realizado por el secretario o secretaria del ayuntamiento, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable”.

Hasta el momento de emisión del presente informe preceptivo, **el expediente ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

○ **PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE**

• **Identificativa del solicitante**

La documentación presentada se compone de:

- Autorización otorgada por la persona solicitante a favor de D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea SLP).
- Parte de encargo profesional.
- Acreditación de la identidad de D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea SLP) mediante sistema Cl@ve – Gobierno de España.
- Copia del DNI de la persona solicitante.

La cual **cumple** con la exigida y resulta adecuada y suficiente.

• **De la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo**

La documentación presentada se compone de Escritura de Compraventa, otorgada el 21/08/2024 ante la Notario Dña. María del Carmen Rodríguez Plácido, bajo núm. 1.675 de su protocolo.

La cual **cumple** con la exigida y resulta adecuada y suficiente.

• **Documentación técnica**

La documentación presentada se compone de:

- Proyecto Básico y de Ejecución para “Reforma y Ampliación de edificación existente”, en C/ Isla de Cuba, 12, (3553906DR2935S0001RJ), redactó el 04/07/2025 por D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea SLP), arquitecta Col.



2.649 COAGC. El proyecto no está visado.

- Estadística de construcción de edificios.

La referida documentación técnica **cumple** con la exigida y resulta adecuada y suficiente.

- **Informes sectoriales**

No Procede: De acuerdo con el Informe Técnico preceptivo no existen afecciones sectoriales sobre la actuación urbanística solicitada.

- **Informe Técnico**

En el expediente **consta** la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 03/10/2025 emitido por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación del Il. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente **cumple** con los requisitos exigibles.

- **PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL INFORME TÉCNICO**

Por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación se ha emitido informe técnico de fecha 03/10/2025 en sentido **favorable** a la solicitud presentada en el que constan las siguientes conclusiones:

“PRIMERA. - De conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, se informa **FAVORABLE** el proyecto de obras de REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE por adecuarse PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás y a la normativa técnica sectorial.

SEGUNDA. - La licencia debe condicionarse al cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones a cumplimentar con carácter previo al inicio de las obras:

- Que las obras se limitarán exclusivamente a lo indicado en el Proyecto Básico y de Ejecución presentado para la obtención de la Licencia Urbanística con las siguientes características técnicas:

- . Finalidad y Uso: **RESIDENCIAL**
- . N.º de Plantas sobre rasante: **2**
- . Altura máxima de cornisa: **7,31 m**
- . Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCU)**
- . Zona de edificación: **V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas**
- . Superficie construida: **130,68 m2**

- El inicio de las obras debe comunicarse al Ayuntamiento con 10 días de antelación a la fecha proyectada (art. 346.1 de la LSC 4/2017).

- Durante el plazo de días para el inicio de las obras los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

- Que para la realización de cualquier otra clase de obra se deberá presentar un proyecto Técnico debidamente cumplimentado.

- Que, para ejecutar las conexiones a los servicios de alcantarillado, pluviales, abastecimiento de agua y electricidad, deberá solicitar las licencias de conexión a dichos servicios.

- Que los Residuos de Construcción y Demolición (RCD), según RD105/2008, deben ser



gestionados correctamente por el constructor (poseedor del residuo). El productor (titular de la obra) debe exigir el cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos.

El abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos, incluyendo los RCD de obra menor o mayor, está considerada como una infracción muy grave, tipificada por el artículo 108 de la Ley 7/2022, del 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Las multas van desde los 600.001€ hasta 3.500.000€ cuando se trata de residuos peligrosos, y de 100.001€ hasta los 3.500.000€ para el resto de residuos.

- Que en caso de que se precise la ocupación de la vía pública se deberá solicitar autorización previa.

- Que según el artículo 337.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, indica que todas las obras de construcción o edificación dispondrán de un **cartel visible desde la vía pública**, que indique el número y la fecha de la licencia urbanística, orden de ejecución, acuerdo de aprobación de obra pública o acto administrativo autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.

- Que según artículo 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, se debe establecer un plazo inicial para el comienzo y otro para la conclusión de las obras solicitadas. Si bien en el proyecto técnico no se estipula un plazo de ejecución de 4 meses, se conceden los siguientes plazos, contado a partir del día siguiente al de la concesión de la Licencia Urbanística, en base a la complejidad de la obra:

1.- Inicio de las obras: **UN AÑO (12 MESES)**

2.- Terminación: **DOS AÑOS (24 MESES)**

La Administración podrá conceder, a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos señalados en los apartados anteriores. La solicitud deberá explicitar los motivos que la justifican. La denegación de la prórroga solo podrá acordarse, previa audiencia del interesado y de forma motivada, cuando la demora en el inicio o en la conclusión de la obra no esté justificada y existan, además, elementos fehacientes que evidencien la imposibilidad de su inicio o conclusión en el plazo solicitado o en un plazo equivalente al establecido inicialmente.

- La inspección urbanística y la función inspectora encomendada al Ayuntamiento está regulada en el Art. 326 de la LSC 4/2017, en la que colaborarán las fuerzas y cuerpos de seguridad."

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del informe técnico **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

○ **PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL APLICABLE**

La actuación urbanística pretendida no está afectada por la normativa sectorial que requiera de autorización preceptiva, tal y como se ha concluido por el informe técnico municipal preceptivo.

○ **PRONUNCIAMIENTO SOBRE ADECUACIÓN DE LA ACTUACIÓN A LA LEGALIDAD AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.**

El artículo 342.3 LSENPC dispone que los informes técnico y jurídico, deberán emitirse sobre la "adecuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística" y, en el mismo sentido, el artículo 16.2 RIPLUC prevé que los informes preceptivos versarán "sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial". En cumplimiento de lo anterior se informa sobre la adecuación de la actuación a la legalidad:

- Ordenación ambiental y territorial: Dada la ubicación y características de la actuación



urbanística para la que solicita licencia se encuentra afectada por el documento de revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC núm. 13, de 19 de enero de 2023), y Anuncio complementario de 30 de enero de 2023 (BOC núm. 28, de 9 de febrero de 2023). La actuación objeto de licencia urbanística está incluida en Zona C.1.1 de suelos urbanos.

- La actuación no está incluida en espacio natural protegido, ni está afectada por red natura y, en consecuencia, no procede la emisión de informe de órgano responsable de la gestión de estos espacios.
- Normativa ambiental: El proyecto **no debe someterse** a evaluación de impacto ambiental (arts. 7, 8, 9 y 10 L21/2013).
- Ordenación urbanística:
 - La normativa urbanística de aplicación es el PGOS de La Aldea de San Nicolás.
 - Los terrenos en los que se van a realizar las obras se clasifican por el PGOS como Suelo Urbano Consolidado Ordenado (SUCU). **Zona tipológica V2** - vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas.
 - El proyecto presentado prevé la demolición de determinados elementos existentes, de manera que los residuos deberán ser gestionados correctamente.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, la actuación solicitada **se adecúa** a la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

CONCLUSIONES.

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento de otorgamiento de licencias, en atención al trámite previsto en los artículos 342.3 LSENPC y 16 del RIPLUC, se informa:

Primero.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, el expediente cumple con los requisitos de contenido exigibles.

Segundo.- Que consta en el expediente informe técnico de fecha 03/10/2025 suscrito por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación, el cual cumple con los requisitos procedimentales exigibles.

Que en dicho documento el técnico informa en sentido favorable a la solicitud presentada haciendo constan las siguientes conclusiones:

“PRIMERA. - De conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, se informa FAVORABLE el proyecto de obras de REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE por adecuarse PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás y a la normativa técnica sectorial.

SEGUNDA. - La licencia debe condicionarse al cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones a cumplimentar con carácter previo al inicio de las obras:

- Que las obras se limitarán exclusivamente a lo indicado en el Proyecto Básico y de Ejecución presentado para la obtención de la Licencia Urbanística con las siguientes características técnicas:

- Finalidad y Uso: **RESIDENCIAL**
- N.º de Plantas sobre rasante: **2**
- Altura máxima de cornisa: **7,31 m**
- Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCU)**



. Zona de edificación: **V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas**

. Superficie construida: **130,68 m2**

- El inicio de las obras debe comunicarse al Ayuntamiento con 10 días de antelación a la fecha proyectada (art. 346.1 de la LSC 4/2017).
- Durante el plazo de días para el inicio de las obras los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.
- Que para la realización de cualquier otra clase de obra se deberá presentar un proyecto Técnico debidamente cumplimentado.
- Que, para ejecutar las conexiones a los servicios de alcantarillado, pluviales, abastecimiento de agua y electricidad, deberá solicitar las licencias de conexión a dichos servicios.
- Que los Residuos de Construcción y Demolición (RCD), según RD105/2008, deben ser gestionados correctamente por el constructor (poseedor del residuo). El productor (titular de la obra) debe exigir el cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos. El abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos, incluyendo los RCD de obra menor o mayor, está considerada como una infracción muy grave, tipificada por el artículo 108 de la Ley 7/2022, del 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Las multas van desde los 600.001€ hasta 3.500.000€ cuando se trata de residuos peligrosos, y de 100.001€ hasta los 3.500.000€ para el resto de residuos.
- Que en caso de que se precise la ocupación de la vía pública se deberá solicitar autorización previa.
- Que según el artículo 337.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, indica que todas las obras de construcción o edificación dispondrán de un **cartel visible desde la vía pública**, que indique el número y la fecha de la licencia urbanística, orden de ejecución, acuerdo de aprobación de obra pública o acto administrativo autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.
- Que según artículo 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, se debe establecer un plazo inicial para el comienzo y otro para la conclusión de las obras solicitadas. Si bien en el proyecto técnico no se estipula un plazo de ejecución de 4 meses, se conceden los siguientes plazos, contado a partir del día siguiente al de la concesión de la Licencia Urbanística, en base a la complejidad de la obra:

1.- Inicio de las obras: **UN AÑO (12 MESES)**

2.- Terminación: **DOS AÑOS (24 MESES)**

La Administración podrá conceder, a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos señalados en los apartados anteriores. La solicitud deberá explicitar los motivos que la justifican. La denegación de la prórroga solo podrá acordarse, previa audiencia del interesado y de forma motivada, cuando la demora en el inicio o en la conclusión de la obra no esté justificada y existan, además, elementos fehacientes que evidencien la imposibilidad de su inicio o conclusión en el plazo solicitado o en un plazo equivalente al establecido inicialmente.

- La inspección urbanística y la función inspectora encomendada al Ayuntamiento



está regulada en el Art. 326 de la LSC 4/2017, en la que colaborarán las fuerzas y cuerpos de seguridad.”

Tercero.- Que la actuación solicitada **se adecúa** a la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

Cuarto.- La actuación deberá iniciarse en 12 meses desde la notificación de la licencia urbanística y estar finalizada en el plazo de 24 meses.

Quinto.- Las tasas se fijarán de acuerdo con base en la ordenanza fiscal vigente.

El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, se calculará en base al Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y fundamentos de derecho expuestos se informa en sentido **FAVORABLE** respecto a la solicitud presentada por D. Emilio José Rodríguez Segura (AULA2, Arquitectura y Urbanismo de La Aldea SLP), actuando en representación de D. Pedro Rodríguez Perera, y, de conformidad con la letra b) del art. 341.1 LSENPC y el art. 20 RIPLUC, se propone **estimar** la solicitud de licencia para Reforma y Ampliación de edificación existente, en C/ Isla de Cuba, 12 (3553906DR2935S0001RJ).

La actuación deberá iniciarse en 12 meses desde la notificación de la licencia urbanística y estar finalizada en el plazo de 24 meses.

Con carácter previo al inicio de la actuación por la persona titular de la licencia deberá comunicarse al Ayuntamiento con 10 días de antelación la fecha proyectada de acuerdo con el artículo 346.1 LSENPC, acompañada de proyecto de ejecución, en el supuesto de resultar preceptivo y la licencia se otorgara sobre un Proyecto Básico y ejecución. Y, de conformidad con lo establecido por el artículo 7.3 RIPLUC, el proyecto técnico deberá venir visado por el Colegio profesional competente cuando dicho requisito sea obligatorio conforme a la normativa técnica sectorial.

En cualquier caso, el otorgamiento de esta licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística y no enjuicia, predetermina ni condiciona las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

Es todo cuanto se tiene a bien informar por este Servicio, salvo mejor criterio. »

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

PRIMERO.- RESOLUCIÓN ESTIMATORIA para el otorgamiento de la licencia de obra mayor en suelo urbano solicitada por **AULA 2 ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA S.L.**, actuando en representación de **D. Pedro Rodríguez Perera**, con registro de entrada 2025-E-RE-2644, de fecha 4 de julio de 2025, de licencia urbanística para la obra denominada **“REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE”**, Ref. Catastral: **3553906DR2935S0001RJ**, en **Suelo Urbano Consolidado en C/ Isla de Cuba, Nº 12**, en el T.M de La Aldea de San Nicolás.

SEGUNDO.- La licencia debe condicionarse al cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones a cumplimentar con carácter previo al inicio de las obras:

- Que las obras se limitarán exclusivamente a lo indicado en el Proyecto Básico y de Ejecución presentado para la obtención de la Licencia Urbanística con las siguientes



características técnicas:

- . Finalidad y Uso: **RESIDENCIAL**
- . N.º de Plantas sobre rasante: **2**
- . Altura máxima de cornisa: **7,31 m**
- . Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCU)**
- . Zona de edificación: **V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas**
- . Superficie construida: **130,68 m²**

- El inicio de las obras debe comunicarse al Ayuntamiento con 10 días de antelación a la fecha proyectada (art. 346.1 de la LSC 4/2017).

- Durante el plazo de días para el inicio de las obras los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

- Que para la realización de cualquier otra clase de obra se deberá presentar un proyecto Técnico debidamente cumplimentado.

- Que, para ejecutar las conexiones a los servicios de alcantarillado, pluviales, abastecimiento de agua y electricidad, deberá solicitar las licencias de conexión a dichos servicios.

- Que los Residuos de Construcción y Demolición (RCD), según RD105/2008, deben ser gestionados correctamente por el constructor (poseedor del residuo). El productor (titular de la obra) debe exigir el cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos.

El abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos, incluyendo los RCD de obra menor o mayor, está considerada como una infracción muy grave, tipificada por el artículo 108 de la Ley 7/2022, del 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Las multas van desde los 600.001€ hasta 3.500.000€ cuando se trata de residuos peligrosos, y de 100.001€ hasta los 3.500.000€ para el resto de residuos.

- Que en caso de que se precise la ocupación de la vía pública se deberá solicitar autorización previa.

- Que según el artículo 337.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, indica que todas las obras de construcción o edificación dispondrán de un **cartel visible desde la vía pública**, que indique el número y la fecha de la licencia urbanística, orden de ejecución, acuerdo de aprobación de obra pública o acto administrativo autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.

- Que según artículo 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, se debe establecer un plazo inicial para el comienzo y otro para la conclusión de las obras solicitadas. Si bien en el proyecto técnico no se estipula un plazo de ejecución, se conceden los siguientes plazos, contado a partir del día siguiente



al de la concesión de la Licencia Urbanística, en base a la complejidad de la obra:

1.- Inicio de las obras: **UN AÑO (12 MESES).**

2.- Terminación: **DOS AÑOS (24 MESES).**

La Administración podrá conceder, a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos señalados en los apartados anteriores. La solicitud deberá explicitar los motivos que la justifican. La denegación de la prórroga solo podrá acordarse, previa audiencia del interesado y de forma motivada, cuando la demora en el inicio o en la conclusión de la obra no esté justificada y existan, además, elementos fehacientes que evidencien la imposibilidad de su inicio o conclusión en el plazo solicitado o en un plazo equivalente al establecido inicialmente.

- La inspección urbanística y la función inspectora encomendada al Ayuntamiento está regulada en el Art. 326 de la LSC 4/2017, en la que colaborarán las fuerzas y cuerpos de seguridad.

Asimismo, deberá liquidarse la correspondiente Tasa e Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

Con carácter previo al inicio de la actuación por la persona titular de la licencia deberá comunicarse al Ayuntamiento con 10 días de antelación la fecha proyectada de acuerdo con el artículo 346.1 LSENPC, acompañada de proyecto de ejecución, en el supuesto de resultar preceptivo y la licencia se otorgara sobre un Proyecto Básico y ejecución. Y, de conformidad con lo establecido por el artículo 7.3 RIPLUC, el proyecto técnico deberá venir visado por el Colegio profesional competente cuando dicho requisito sea obligatorio conforme a la normativa técnica sectorial.

TERCERO.- La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde a los ayuntamientos y se ejercerá por los órganos que se establezcan por la legislación de régimen local (Art. 340 de la LSENPC 4/2017).

CUARTO.- La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecúa a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación (Art. 339.1 de la LSENPC 4/2017).

En la resolución estimatoria se indicará, igualmente, que el otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia (Art. 20.2 del Decreto 182/2018).

QUINTO.- Notificar la presente resolución al interesado junto con los recursos pertinentes.

SEXTO.- Trasladar la resolución al organismo Valora Gestión Tributaria a efectos recaudatorios, a la Tesorería Municipal, y a la Policía Local, a los efectos oportunos.

«TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

N ° de Expediente:	3889/2025
Título del Expte.:	I.U.Ma.U. 003/2025
Número Registro:	2025-F-RF-2644
Fecha Registro:	04/07/2025



Técnico autor del informe:	Telmo Javier Pérez Gómez
Titulación:	Arquitecto. Colegiado N.º 3554
Fecha de Elaboración:	(documento firmado electrónicamente)

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE			
Nombre y apellidos o Razón Social:	PEDRO RODRÍGUEZ PERERA	N.I.F.:	
Representante:	AULA 2, ARQUITECTURA Y URBANISMO LA ALDEA	N.I.F.:	B-35895218
DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES:			
Dirección de notificación:	-	N.º:	-
		Planta	-
		Puert	-
Población:	-	C.P.:	-
Teléfono 1:		Teléfono 2:	-
		E-mail:	aula2arquitectos@gmail.com

LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN SUJETA A LICENCIA			
Obra:	REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE		
Localización:	C/ ISLA DE CUBA, N.º 12		
Ref. Catastral	3553906DR2935S0001RJ		
Coordenadas UTM:	X:	423.423,2	Y:
	Latitud	27º 58' 56,4" N	Longitud
			3.095.489,43
			15º 46' 43,29" O

PROMOTOR	
Nombre/Razón Social:	PEDRO RODRÍGUEZ PERERA
NIF	
Representante	-
NIF	-
Domicilio	-
Teléfono	-

DIRECCIÓN FACULTATIVA	
Proyectista	AULA2, ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA, SLP
Colegiado	10573 COAGC

INFORME TÉCNICO:

• OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe técnico es comprobar la adecuación del proyecto de obras REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE a las determinaciones de la legalidad urbanística y a la normativa técnica sectorial de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 y concordantes del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC).

Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo [Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes, así como las de modificación general de la fachada o el acristalamiento de terrazas existentes afectante al conjunto de la fachada] están sujeta a previa licencia urbanística municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 330.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), y su autorización se rige por el régimen general de licencias urbanísticas previsto en el RIPLUC.

• ANTECEDENTES

- Con fecha 04 de julio de 2025, la persona promotora presenta a través de su representante ante este Ayuntamiento, solicitud de licencia de obras para la construcción de REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE.
- Acompañando a la solicitud [o instancia subsanación de documentación] se ha presentado la siguiente documentación:
- Parte de encargo



- Autorización de representación
- DNI del promotor
- Escritura de compraventa
- Proyecto básico y de ejecución de REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE.
- Estadística de construcción

10) CONDICIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA

La actuación urbanística solicitada tiene la condición de **EDIFICACIÓN**, a los efectos de la de la LOE'99, al estar incluida en el Art. 2.2.b) (sistema estructural), e incluida en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2 (residencial en todas sus formas).

11) DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA

Se define la actuación urbanística solicitada, en base al Art. 2.4.g de la LSENPC 4/2017, como **OBRA MAYOR**, definidas estas como obras de construcción y edificación de técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que supongan alteración del volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, o del número de plazas alojativas turísticas, o que afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

12) PRESENTACIÓN DE PROYECTO TÉCNICO

Con la solicitud de licencia o con la presentación de comunicación previa sólo será exigible a la persona interesada a la presentación de proyecto técnico, cuando la misma fuere preceptiva conforme a la normativa técnica sectorial aplicable, así como, en todo caso, cuando se trate de la implantación de obras, o de ampliación, reforma, rehabilitación o derribo total o parcial de las construcciones existentes, cuando afecten a:

Art. 7.1. del Decreto 182/2018:

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

• COMPROBACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

La documentación técnica presentada se compone de proyecto básico y de ejecución, visado (conforme al artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio por el colegio profesional correspondiente.).

Ésta se compone den:

- o Proyecto BÁSICO y de EJECUCIÓN
- MEMORIA

Índice:

- f. Datos Generales
- g. Memoria Descriptiva
- h. Normativa aplicable
- i. Anejos a la memoria

- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



Índice de planos:

- 3) DG In Índice de la documentación gráfica
- 4) DG U Definición urbanística y de implantación
- 5) DG A Definición arquitectónica del edificio
- 6) DG SI Seguridad en caso de incendio
- 7) DG SI Seguridad en caso de incendio

- 8) DG E Sistema estructural
- 9) DG C Sistemas constructivos
- 10) DG I Sistema de acondicionamientos, instalaciones y servicios
- 11) DG Eq Equipamiento
- 12) DG Ee Urbanización de los espacios exteriores
- 13) DG ct Construcciones e instalaciones temporales

- PLIEGO

Índice:

- e. Pliego de condiciones administrativas
- f. Pliego de condiciones técnicas particulares
- PRESUPUESTO
- DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS Y PROYECTOS PARCIALES

CONTENIDO DEL PROYECTO TÉCNICO (Aplicable CTE)				
DOCUMENTO	CONTENIDO DEL PROYECTO	OBSERVACIONES	APORTACIÓN	
I.MEMORIA				
Memoria Descriptiva	Agentes*	Promotor, proyectista, otros técnicos	Si	
	Información previa*	Antecedentes y condicionantes de partida.	Si	
	Descripción del proyecto*	Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno. La geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación. Cumplimiento del CTE y otras normativas	Si	
	Prestaciones del edificio*	Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.	Si	
Memoria constructiva	Sustentación del edificio*	Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la	Si	



		cimentación.		
Cumplimiento del CTE	Seguridad Estructural		Si	-
	Seguridad en caso de incendio *		Si	
	Seguridad de utilización y accesibilidad		Si	-
	Salubridad		Si	-
	Protección contra el ruido		Si	-
	Ahorro de energía		Si	-
Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.		Justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios no realizada en el punto anterior.	Si	
II.PLANOS				
Planos	Plano de situación *	Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.	Si	
	Plano de emplazamiento *	Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.	Si	
	Plano de urbanización *	Red viaria, acometidas, etc.	Si	
	Plantas generales *	Acotadas, con indicación de escala y de usos.	Si	
	Planos de cubiertas *	Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.	Si	
	Alzados y secciones *	Acotados, con indicación de escala y cotas.	Si	
	Planos de estructura	Descripción gráfica y dimensional de todo del sistema estructural	Si	-
	Memorias gráficas.	Indicación de soluciones concretas y elementos singulares: carpintería, cerrajería, etc.	Si	
III.PLIEGO DE CONDICIONES				



IV.MEDICIONES				
V.PRESUPUESTOS				
Presupuesto	Presupuesto aproximado *	Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos.	Si	
	Presupuesto detallado	Cuadro de precios agrupado por capítulos. Resumen por capítulos, con expresión del valor final de ejecución y contrata.	Si	-
OTROS				
Certificado de eficiencia energética		[Cuando se aporte proyecto de ejecución y sea exigible conforme al Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios]	Si	

A la vista del contenido, la documentación técnica presentada **CUMPLE** con los requisitos exigibles

• LEGISLACIÓN

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 138, de 19 de julio de 2017, y que entró en vigor el 1 de septiembre de 2017. (En adelante LSC 4/2017).

DECRETO 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el **Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias**. Boletín Oficial de Canarias núm. 5, de fecha miércoles 9 de enero de 2019. (En adelante **Decreto 182/2018**).

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, **de Ordenación de la Edificación**, publicada en el BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999. (En adelante **LOE'99**).

DECRETO 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las **condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad**, publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 161, viernes 18 de agosto de 2006. (En adelante **Decreto 117/2006**).

13) INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO Gran Canaria), aprobada definitivamente la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. (BOC nº13, de 19 de enero de 2023)

Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 7 de julio y de 13 de diciembre de 2017, cuyos acuerdos se publicaron en el

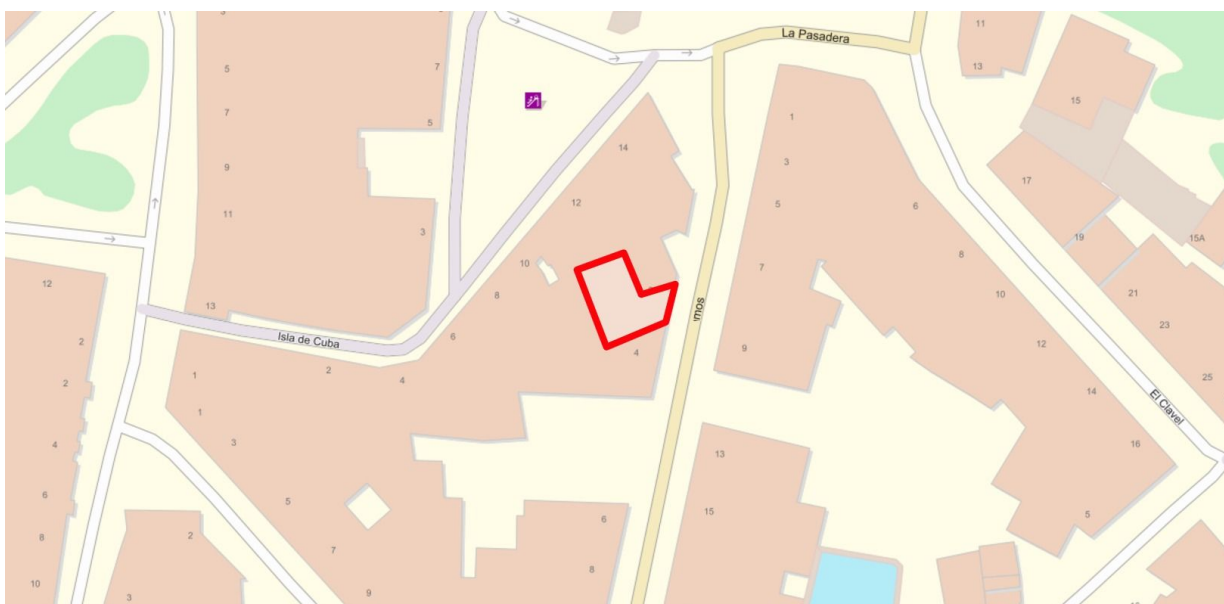


Anexo del Boletín Oficial de Canarias el miércoles 12 de diciembre de 2017, número 247 de boletín. La Normativa se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas en el Anexo al boletín Número 6, de fecha viernes 12 de enero de 2018 (en adelante PGO-S'17).

14) GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA LOCALIZACIÓN OBJETO DEL INFORME



Ortofoto



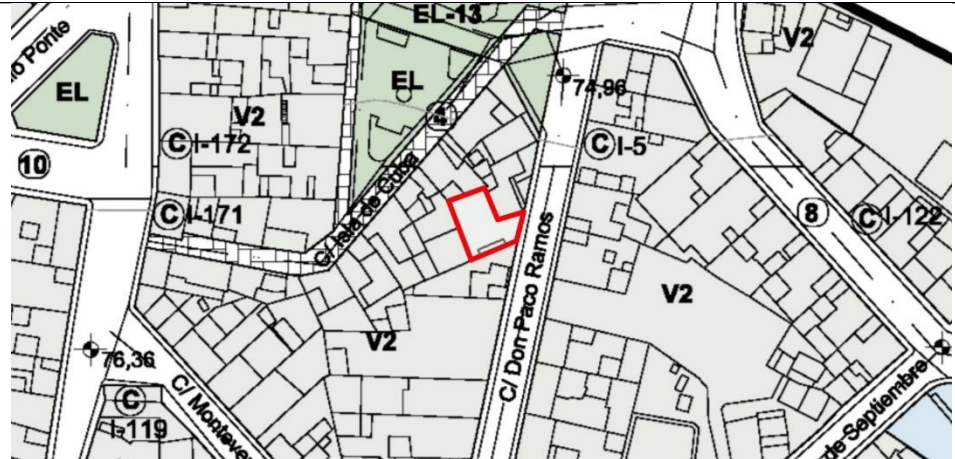
Mapa topográfico integrado

15) ZONIFICACIÓN, CLASE, CATEGORÍA Y CALIFICACIÓN EN BASE AL PLANEAMIENTO VIGENTE

La parcela no está afectada por Espacio Natural Protegido, y tampoco por Área de Sensibilidad Ecológica o Zonas de Especial Conservación. No obstante, está incluida en la Red Canaria de la Biosfera (39-GRAN CANARIA) como todo el ámbito municipal.

En cuanto a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística la parcela e inmueble se considera incluida en la zonificación, clase, categoría y calificación que se detalla a continuación:



	PGO Supletorio en vigor
Clase	Suelo Urbano
Categoría	Suelo Urbano Consolidado
Siglas	SUCU
Zona de edificación	V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas
Plano	

16) ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL APLICABLE.

La normativa urbanística de aplicación es el Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás.

Los terrenos en los que se van a realizar las obras se clasifican como SUELO URBANO y se categorizan como SUELO URBANO CONSOLIDADO.

A continuación, se analiza el cumplimiento de la legalidad urbanística y la normativa técnica sectorial de aplicación.

Sección 4ª Zona tipológica V2 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 2 plantas)

Artículo 5.2.8 Definición

Se corresponde con la edificación de los principales barrios de la Aldea de San Nicolás (El Casco, El Barrio, Los Llanos y Los Cardones), con una mayor superficie edificada y una mayor presencia de usos comunitarios y terciarios. La edificación se organiza sobre manzanas irregulares con fondos edificables variables y cuya tipología edificatoria predominante es la de vivienda unifamiliar o colectiva de 2 y 3 plantas entre medianeras.

Artículo 5.2.9 Ámbito y alcance de aplicación

1. El ámbito de aplicación en suelo urbano son los indicados con la letra V2 en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General de Ordenación supletorio, sin perjuicio de su posible aplicación en los correspondientes instrumentos de desarrollo.
2. Son de aplicación para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, y para las obras en edificaciones preexistentes, así como para los proyectos de actividades en las mismas, los parámetros de uso.

Artículo 5.2.10 Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima: 150 m² y de forma tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro 7 metros.
2. Frente mínimo de fachada hacia viario o espacio público: 7 metros.

Artículo 5.2.11 Condiciones de parcela y posición de la edificación



1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, salvo que en los planos de ordenación pormenorizada o en cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se establezca una alineación interior específica.
2. Se permite la apertura de patios hacia los linderos laterales. No se permitirá la apertura de patios hacia viales o espacios libres públicos.
3. La separación al lindero posterior será libre.
4. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada. Si no estuvieran especificados se atenderá a lo siguiente: serán obligatorios los chaflanes en todas las intersecciones con una dimensión mínima de 2,8 metros, en calle de hasta 10 metros, 3,20 metros en calle de hasta 15 metros y 4 metros en las superiores a 15 metros.

Artículo 5.2.12 Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación

1. Con respecto a la ocupación:
 - a) No se establecen otras limitaciones a la ocupación, sobre o bajo rasante, salvo las que se desprendan del establecimiento de alineaciones interiores o aquellas obligadas por normativas sectoriales.
 - b) Se prohíben los vuelos, debiendo quedar los balcones y terrazas integrados en los planos de fachada.
 - c) La rasante de parcela será la fijada en los planos de ordenación pormenorizada o por la línea que determina el perfil de la calle. Los posibles desniveles o diferencias de rasante entre la parcela o edificación y la rasante de la acera o espacio público urbanizado a la que den éstas, deberán ser resueltos dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a la rasante de la nueva edificación. Sólo se permitirá modificar la rasante de la acera hacia la calzada de la vía o calle para resolver el acceso de los vehículos hacia la parcela y en las zonas donde el proyecto así lo prevea. Se garantizará, en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible del espacio público que discurra por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.
2. Con respecto al aprovechamiento y volumen:
 - a) Coeficiente de edificabilidad máxima: $3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, salvo en aquellos supuestos que del establecimiento de alineaciones interiores o del cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se desprenda una menor edificabilidad.
 - b) Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
 - c) Altura máxima de cornisa: 11,70 metros.

Artículo 5.2.13 Compatibilidad de usos

1. Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.
2. Uso asociado: infraestructura de transporte con destino a aparcamiento.
3. Usos complementarios:
 - a) Uso industrial en la sub-categoría de industria artesanal y la sub-categoría de pequeño almacén, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente.
 - b) Uso terciario en sus categorías de comercial y hostelería y restauración, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, y en plantas inferiores a las de uso residencial en la categoría de oficinas, salvo en la sub-categoría de despacho doméstico.



c) Usos comunitarios exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.

4. **Uso alternativo:**

- a) *Uso residencial en la categoría de residencia comunitaria.*
- b) *Uso terciario en la categoría de comercial y oficinas.*
- c) *Usos comunitarios siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.*

5. **Usos prohibidos:** todos los restantes.

Artículo 5.2.14 Condiciones de composición e integración en la morfología urbana

- 1. *Las cubiertas serán preferentemente planas y transitables.*
- 2. *Aquellas construcciones que expresamente estén permitidas por encima de la altura máxima, se agruparán formando conjuntos y recibirán un tratamiento arquitectónico idéntico al resto de la fachada. Se situarán de manera que se minimice su impacto visual desde la calle, disponiéndolos en segundos planos de fachada y ocultándolos mediante un tratamiento adecuado.*
- 3. *Los muros medianeros se enfoscarán y pintarán en tanto no se ejecute la edificación colindante y los mismos queden vistos.*
- 4. *Las fachadas posteriores que no conformen muros medianeros deberán tener la misma consideración que una fachada más, debiéndose garantizar su correcto acabado, tratamiento y calidad compositiva*

A continuación, se incluye una relación de parámetros urbanísticos que podrían ser objeto de comprobación.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARÁMETROS	PGO	PROYECTO	CUMPLE		OBSERVACIONES
Uso principal	Residencial en Categoría * Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras	Residencial	Si		
Usos asociados	Infraestructura de transporte con destino a aparcamiento	1 plaza aparcamiento	-	-	
Usos complementarios	Los expuestos en el art 5.2.13 del PGOS	-	-	-	
Usos alternativos	Los expuestos en el art 5.2.13 del PGOS	-	-	-	
Superficie de parcela mínima	150	133		No	Parcela consolidada



PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARÁMETROS	PGO	PROYECTO	CUMPLE		OBSERVACIONES
(m ²)					
Círculo mínimo inscribible (m)	7	4,40		No	Parcela consolidada
Frente mínimo (m)	7	4,21		No	Parcela consolidada
Línea de fachada principal	Sobre alineación oficial (salvo lo expuesto art 5.2.11 PGO S)	-	Si	-	
Muros medianeros	Sobre los linderos laterales (salvo lo expuesto art 5.2.11 PGO S)	-	Si	-	
Separación lindero posterior	Libre	Patios traseros	-		
Apertura de patios	Si a linderos laterales, no a viales o espacios libres públicos		Si	-	
Chaflán edificaciones en esquina de manzana			-	-	
Chaflán sin especificado en ordenación (m)			-	-	
Ocupación máxima (%)	No se establecen límites (salvo art 5.2.12.1.a PGO S)		Si		
Vuelos	Prohibidos		Si		
Rasante de parcela	Según lo expuesto en art 5.2.12.1.c		Si		
Edificabilidad (m ² c/m ² s)	3 m ² c/m ² s (salvo excepciones art 5.2.12.2.a PGO S)	2,05 m ² c/m ² s	Si		
Superficie edificable (m ² c)	3*133= 399	215,30	Si		



PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARÁMETROS	PGO	PROYECTO	CUMPLE		OBSERVACIONES
Altura máxima de la edificación (plantas)	3	2	Si		
Altura máxima de cornisa (m)	11,70	7,31	Si		
Cubiertas	Preferentemente planas y transitables		-	No	
Dotación de aparcamientos (plazas/vivienda)	Min	0		No	Justificado

17) AFECCIONES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA

Las obras no afectan a un Espacio Natural Protegido, por lo que no será necesario informe previo sobre compatibilidad con la ordenación del ENP, en los suelos rústicos de protección ambiental (Art. 64.1) y de protección agraria (Art. 66.2), del órgano al que corresponda la gestión (Art. 66.2 de la LSC 4/2017).

Si los promotores no aportan los informes o autorizaciones preceptivos, estos serán solicitados por la administración, por lo que se analizan las posibles afecciones:

- Medio Ambiente (E.N.P.): No procede.
- Medio Ambiente (Red Natura 2000): No procede.
- Patrimonio Histórico Cultural: No procede.
- Dominio público Hidráulico: No procede.
- Dominio público Hidráulico (Fosa Séptica): No procede.
- Dominio Público Marítimo Terrestre: No procede.
- Infraestructuras Públicas: No procede.
- Dominio Público de servidumbre o de afección de Carreteras: No procede.
 - Informe preceptivo (Art. 48 L.C.C.) en obras incluidas en Suelo Urbano Consolidado o travesía (art. 86 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias). No Procede.
 - Autorización previa en las zonas de servidumbre (art. 26.2 L.C.C.) y de afección (art. 27.2 L.C.C.).

18) CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA OBRA SEGÚN EL PROYECTO

El inmueble, que cuenta con más de 30 años de antigüedad, se compone de dos volúmenes bien diferenciados, independientes desde el punto de vista funcional (a cada uno se accede desde una calle distinta) y también desde el punto de vista estructural. El volumen situado en C/Isla de Cuba cuenta con dos plantas dedicadas a vivienda (además de casetón de escaleras y cuarto trastero en azotea), mientras que el volumen situado en C/ Don Paco Ramos sólo cuenta con un local diáfano en planta baja y azotea en planta alta. El promotor pretende convertir en vivienda (independiente de las anteriores) esta parte del inmueble, reformando y ampliando su volumen para que pueda cumplir con su programa de necesidades.



Se realiza comprobación de las características y dimensiones de la vivienda proyectada en relación con la legislación vigente.

- Datos expuestos en el proyecto presentado:

	Vivienda (Volumen 2)
S. Construidas (m ²)	130,68
S. Útiles (m ²)	109,87
PRIMERA PLANTA:	
Recibidor	3,18
Cuarto de servicio 1	5,83
Estar-cocina 1	23,47
Distribuidor 1	3,03
Dormitorio 1	10,13
Dormitorio 2	6,10
Baño 1	3,16
SEGUNDA PLANTA:	
Escaleras	4,98
Estar-cocina 2	24,51
Cuarto de servicio 2	2,43
Distribuidor 2	2,95
Dormitorio 3	10,16
Dormitorio 4	6,77
Baño 2	3,17

- Decreto 117/2006**, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

o Comprobación anexo 1

▪ Altura

Altura libre media mínima		
	Norma	Proyecto
Cuartos estar Dormitorios zonas comunes estancia Pacios de luz	2,5	2,68
Resto *	2,2	2,68
*Se admite inferior en piezas complementarias siempre que sean funcionales y sin cabezada.		

▪ Dimensiones mínimas en planta

Norma			Proyecto viv	CUMPLIMIENTO
Estancia	rectángulo inscribible m	Sup. min. m ²	Sup. m ²	
Vivienda		25	109,87	CUMPLE
Estar-comedor	2,5x2,5	12+n*+cocina	47,98	CUMPLE
Dormitorio Princ.		10	10,13	CUMPLE



Dormitorio Doble 2		8	10,16	CUMPLE
Dormitorio Doble 3		8		-
Dormitorio Individual	1,7x2,5	6	6,10	CUMPLE
Dormitorio Ind 2		6	6,77	CUMPLE
Cocina	-	-		-
Cuartos higiénicos	-	-	3,16 y 3,17	-
Pieza de servicio	-	-		-
Garaje vvda. unifam.	2,6 x 5,0	-	-	-
*n es el número de ocupantes		6		
Patio privativo 1	2,0 x 2,0	4	(2,33 x 4,47) 10,32	CUMPLE
Equipamiento	Dimensiones	nº		
Fregadero	100 x 60	1		CUMPLE
Placa cocina	60 x 60	1		CUMPLE
Superficie de trabajo	90 x 60	2		CUMPLE
Despensa	45 x 60	1		CUMPLE
Nevera	60 x 60	1		CUMPLE
Lavabo	70 x 50	2		CUMPLE
Inodoro	60 x 70	2		CUMPLE
Plato de ducha	75 x 75	2		CUMPLE
Lavadora	60 x 60	1		CUMPLE
Almacén útiles limp.	60 x 60	1		CUMPLE
Tendedero	170 x 60	1		CUMPLE
Trastero	170 x 60	2		CUMPLE

■ Dimensiones mínimas en planta.

En base a lo expuesto en el proyecto las dimensiones frente por fondo, número de elementos y accesibilidad al elemento y movilidad de las piezas correspondientes al presente proyecto y con una ocupación de cada vivienda es de 2, se observa que cumple con los equipamientos mínimos dispuestos en la cocina.

En relación con los equipamientos dispuestos en los cuartos higiénicos cumple con lo mínimo establecido.

En relación con el almacenaje cumple con lo mínimo exigido.

19) TITULACIÓN ACADÉMICA DEL PROYECTISTA

Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios comprendidos en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, de la LOE'99 (Administrativo, sanitario, religioso, **residencial en todas sus formas**, docente y cultural), la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.

Según se recoge en el Proyecto Básico, el proyectista es:

- AULA2, ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA ALDEA, SLP con N.º 10.573 del COAGC.

La sociedad profesional **está habilitada** según se recoge en el censo de Arquitectos incorporados al Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria (COAGC).



En todo caso y para todos los grupos, en los aspectos concretos correspondientes a sus especialidades y competencias específicas, y en particular respecto de los elementos complementarios a que se refiere el apartado 3 del artículo 2, podrán asimismo intervenir otros técnicos titulados del ámbito de la arquitectura o de la ingeniería, suscribiendo los trabajos por ellos realizados y coordinados por el proyectista. Dichas intervenciones especializadas serán preceptivas si así lo establece la disposición legal reguladora del sector de actividad de que se trate.

20) TÍTULO HABILITANTE PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA

La actuación solicitada está sujeta a **licencia urbanística municipal**, y no a comunicación previa, porque se trata de una obra de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo (Art. 330.1.r modificado por la Disposición Final Primera del Decreto 182/2018 y por el Decreto 15/2020).

21) ACREDITACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD JURÍDICA DEL SUELO, VUELO O SUBSUELO.

El otorgamiento y la denegación de licencias urbanísticas no presuponen ni inciden en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado o sobre lo construido o edificado al amparo de estas.

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

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

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

Se ha aportado la siguiente documentación sobre la titularidad:

- Escritura de compraventa de inmueble de 21 de agosto de 2024

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

22) CONCLUSIONES DEL INFORME TÉCNICO

La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde a los ayuntamientos y se ejercerá por los órganos que se establezcan por la legislación de régimen local (Art. 340 de la LSENPC 4/2017).

La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación (Art. 339.1 de la LSENPC 4/2017).

En la resolución estimatoria se indicará, igualmente, que el otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística, pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona



solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia (Art. 20.2 del Decreto 182/2018).

Que a la vista de la solicitud formulada, analizada la zonificación, clase y categoría que le corresponde a la parcela en base al planeamiento territorial y urbanístico en vigor, las posibles afecciones sectoriales, la situación legal o en fuera de ordenación del inmueble, el uso actual o consolidado, la posible inclusión del inmueble en catálogo de protección o reconocimiento de valores etnográficos o arquitectónicos, la condición y definición, así como la necesidad de proyecto técnico y titulación del redactor o proyectista y el título habilitante exigible en base a la actuación urbanística solicitada, se informa que:

PRIMERA. - De conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, se informa FAVORABLE el proyecto de obras de REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE por adecuarse PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás y a la normativa técnica sectorial.

SEGUNDA. - La licencia debe condicionarse al cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones a cumplimentar con carácter previo al inicio de las obras:

- Que las obras se limitarán exclusivamente a lo indicado en el Proyecto Básico y de Ejecución presentado para la obtención de la Licencia Urbanística con las siguientes características técnicas:

- . Finalidad y Uso: **RESIDENCIAL**

- . N.º de Plantas sobre rasante: **2**

- . Altura máxima de cornisa: **7,31 m**

- . Naturaleza Urbanística del Suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUCU)**

- . Zona de edificación: **V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas**

- . Superficie construida: **130,68 m²**

- El inicio de las obras debe comunicarse al Ayuntamiento con 10 días de antelación a la fecha proyectada (art. 346.1 de la LSC 4/2017).

- Durante el plazo de días para el inicio de las obras los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

- Que para la realización de cualquier otra clase de obra se deberá presentar un proyecto Técnico debidamente cumplimentado.

- Que, para ejecutar las conexiones a los servicios de alcantarillado, pluviales, abastecimiento de agua y electricidad, deberá solicitar las licencias de conexión a dichos servicios.

- Que los Residuos de Construcción y Demolición (RCD), según RD105/2008, deben ser gestionados correctamente por el constructor (poseedor del residuo). El productor (titular de la obra) debe exigir el cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos.

El abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos, incluyendo los RCD de obra menor o mayor, está considerada como una infracción muy grave, tipificada por el artículo 108 de la Ley 7/2022, del 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para



una economía circular. Las multas van desde los 600.001€ hasta 3.500.000€ cuando se trata de residuos peligrosos, y de 100.001€ hasta los 3.500.000€ para el resto de residuos.

- Que en caso de que se precise la ocupación de la vía pública se deberá solicitar autorización previa.

- Que según el artículo 337.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, indica que todas las obras de construcción o edificación dispondrán de un **cartel visible desde la vía pública**, que indique el número y la fecha de la licencia urbanística, orden de ejecución, acuerdo de aprobación de obra pública o acto administrativo autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora.

- Que según artículo 347.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, se debe establecer un plazo inicial para el comienzo y otro para la conclusión de las obras solicitadas. Si bien en el proyecto técnico no se estipula un plazo de ejecución, se conceden los siguientes plazos, contado a partir del día siguiente al de la concesión de la Licencia Urbanística, en base a la complejidad de la obra:

1.- Inicio de las obras: **UN AÑO (12 MESES).**

2.- Terminación: **DOS AÑOS (24 MESES).**

La Administración podrá conceder, a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos señalados en los apartados anteriores. La solicitud deberá explicitar los motivos que la justifican. La denegación de la prórroga solo podrá acordarse, previa audiencia del interesado y de forma motivada, cuando la demora en el inicio o en la conclusión de la obra no esté justificada y existan, además, elementos fehacientes que evidencien la imposibilidad de su inicio o conclusión en el plazo solicitado o en un plazo equivalente al establecido inicialmente.

- La inspección urbanística y la función inspectora encomendada al Ayuntamiento está regulada en el Art. 326 de la LSC 4/2017, en la que colaborarán las fuerzas y cuerpos de seguridad.

Para unir al expediente de solicitud de Licencia Urbanística se expide el presente informe, salvo mejor criterio, en La Aldea de San Nicolás a fecha de firma electrónica.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

4. FOMENTO

4.1.- Propuesta de aprobación de la CERTIFICACIÓN N.º 1 de la obra “Instalación solar fotovoltaica de autoconsumo de 80KW en la zona deportiva de Los Cascajos”, a la empresa Insiste Instalaciones SLU y que asciende a la cantidad de 104.892,20€ (98.030,09 € más 6.862,11€ de IGIC). Expte 619/2024.



Vista la propuesta de fecha 23 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente, en relación al expediente y asunto epigrafiados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,

VISTO el informe del Arquitecto Municipal, D. Telmo Javier Pérez Gómez, emitido con fecha 22 de octubre de 2025, y que se transcribe al final del presente acuerdo.

VISTO el Informe de Fiscalización de la Interventora, Dña. María Carolina Suárez Naranjo, de fecha 21 de octubre de 2025, en sentido **Favorable**.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el **Decreto nº 52/2025 de fecha 21 de enero de 2025**.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.-Aprobar Favorablemente la CERTIFICACIÓN N.º 1 MES DE SEPTIEMBRE de la obra “INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE AUTOCONSUMO DE 80KW EN LA ZONA DEPORTIVA DE LOS CASCAJOS. Expte. 619/2024”, presentada por la dirección facultativa ALBERTO CANEDA OTERO con NIF: 35470734L y que asciende a la cantidad de **104.892,20 € (IGIC incluido)**.

Segundo.- Notificar el acuerdo a la empresa adjudicataria de las obras y trasladar el acuerdo adoptado al Departamento de Intervención de la Corporación a los efectos oportunos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

<< INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Nº de Expediente:	619/2024
Proyecto:	“INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE AUTOCONSUMO DE 80KW EN LA ZONA DEPORTIVA DE LOS CASCAJOS”
	CERTIFICACIÓN 01 y final
Emplazamiento:	ZONA DEPORTIVA LOS CASCAJOS

INFORME TÉCNICO

CONSIDERANDO:

Primero. - Vista la certificación 01 y final presentada por la dirección facultativa, de fecha 16 de octubre de 2025 por un importe de 104.892,20 € IGIC incluido.

Segundo. - Visto el “Informe Técnico - Económico y aprobación de la certificación final de obra”, redactado por la dirección facultativa a través del Director de obra Alberto Caneda Otero, profesión Ingeniero Técnico Industrial, especialidad en Electricidad; en el que se establece que “Esta es la certificación final y de cierre de obra, se corresponde con las partidas de obra ejecutadas en la



realidad, con un 10% de aumento de medición con respecto a la medición original del proyecto técnico. El precio unitario de las partidas ya está definido en el mismo. Para poder realizar la finalización del montaje de la instalación fotovoltaica objeto de esta obra, fue necesario incrementar la medición de estas partidas al quedarse cortas las previstas inicialmente en el proyecto. Las partidas con aumento de medición del 10% con respecto al proyecto”.

Tercero. - Que, en visita realizada al lugar, se observa que se han realizado los trabajos anteriormente descritos.

Por tanto, no se encuentra inconveniente para que se apruebe la presente certificación número 1 y final presentada por la contrata INSISTE INSTALACIONES, S.L.U con NIF: B76035211, y que asciende a la cantidad de 104.892,20 € IGIC incluido.

Cuarto. - Que la mencionada certificación n.º 1 y final se corresponde con el proyecto de ejecución aprobado.

CONCLUSIÓN:

Se informa **favorablemente** a la citada certificación n.º 1 del proyecto presentada por la contrata INSISTE INSTALACIONES, S.L.U con NIF: B76035211, y que asciende a la cantidad de 104.892,20 € IGIC incluido.

Contiene la opinión del firmante de acuerdo con la información disponible, con arreglo a su leal saber y entender, opinión que gustosamente somete a cualquier otra mejor fundada, quedando a salvaguardia, en cualquier caso, del pronunciamiento a que haya lugar, tanto por los servicios de esta administración como de otras.





AYUNTAMIENTO DE LA
ALDEA DE SAN NICOLÁS

EXPTÉ: 619/2024

CERTIFICACIÓN N.º 1

Mes de SEPTIEMBRE de 2025.

DENOMINACIÓN DE LA OBRA:
INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA
DE AUTOCONSUMO DE 80KW EN
LA ZONA DEPORTIVA DE LOS CASCAJOS

Contratista:
Insiste Instalaciones SLU
N.I.F.: N.º: B76035211

Presupuesto de Contrata:	173.926,71 €	Comienzo de las obras:	29/08/2025
Baja en la subasta:	40,865149464%	Terminación:	29/09/2025
Total:	102.851,30 €	Fecha de adjudicación:	09-07-2025

Don Alberto Caneda Otero, Dirección facultativa de la ejecución del Proyecto mencionado anteriormente, en el T. M. de La Aldea de San Nicolás, CERTIFICA:

Que la obra ejecutada hasta la fecha, según proyecto aprobado, por la empresa Insiste Instalaciones SLU, importa a los precios del presupuesto siguiente:

PRESUPUESTO		IMPORTE DE LAS OBRAS			
CONTRATA con IGIC	ADJUDICA- CIÓN con IGIC	Certificadas en el tiempo referido	Certificadas Anterior- mente	Total Certificado	Falta por Certificar
Euros	Euros	Euros	Euros	Euros	Euros
173.926,71 €	102.851,30 €	104.892,20 €	0,00 €	104.892,20 €	-2.040,90 €

LIQUIDACIÓN PARCIAL DE LA OBRA EJECUTADA	
Importe de la ejecución material y/o acopiada.....	139.305,72 €
Gastos generales de la Empresa, financieros, fiscales, etc.13%	18.109,74 €
Beneficio industrial 6 %	8.358,34 €
IMPORTE.....	165.773,80 €
A deducir Baja de Adjudicación (40,865149464%).....	67.743,71 €
IMPORTE.....	98.030,09 €
A deducir Certificaciones anteriores.....	0,00 €
IMPORTE.....	98.030,09 €
I.G.I.C. 7 %	6.862,11 €
Líquido de la presente Certificación.....	104.892,20 €

Y para que conste y sirva a los efectos de justificación ante el Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, para la comprobación y orden de pago por la Intervención de dicha Corporación, libro la presente Certificación en La Aldea de San Nicolás a 16 de octubre de 2025.



Cód. Validación: 9SLGHZMHGRMTPDEIN432W7RS
Verificación: https://laaldeasanicolás.es/verificacion/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3

>>

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía n.º. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.



4.2.- Propuesta de aprobación de la CERTIFICACIÓN N.º 5 de la obra “Plan de hormigonado año 2024 de La Aldea de San Nicolás”, a la empresa Construcciones Asaco 2020 SL y que asciende a la cantidad de 66.524,87€ (0% de IGIC). Expte 4416/2024.

Vista la propuesta de fecha 23 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente, en relación al expediente y asunto epigrafiados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,

VISTO el informe del Ingeniero Técnico Municipal, D. Nicolás Suárez Martín, emitido con fecha 22 de octubre de 2025, y que se transcribe al final del presente acuerdo.

VISTO el Informe de Fiscalización de la Interventora, Dña. María Carolina Suárez Naranjo, de fecha 23 de octubre de 2025, en sentido **Favorable**.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el **Decreto nº 52/2025 de fecha 21 de enero de 2025**.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.-Aprobar Favorablemente la CERTIFICACIÓN N.º 5 de la obra “PLAN DE HORMIGONADO AÑO 2024 DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS. Expte. 4416/2024”, presentada por la contrata Construcciones Asaco 2.020, SL con NIF: B76360932 y que asciende a la cantidad de **66.524,87 € (0% IGIC)**.

Segundo.- Notificar el acuerdo a la empresa adjudicataria de las obras y trasladar el acuerdo adoptado al Departamento de Intervención de la Corporación a los efectos oportunos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

<< INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En relación con el expediente de la obra de “**PLAN DE HORMIGONADO AÑO 2024 DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS. Expte. 4416/2024**” y en cumplimiento del artículo 230 y 232 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, emito el siguiente.

INFORME

PRIMERO. Que el expediente de “**PLAN DE HORMIGONADO AÑO 2024 DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS. Expte. 4416/2024**” fue adjudicada a la empresa **CONSTRUCCIONES ASACO 2020, S.L.**, Con fecha 29 de mayo de 2025, por la Junta de Gobierno Local

SEGUNDO. Que las obras se han iniciado el día 25 de junio de 2025.

TERCERO. Que las citadas obras se han realizado de acuerdo con el proyecto adjudicado y supervisada por



el técnico que suscribe.

TERCERO. Que el importe de la Certificación N.º 5 MES DE OCTUBRE asciende a la cantidad de 66.524,87 euros y 0,00 euros de IGIC (0 %) ascendiendo en total a la cantidad de 66.524,87 euros.

Por lo anteriormente expuesto informo FAVORABLEMENTE A LA APROBACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN N.º 5 MES DE OCTUBRE.



AYUNTAMIENTO DE LA
ALDEA DE SAN NICOLÁS

CERTIFICACIÓN N.º 5

Mes de OCTUBRE de 2025.

ANUALIDAD DE 2024

Contratista: CONSTRUCCIONES ASACO 2020 S.L.

DENOMINACIÓN DE LA OBRA:

**PLAN DE HORMIGONADO AÑO 2024 DE LA
ALDEA DE SAN NICOLÁS ,EXPTE 4416/2024**

Presupuesto de Contrata:	425.615,98 €	Comienzo de las obras:	25/06/2025
Baja en la subasta:	15,9999985%	Terminación:	29/05/2025
Total:	357.517,43 €	Fecha de adjudicación:	05/02/2025

Don Nicolás Suárez Martín, Dirección facultativa de la ejecución del Proyecto mencionado anteriormente, en el T. M. de La Aldea de San Nicolás, **CERTIFICA:**

Que la obra ejecutada hasta la fecha, según proyecto aprobado, por la empresa **CONSTRUCCIONES ASACO 2020 SL**, importa a los precios del presupuesto siguiente:

PRESUPUESTO		IMPORTE DE LAS OBRAS			
CONTRATA con IGIC	ADJUDICACIÓN con IGIC	Certificadas en el tiempo referido	Certificadas Anteriormente	Total Certificado	Falta por Certificar
Euros	Euros				
425.615,98 €	357.517,43 €	66.524,87 €	241.390,28€	307.915,15 €	49.602,28 €

LIQUIDACIÓN PARCIAL DE LA OBRA EJECUTADA	
Importe de la ejecución material y/o acopiada.....	308.038,36 €
Gastos generales de la Empresa, financieros, fiscales, etc.13%	40.044,99 €
Beneficio industrial 6 %	18.482,30 €
IMPORTE.....	366.565,65 €
A deducir Baja de Adjudicación(15.9999985%).....	-58.650,50 €
IMPORTE.....	307.915,15 €
A deducir Certificación anterior	-241.390,28 €
IMPORTE.....	66.524,87 €
I.G.I.C. 0 %	0,00 €
Líquido de la presente Certificación.....	66.524,87 €

»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía n.º. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.



4.3.- Tomar conocimiento de cambio de titularidad de la actividad clasificada Bar - Restaurante situada en C/Alfonso XIII, n.º 8 Bajo, desde María del Carmen Ramírez Segura hacia Guaximara del Carmen Ramírez Castellano. Expte 6406/2025 - L.A.12/2025.

Vista la propuesta de fecha 16 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

VISTO que con fecha 1 de octubre de 2025 se da registro de entrada en este Ayuntamiento con n.º 2025-E-RC-7636, a la **Solicitud de cambio de titularidad de la actividad clasificada Bar - Restaurante**, situada en la calle Alfonso XIII n.º 8, bajo, en el T.M de La Aldea de San Nicolás, presentada por Doña Guaximara del Carmen Ramírez Castellano

VISTO el informe favorable del Técnico Municipal, D. Javier Tomás Suárez Ojeda emitido con fecha 14 de octubre de 2025, en el que literalmente se expone lo siguiente:

TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

«

Nº de Expediente:	6406/2025
Título del Expte.:	L.A. 12/2025
Número Registro:	2025-E-RC-7636
Fecha Registro:	1/10/25

Título:	Informe técnico para cambio de titularidad de la actividad de Restaurante Bar, ubicado en la calle Alfonso XIII n.º 8, bajo.
Naturaleza del informe:	[] Borrador [] Provisional [X] Definitivo
Técnico autor del informe:	Javier T. Suárez Ojeda
	Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)

Solicitante:	GUAXIMARA DEL CARMEN RAMIREZ CASTELLANO
D.N.I. del solicitante:	
Representante:	
D.N.I. del representado:	
Domicilio (notificación):	
Teléfonos:	
Correo electrónico:	

SOLICITUD:	Cambio de titularidad de actividad clasificada
Referencia catastral:	3257508DR2935N0002TP
Situación:	C/ Alfonso XIII n.º 8, bajo, 35470 La Aldea de San Nicolás, Las Palmas
Coordenadas UTM:	X: 423.118,39 Y: 3.095.881,11
	Latitud 27º 59' 09,06" N Longitud 15º 46' 54,54" O



Emplazamiento



INFORME TÉCNICO:

LEGISLACIÓN APLICABLE.-

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**. Publicado en BOE núm. 261 de fecha 31 de Octubre de 2015. Vigente desde 31 de Octubre de 2015. (En adelante RDL 7/2015).

LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Publicada en el Boletín Oficial de Canarias num. 138, de fecha 19 de julio de 2017. Entrada en vigor el 1 de septiembre de 2017. (En adelante LSC 4/2017)

LEY 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias

Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa

Decreto 86/2013, de 1 agosto, por el que se aprueba el reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos

NORMATIVA DE PLANEAMIENTO APLICABLE Y EN VIGOR.-

Planeamiento Urbanístico

Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 7 de julio y de 13 de diciembre de 2017, cuyos acuerdos se publicaron en el Anexo del Boletín Oficial de Canarias el miércoles 12 de diciembre de 2017, número 247 de boletín. La Normativa se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas en el Anexo al boletín Número 6, de fecha viernes 12 de enero de 2018, cuya entrada en vigor se produjo transcurridos 15 días hábiles, contados desde el día siguiente de la publicación. en vigor a partir de 5 de febrero de 201 (En adelante PGO-S/17).

1.- OBJETO DEL INFORME



El objeto del presente informe es realizar el cambio de titular de la actividad de Bar-Restaurante, desarrollada en la calle Alfonso XIII, nº 8, local en planta baja, del término municipal de La Aldea de San Nicolás, provincia de Las Palmas, cuya referencia catastral es 3257508DR2935N0002TP.

El cambio de titular se realiza desde D^a. María del Carmen Ramírez Segura con DNI: 43279941-J hacia D^a. Guaximara del Carmen Ramírez Castellano con DNI: 78517340-D.

2.- ANTECEDENTES

PRIMERO:

Con fecha 1 de octubre de 2025 D^a. Guaximara del Carmen Ramírez Castellano, presenta ante este Ayuntamiento la solicitud de cambio de titularidad de la actividad clasificada Restaurante Bar, desarrollada en el local ubicado en C/ Alfonso XIII, nº 8, local en planta baja, 35470 La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

Acompañando la solicitud se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud de comunicación previa en materia de actividades clasificadas Restaurante Bar.
- Declaración responsable para el traspaso de titular de la actividad.
- Copia del D.N.I. de D^a. Guaximara del Carmen Ramírez Castellano.
- Acuerdo de traspaso de la actividad entre D^a. María del Carmen Ramírez Segura con DNI: hacia D^a. Guaximara del Carmen Ramírez Castellano con DNI:.
- Declaración censal de alta, modificación y baja en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores (modelo 036).
- Justificación tener contratado el seguro de responsabilidad civil.
- Documento acreditativo de la propiedad o del derecho a la ocupación del bien inmueble en el cual se realiza la actividad (contrato de arrendamiento del local).
- Consulta de la tarifa de basura comercial (aportada por el servicio de recaudación).
- Copia del certificado de la apertura de la actividad clasificada cuya promotora fue D^a. María del Carmen Ramírez Segura, (aportada desde el expediente 1018/2018 de Gestiona).

SEGUNDO:

La actividad de Bar-Restaurante en la C/ Alfonso XIII, nº 8, local en planta baja, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, se encuentra dentro de la clase de suelo urbano consolidado (SUCU) y zona de edificación V2 – Zona Tipológica V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas.

Según:

Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ZONAS TIPOLOGICAS.

Sección 2^a. Zona tipológica V2 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas)

Artículo 5.2.13. Compatibilidad de usos

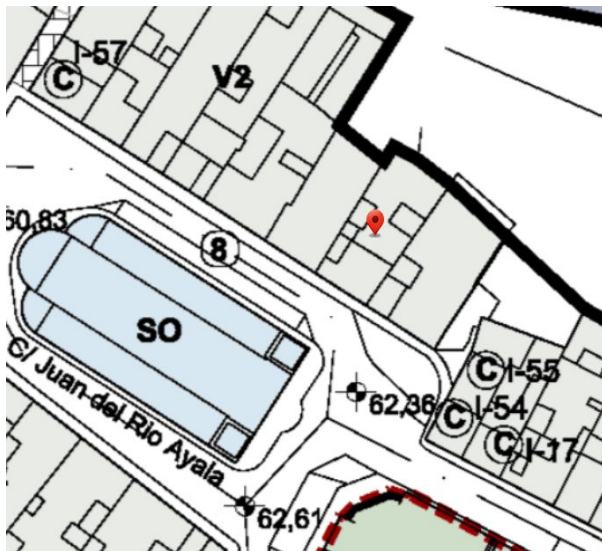
1. Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.
2. Uso asociado: infraestructura de transporte con destino a aparcamiento.
3. Usos complementarios:
 - a) Uso industrial en la sub-categoría de industria artesanal y almacén en la sub-categoría de pequeño almacén, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente.
 - b) Uso terciario en sus categorías de comercial y hostelería y restauración, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, y en plantas inferiores a las de uso residencial en la categoría de oficinas, salvo en la sub-categoría de despacho doméstico.
 - c) Usos comunitarios exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.
4. Usos alternativos:



- a) Uso residencial en la categoría de residencia comunitaria
- b) Uso terciario en la categoría de comercial o de oficinas.
- c) Usos comunitarios siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.

5. Usos prohibidos: todos los restantes.

Por lo tanto, respecto a la adecuación de la actividad a la normativa sobre usos del planeamiento vigente, a las ordenanzas municipales reguladoras de la actividad y demás extremos de competencia municipal, la actividad que se desea instalar en dicho local, situado en la C/ Alfonso XIII, nº 8, bajo, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, de **BAR-RESTAURANTE** es un **USO COMPATIBLE A EFECTOS URBANÍSTICOS**.

	PGO Supletorio en vigor
Clase	Suelo Urbano
Categoría	Suelo Urbano Consolidado
Calificación	Suelo Urbano Consolidado V-2
Siglas / Zonificación	C.1.1 - Aptitud Estructurante. Clasificadas para crecimiento regular, de suelos urbanos
Plano	

4.- CONDICIONANTES

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

GENERALES:



- 1.- Deberá garantizarse el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad a través del sistema de suministro municipal y se acredite la garantía necesaria, sanitariamente hablando, de las aguas destinadas a consumo humano (R.D. 140/2003 de 7 de febrero y otras normas en vigor).
- 2.- Deberá cumplir con cualquier condicionante expuesto en la concesión de la licencia original.

ESPECIALES:

- 1.- El nivel de inmisión de ruidos se ajustará a lo establecido en el CTE en su documento básico DB-HR de protección frente al ruido.
- 2.- Se debe realizar un control del estado de los medios de extinción de incendios a través de una empresa autorizada.
- 3.- Se cumplirán las consideraciones y ordenanzas de convivencia ciudadana.

5.- CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto anteriormente, **SE EMITE INFORME FAVORABLE** a la solicitud realizada por D^a. Guaximara del Carmen Ramírez Castellano, de traspaso de titularidad de la actividad Bar-Restaurante en la calle Alfonso XIII, nº 8, local en planta baja, del término municipal de La Aldea de San Nicolás, desde D^a. María del Carmen Ramírez Segura con DNI: hacia D^a. Guaximara del Carmen Ramírez Castellano con DNI: , con las condiciones indicadas anteriormente.

Contiene la opinión del firmante desde el punto de vista de la estricta técnica urbanística, y de acuerdo con la información disponible, con arreglo a su leal saber y entender, opinión que gustosamente somete a cualquier otra mejor fundada, quedando a salvaguardia, en cualquier caso, del pronunciamiento a que haya lugar, tanto por los servicios de esta administración como de otras.>>

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

Por todo ello, **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:**

PRIMERO.- TOMAR CONOCIMIENTO del cambio de titularidad de la actividad Bar - Restaurante, situada en la calle Doctor Alfonso XIII, nº 8 local en planta baja, del término municipal de La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, desde Doña María del Carmen Ramírez Segura hacia Doña Guaximara del Carmen Ramírez Castellano, cumpliendo los siguientes condicionantes:

GENERALES:

- 1.- Deberá garantizarse el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad a través del sistema de suministro municipal y se acredite la garantía necesaria, sanitariamente hablando, de las aguas destinadas a consumo humano (R.D. 140/2003 de 7 de febrero y otras normas en vigor).
- 2.- Deberá cumplir con cualquier condicionante expuesto en la concesión de la licencia original.

ESPECIALES:

- 1.- El nivel de inmisión de ruidos se ajustará a lo establecido en el CTE en su documento básico DB-HR de protección frente al ruido.
- 2.- Se debe realizar un control del estado de los medios de extinción de incendios a través de una empresa autorizada.



3.- Se cumplirán las consideraciones y ordenanzas de convivencia ciudadana.

SEGUNDO.- Notificar esta toma de conocimiento al solicitante y dar traslado de la misma a la Policía Local. »

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía n.º 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

4.4.- Tomar conocimiento de cambio de titularidad de la actividad Bar, situada en C/Alfonso XIII, n.º 6, desde Antonio Luis Ramírez Segura hacia Guaximara del Carmen Ramírez Castellano. **Expte 6405/2025 – L.A.11/2025.**

Vista la propuesta de fecha 17 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

VISTO que con fecha 1 de octubre de 2025 se da registro de entrada en este Ayuntamiento con n.º 2025-E-RC-7638, a la **Solicitud de cambio de titularidad de la actividad Bar, situada en la calle Alfonso XIII n.º 6**, La Aldea de San Nicolás, presentada por Doña Guaximara del Carmen Ramírez Castellano

VISTO el informe favorable del Arquitecto Municipal, D. Javier Tomás Suárez Ojeda emitido con fecha 17 de octubre de 2025, en el que literalmente se expone lo siguiente:

TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

«

Nº de Expediente:	6405/2025
Título del Expte.:	L.A. 11/2025
Número Registro:	2025-E-RC-7638
Fecha Registro:	1/10/25

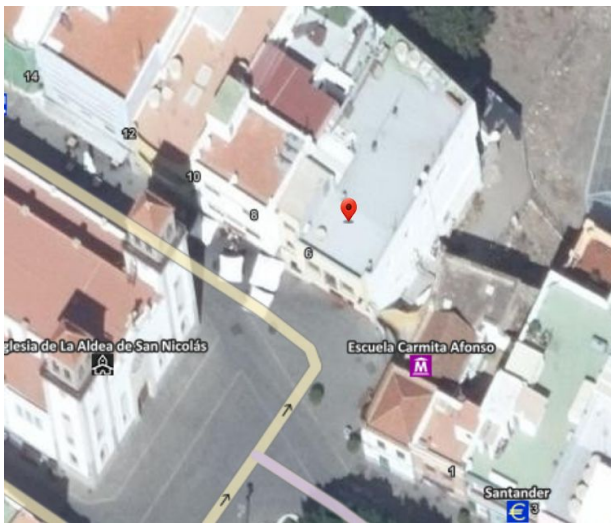
Título:	Informe técnico para cambio de titularidad de la actividad de Bar, ubicado en la calle Alfonso XIII n.º 6, bajo.
Naturaleza del informe:	[] Borrador [] Provisional [X] Definitivo
Técnico autor del informe:	Javier T. Suárez Ojeda
	Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)

Solicitante:	GUAXIMARA DEL CARMEN RAMIREZ CASTELLANO
D.N.I. del solicitante:	
Representante:	
D.N.I. del representado:	



Domicilio (notificación):	
Teléfonos:	
Correo electrónico:	

SOLICITUD:	Cambio de titularidad de actividad clasificada			
Referencia catastral:	3257509DR2935N0001DO			
Situación:	C/ Alfonso XIII nº 6, bajo, 35470 La Aldea de San Nicolás, Las Palmas			
Coordenadas UTM:	X:	423.128,93	Y:	3.095.877,87
	Latitud	27° 59' 08,96" N	Longitud	15° 46' 54,15" O

Emplazamiento				
----------------------	---	--	--	--

INFORME TÉCNICO:

LEGISLACIÓN APLICABLE.-

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**. Publicado en BOE núm. 261 de fecha 31 de Octubre de 2015. Vigente desde 31 de Octubre de 2015. (En adelante RDL 7/2015).

LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Publicada en el Boletín Oficial de Canarias num. 138, de fecha 19 de julio de 2017. Entrada en vigor el 1 de septiembre de 2017. (En adelante LSC 4/2017)

LEY 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias

Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa

▪ **Decreto 86/2013, de 1 agosto**, por el que se aprueba el reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos

NORMATIVA DE PLANEAMIENTO APLICABLE Y EN VIGOR.-

Planeamiento Urbanístico

Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 7 de julio y de 13 de diciembre de 2017, cuyos acuerdos se publicaron en el Anexo del Boletín Oficial de Canarias el miércoles 12 de diciembre de 2017, número 247 de boletín. La Normativa se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas en el Anexo al boletín Número 6, de fecha viernes 12 de enero de 2018, cuya entrada en vigor se produjo



transcurridos 15 días hábiles, contados desde el día siguiente de la publicación. en vigor a partir de 5 de febrero de 201 (En adelante PGO-S/17).

1.- OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es realizar el cambio de titular de la actividad de Bar, desarrollada en la calle Alfonso XIII, nº 6, local en planta baja, del término municipal de La Aldea de San Nicolás, provincia de Las Palmas, cuya referencia catastral es 3257509DR2935N0001DO.

El cambio de titular se realiza desde D. Antonio Luis Ramírez Segura con DNI: 42872732-L hacia D^a. Guaximara del Carmen Ramírez Castellano con DNI: 78517340-D.

2.- ANTECEDENTES

PRIMERO:

Con fecha 1 y 13 de octubre de 2025 D^a. Guaximara del Carmen Ramírez Castellano, presenta ante este Ayuntamiento la solicitud de cambio de titularidad de la actividad clasificada Bar, desarrollada en el local ubicado en C/ Alfonso XIII, nº 6, local en planta baja, 35470 La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

Acompañando la solicitud se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud de comunicación previa en materia de actividades clasificadas Restaurante Bar.
- Declaración responsable para el traspaso de titular de la actividad.
- Copia del D.N.I. de D^a. Guaximara del Carmen Ramírez Castellano.
- Acuerdo de traspaso de la actividad entre D. Antonio Luis Ramírez Segura con DNI: ***** hacia D^a. Guaximara del Carmen Ramírez Castellano con DNI: *****.
- Declaración censal de alta, modificación y baja en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores (modelo 036).
- Justificación tener contratado el seguro de responsabilidad civil.
- Documento acreditativo de la propiedad o del derecho a la ocupación del bien inmueble en el cual se realiza la actividad (contrato de arrendamiento del local).
- Consulta de la tarifa de basura comercial (aportada por el servicio de recaudación).
- Copia del Cambio de Titularidad de la Comunicación Previa en materia de Actividades Clasificadas cuyo promotor fue D. Antonio Luis Ramírez Segura, (aportada desde el expediente 1680/2022 - L.A.C.M. 003/2022, de Gestiona).

SEGUNDO:

La actividad de Bar en la C/ Alfonso XIII, nº 6, local en planta baja, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, se encuentra dentro de la clase de suelo urbano consolidado (SUCU) y zona de edificación V2 - Zona Tipológica V2 vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas.

Según:

Plan General de Ordenación supletorio de La Aldea de San Nicolás.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ZONAS TIPOLOGICAS.

Sección 2^a. Zona tipológica V2 (vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, 3 plantas)

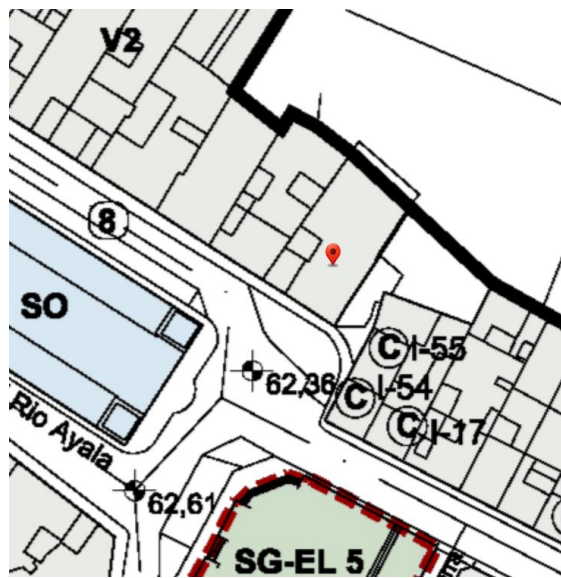
Artículo 5.2.13. Compatibilidad de usos

1. Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras.
2. Uso asociado: infraestructura de transporte con destino a aparcamiento.
3. Usos complementarios:
 - a) Uso industrial en la sub-categoría de industria artesanal y almacén en la sub-categoría de pequeño almacén, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente.
 - b) Uso terciario en sus categorías de comercial y hostelería y restauración, exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, y en plantas inferiores a las de uso residencial en la categoría de oficinas, salvo en la sub-categoría de despacho doméstico.
 - c) Usos comunitarios exclusivamente en plantas inferiores a las de uso residencial y con acceso independiente, siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.
4. Usos alternativos:
 - a) Uso residencial en la categoría de residencia comunitaria



- b) Uso terciario en la categoría de comercial o de oficinas.
c) Usos comunitarios siempre que mediante informe técnico quede justificado la compatibilidad del uso comunitario a implantar, y que por razones de la actividad no dificulte o interfiera al uso residencial.
5. Usos prohibidos: todos los restantes.

Por lo tanto, respecto a la adecuación de la actividad a la normativa sobre usos del planeamiento vigente, a las ordenanzas municipales reguladoras de la actividad y demás extremos de competencia municipal, la actividad que se desea instalar en dicho local, situado en la C/ Alfonso XIII, nº 6, bajo, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, de **BAR** es un **USO COMPATIBLE A EFECTOS URBANÍSTICOS**.

	PGO Supletorio en vigor
Clase	Suelo Urbano
Categoría	Suelo Urbano Consolidado
Calificación	Suelo Urbano Consolidado V-2
Siglas / Zonificación	C.1.1 - Aptitud Estructurante. Clasificadas para crecimiento regular, de suelos urbanos
Plano	

4.- CONDICIONANTES

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

GENERALES:

- 1.- Deberá garantizarse el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad a través del sistema de suministro municipal y se acredite la garantía necesaria, sanitariamente hablando, de las aguas destinadas a consumo humano (R.D. 140/2003 de 7 de febrero y otras normas en vigor).
- 2.- Deberá cumplir con cualquier condicionante expuesto en la concesión de la licencia original.

ESPECIALES:

- 1.- El nivel de inmisión de ruidos se ajustará a lo establecido en el CTE en su documento básico DB-HR de protección frente al ruido.
- 2.- Se debe realizar un control del estado de los medios de extinción de incendios a través de una empresa autorizada.
- 3.- Se cumplirán las consideraciones y ordenanzas de convivencia ciudadana.

5.- CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto anteriormente, **SE EMITE INFORME FAVORABLE** a la solicitud realizada por D^a. Guaximara



del Carmen Ramírez Castellano, de traspaso de titularidad de la actividad Bar en la calle Alfonso XIII, nº 6, local en planta baja, del término municipal de La Aldea de San Nicolás, desde D. Antonio Luis Ramírez Segura con DNI: 42872732-L hacia D^a. Guaximara del Carmen Ramírez Castellano con DNI: 78517340-D, con las condiciones indicadas anteriormente.

Contiene la opinión del firmante desde el punto de vista de la estricta técnica urbanística, y de acuerdo con la información disponible, con arreglo a su leal saber y entender, opinión que gustosamente somete a cualquier otra mejor fundada, quedando a salvaguardia, en cualquier caso, del pronunciamiento a que haya lugar, tanto por los servicios de esta administración como de otras.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

Por todo ello, **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:**

PRIMERO.- TOMAR CONOCIMIENTO del traspaso de titularidad de la actividad Bar, situada en la calle Doctor Alfonso XIII n.º 6, del término municipal de La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, desde D. Antonio Luis Ramírez Segura hacia Doña Guaximara del Carmen Ramírez Castellano, cumpliendo los siguientes condicionantes:

GENERALES:

1.- Deberá garantizarse el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad a través del sistema de suministro municipal y se acredite la garantía necesaria, sanitariamente hablando, de las aguas destinadas a consumo humano (R.D. 140/2003 de 7 de febrero y otras normas en vigor).

2.- Deberá cumplir con cualquier condicionante expuesto en la concesión de la licencia original.

ESPECIALES:

1.- El nivel de inmisión de ruidos se ajustará a lo establecido en el CTE en su documento básico DB-HR de protección frente al ruido.

2.- Se debe realizar un control del estado de los medios de extinción de incendios a través de una empresa autorizada.

3.- Se cumplirán las consideraciones y ordenanzas de convivencia ciudadana.

SEGUNDO.- Notificar esta toma de conocimiento al solicitante y dar traslado de la misma a la Policía Local.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

4.5.- Tomar conocimiento de la baja de la actividad de venta al por menor de calzado y complementos de piel, situada en C/Real, n.º 5, con referencia catastral 3357704DR2935N0001FO, presentada por Ana Banesa Guerra Ojeda. **Expte 5598/2025.**



Vista la propuesta de fecha 16 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

VISTO que con fecha 3 de septiembre de 2025 se registró en este Ayuntamiento, con número de entrada 2025-E-RC-6870, la solicitud presentada por **Doña Ana Banesa Guerra Ojeda**, relativa a la baja de la actividad en el local donde realizaba su actividad económica hasta abril del 2024, sito en la calle Real nº 5.

VISTO el informe favorable del Técnico Municipal, D. Javier Tomás Suárez Ojeda emitido con fecha 15 de octubre de 2025, en el que literalmente se expone lo siguiente:

TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

«

Expediente:	5598/2025
Título:	Informe técnico para Baja de la Actividad de venta al menor de calzado y complementos de piel, ubicado en la C/ General Franco nº 5, hoy calle Real nº 5 (EXPTE: L.A.N.C. 002/2011).
Técnico autor del informe:	Javier T. Suárez Ojeda
	Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma del documento)

INFORME TÉCNICO

ANTECEDENTES

Con fecha 3 de septiembre de 2025 y registro de entrada 2025-E-RC-6870 se recibe por parte de D^a. ANA BANESA GUERRA OJEDA la solicitud de baja de la actividad en el local donde realizaba su actividad económica hasta abril del 2024, sito en la calle Real nº 5, cuya referencia catastral es 3357704DR2935N0001FO.

INFORMA

- Que el día 15 de octubre de 2025, se ha realizado visita al local objeto del presente informe, sito en en la calle Real nº 5, y se ha comprobado que está cerrado al público, sin realizarse actividad comercial alguna en el mismo.





IMAGEN ANTERIOR



IMAGEN EN LA ACTUALIDAD

CONCLUSIÓN

- Por todo lo anteriormente expuesto, **SE EMITE INFORME FAVORABLE** a la solicitud de Baja de la Actividad de venta al menor de calzado y complementos de piel, ubicado en la calle Real nº 5, realizada por D^a. Ana Banesa Guerra Ojeda.>>

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

Por todo ello, **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:**

PRIMERO.- TOMAR CONOCIMIENTO de la baja de la actividad de venta al menor de calzado y complementos de piel, situada en la calle Real nº 5, con referencia catastral 3357704DR2935N0001FO, en el término municipal de La Aldea de San Nicolás, presentada por Doña Ana Banesa Guerra Ojeda, expediente n.º 5598/2025.

SEGUNDO.- Notificar esta toma de conocimiento al solicitante y dar traslado de la misma a la Policía Local y al departamento de Recaudación, Intervención y Comercio y a VALORA GESTIÓN TRIBUTARIA, a los efectos oportunos.>>

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

4.6.- Tomar conocimiento de la baja de la actividad situada en C/Real, n.º 7, con referencia catastral 3357704DR2935N0001FO, presentada por Carlos Javier Suárez Rodríguez. **Expte 5599/2025.**

Vista la propuesta de fecha 16 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

C/ Real 28, C.P: 35470, La Aldea de San Nicolás (Las Palmas), CIF: P3502100E, DIR3: L01350206

Portal de internet: <https://laaldeasanicolas.es>. Tfno: 928 892 305, Fax: 928 892 387



«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente en materia de Urbanismo: Planeamiento, Gestión, Ejecución y Disciplina Urbanística. Obras, en relación al expediente arriba referenciado, expone:

VISTO que con fecha 3 de septiembre de 2025 se registró en este Ayuntamiento, con número de entrada 2025-E-RC-6871, la solicitud presentada por **D. Carlos Javier Suárez Rodríguez**, relativa a la baja de la actividad desarrollada en el local sito en la calle Real nº 7, en La Aldea de San Nicolás, con motivo de un nuevo cambio de actividad a la calle Real nº 3.

VISTO el informe favorable del Técnico Municipal, D. Javier Tomás Suárez Ojeda emitido con fecha 15 de octubre de 2025, en el que literalmente se expone lo siguiente:

TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

«

Expediente:	5599/2025
Título:	Informe técnico para Baja de la Actividad, ubicado en la calle Real nº 7.
Técnico autor del informe:	Javier T. Suárez Ojeda
	Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma del documento)

INFORME TÉCNICO

ANTECEDENTES

Con fecha 3 de septiembre de 2025 y registro de entrada 2025-E-RC-6871, se recibe por parte de D. CARLOS JAVIER SUÁREZ RODRÍGUEZ la solicitud de baja de la actividad en el local donde realizaba su actividad económica hasta abril del 2024, sito en la calle Real nº 5-B (ó 7), cuya referencia catastral es 3357704DR2935N0001FO, por nuevo cambio de actividad en la calle Real, nº 3.

INFORMA

- Que el día 15 de octubre de 2025, se ha realizado visita al local objeto del presente informe, sito en en la calle Real nº 7 (según placa de nº de gobierno, ver fotos), y se ha comprobado que está cerrado al público, sin realizarse actividad comercial alguna en el mismo.



IMAGEN ANTERIOR



IMAGEN EN LA ACTUALIDAD



CONCLUSIÓN

- Por todo lo anteriormente expuesto, **SE EMITE INFORME FAVORABLE** a la solicitud de Baja de la Actividad, ubicada en la calle Real nº 7, realizada por D. Carlos Javier Suárez Rodríguez.>>

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Alcalde de este Ayuntamiento, mediante Decreto nº 0052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

Por todo ello, **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:**

PRIMERO.- TOMAR CONOCIMIENTO de la baja de la actividad, situada en la calle Real nº 7, con referencia catastral 3357704DR2935N0001FO, en el término municipal de La Aldea de San Nicolás, presentada por D. Carlos Javier Suárez Rodríguez, expediente n.º 5599/2025.

SEGUNDO.- Notificar esta toma de conocimiento al solicitante y dar traslado de la misma a la Policía Local y al departamento de Recaudación, Intervención y Comercio y a VALORA GESTIÓN TRIBUTARIA, a los efectos oportunos.>>

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

5.- Ayudas de emergencia social

5.1.- Propuesta de aprobación de las ayudas de emergencia social. Expte 6490/2025

Vista la propuesta de fecha 24 de octubre de 2025 de Jennifer del Carmen Sosa Martín, concejala delegada en materia de política social de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«Doña Jennifer del Carmen Sosa Martín, concejala delegada en materia de POLÍTICA SOCIAL Y DEL MAYOR , en relación al expediente y asuntos epígrafiados.

VISTOS los informes técnicos de las trabajadoras sociales municipales en sentido favorable que constan en cada uno de los expedientes de ayuda de emergencia social.

Visto que constan en dichos expedientes la correspondiente Retención de crédito.

Visto así mismo que consta en los mismos expedientes informes de fiscalización en sentido favorable.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en la Resolución de Alcaldía N.º 052/2025, de fecha 21 de enero de 2025.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Primero.- Aprobar las ayudas de emergencia social de los expedientes que se detallan a continuación:

N.º EXPEDIENTE	NOMBRE Y APELLIDOS	CONCEPTO DE LA AYUDA ECONÓMICA	IMPORTE
6180/2025		ALIMENTACIÓN,HIGIENE Y VESTIMENTA	500,00€
6181/2025		ALIMENTACIÓN,HIGIENE Y VESTIMENTA	312,00€
6182/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E HIGIENE,SUMINISTRO AGUA	312,00€
6183/2025		ALIMENTACIÓN,HIGIENE Y VESTIMENTA	312,00€
6184/2025		ALIMENTACIÓN,HIGIENE Y VESTIMENTA	312,00€
6187/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E HIGIENE	312,00€
6188/2025		ALIMENTACIÓN,HIGIENE Y VESTIMENTA	312,00€
6206/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	750,00€
6207/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	312,00€
6219/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E HIGIENE, ALQUILER	1.250,00€
6253/2025		ALIMENTACIÓN,HIGIENE Y VESTIMENTA	312,00€
6263/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E HIGIENE	312,00€
6276/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	500,00€
6268/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E HIGIENE	312,00€
6277/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	500,00€
6278/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	750,00€
6279/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	500,00€
6280/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL. ÚTILES Y ENSERES VIVIENDA HABITUAL(CAMA MATRIMONIO Y COLCHÓN MATRIMONIO)	312,00€
6281/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	750,00€
6334/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	312,00€
6336/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E HIGIENE	312,00€
6337/2025		ÚTILES Y ENSERES NECESARIOS PARA EL USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA HABITUAL	1.250,00€
6387/2025		ALIMENTACIÓN,VESTIMENTA E	500,00€



		HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	
6388/2025		ALIMENTACIÓN, VESTIMENTA E HIGIENE DOMÉSTICA Y PERSONAL	500,00€
6436/2025		ALQUILER	312,00€
6459/2025		FRIGORÍFICO Y LAVADORA	648,00€
6627/2025		PUERTA	845,30€
6628/2025		ALIMENTACIÓN, HIGIENE Y VESTIMENTA	600,00€
6701/2025		ALIMENTACIÓN, HIGIENE Y FARMACIA	600,00€
6780/2025		ALIMENTACIÓN, HIGIENE Y LAVADORA	600,00€

Segundo.- Dar traslado del acuerdo a Intervención General y al departamento de Servicios Sociales, a los efectos que procedan.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

6- Asuntos de urgencia.

Se declara la urgencia de los siguientes asuntos a tratar

6.1.- Contratación

6.1.1.- Propuesta de aprobación del expediente de contratación denominado **“Contrato administrativo de suministro de diversos productos de droguería para el ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás”**, mediante procedimiento abierto simplificado sumario, tramitación ordinaria. **Expte 6536/2024**

Vista la propuesta de fecha 27 de octubre de 2025 de Yara Cárdenes Falcón, concejala delegada en materia de contratación de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Yara Cárdenes Falcón**, Concejala Delegada de Contratación del Ayuntamiento de la Aldea de San Nicolás, visto el expediente de contratación denominado **“CONTRATO ADMINISTRATIVO DE SUMINISTRO DE DIVERSOS PRODUCTOS DE DROGUERÍA PARA EL AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS”**. **EXP. N.º 6536/2024**.

Visto acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2024 por la que se aprobó inicio de expediente de contratación del **“CONTRATO ADMINISTRATIVO DE SUMINISTRO DE DIVERSOS PRODUCTOS DE DROGUERÍA PARA EL AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS”**. **EXP. N.º 6536/2024** por procedimiento abierto simplificado sumario, sin división en lotes, así como declarar la necesidad e idoneidad del mismo.

Visto que se han incorporado al expediente los siguientes documentos:

1.- Memoria justificativa de la necesidad, idoneidad y eficiencia del contrato según exigencias del art. 28 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), la elección del procedimiento de adjudicación, los criterios de solvencia, de adjudicación, y las condiciones especiales de ejecución propuestas (art. 116.4), el valor estimado del contrato, así como la justificación de no división en Lotes.

2.- El pliego de prescripciones técnicas y demás documentación técnica base de licitación.

3.- El pliego de cláusulas administrativas particulares.

C/ Real 28, C.P: 35470, La Aldea de San Nicolás (Las Palmas), CIF: P3502100E, DIR3: L01350206

Portal de internet: <https://laaldeasanicolas.es>. Tfno: 928 892 305, Fax: 928 892 387



LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO se efectuará mediante la firma de aceptación por el contratista de la resolución de adjudicación. (por lo que cualquier referencia que se haga en este pliego referida a la formalización del contrato, se entenderá referida al documento de adjudicación definitiva aceptada por el adjudicatario).

NO SE EXIGIRÁ LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA DEFINITIVA, en aplicación del artículo 159.6. f) de la LCSP.

Visto el informe jurídico preceptivo de la Secretaria de este Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera, apartado 8 de la LCSP, de fecha 27 de octubre de 2025, **en sentido favorable.**

Visto el informe de fiscalización previa, emitido por la Intervención de este Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la LCSP, de fecha 27 de octubre de 2025, **en sentido favorable.**

Examinada la documentación que la acompaña, y de conformidad con lo establecido en el artículo 117 y la Disposición Adicional segunda de la LCSP.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

Por todo ello, **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:**

PRIMERO.- Aprobar el expediente de contratación denominado **“CONTRATO ADMINISTRATIVO DE SUMINISTRO DE DIVERSOS PRODUCTOS DE DROGUERÍA PARA EL AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS”**. EXP. N.º 6536/2024, mediante procedimiento abierto simplificado sumario, previsto en el artículo 159.6 de la LCSP, sin división en lotes, y conforme a los criterios de adjudicación previstos, convocando su licitación.

SEGUNDO.- Aprobar los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas que regirán el contrato.

TERCERO.- Aprobar el gasto correspondiente, con un presupuesto base de licitación (presupuesto de gasto máximo o indicativo de la licitación) de **19.950,00 euros** (neto: 19.000 euros; Igc: 950 euros (665,00 del 7% y 285,00 del 3 %) para un año de contrato.

Existe el crédito presupuestario preciso para atender a las obligaciones económicas que se deriven de la contratación, con cargo a la partida presupuestaria 1601 2211020 denominada **SUMINISTRO PRODUCTOS LIMPIEZA LOTE 1** del Presupuesto General del Ayuntamiento para el ejercicio 2025, conforme al certificado de Retención de Crédito que obra en el expediente por importe de **2.493,79 euros**, n.º de operación **220250012591**, de fecha 27/10/2025, así como el compromiso de crédito para ejercicios posteriores, según documento de RC de compromiso de gasto para el ejercicio 2026 por importe de **17.456,25 euros**, que obra en el expediente de fecha 27/10/2025 y n.º de operación **220259000039**.

El valor estimado del contrato asciende a la cantidad de **57.000,00 euros**.

EL GASTO EFECTIVO ESTARÁ CONDICIONADO POR LAS NECESIDADES REALES DE LA ADMINISTRACIÓN, QUE, POR TANTO, NO QUEDA OBLIGADA A LLEVAR A EFECTO UNA DETERMINADA CUANTÍA DE UNIDADES, NI A GASTAR LA TOTALIDAD DEL IMPORTE INDICADO.



Plazo de Ejecución: El contrato comenzará a regir a partir de la firma del mismo y tendrá una duración de **UN (1) año con posibilidad de 2 prórrogas de UN (1) AÑO cada una. 1+(1+1).**

CUARTO. Publicar el anuncio de licitación en el perfil de contratante con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

En cumplimiento de la Disposición adicional decimoquinta de la LCSP, la presente licitación tiene exclusivamente, **carácter electrónico**, por lo que las personas licitadoras deberán preparar y presentar sus ofertas, obligatoriamente, de forma telemática, a través de los servicios de licitación electrónica de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

QUINTO. Facultar a la Alcaldía-Presidencia para la suscripción de los contratos administrativos y/o públicos.

SEXTO. Dar traslado de este acuerdo a los Departamentos de Deportes, Intervención y Tesorería a los efectos oportunos.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

6.1.2.- Propuesta de aprobación de las penalidades diarias (penalidades por demora), por motivos imputables a la empresa EULEN SA, adjudicataria de las obras “Reforma, electrificación y nueva red de impulsión de aguas negras. EBAR Playa La Aldea. FDCAN 2024 – ACTUACIÓN 2.4.3. 428”. Expte 3349/2024.

Vista la propuesta de fecha 27 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, alcalde - presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde de Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, visto el expediente de la obra **“Reforma, electrificación y nueva red de impulsión de aguas negras. E.B.A.R. PLAYA LA ALDEA.FDCAN 2024- ACTUACION 2.4.3 428 EXPTE 3349/2024”**, obra financiada mediante el CONVENIO ENTRE EL CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA Y EL AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS PARA LA GESTIÓN DE LOS RECURSOS ASIGNADOS EN EL MARCO DEL FDCAN PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA INSULAR DE DESARROLLO SOCIOECONÓMICO DE GRAN CANARIA 2023-2027 firmado con fecha 27/10/2023 y posterior Resolución de Modificación del Programa Insular de Desarrollo Socioeconómico de Gran Canaria 2023-2027, bajo la modalidad de programa, al Fondo de Desarrollo de Canarias (FDCAN).

Visto el informe del Técnico Municipal de fecha 22 de octubre de 2025, en el que literalmente se expone:

«En relación con el expediente de la obra de: **“Reforma, electrificación y nueva red de impulsión de aguas negras. E.B.A.R. PLAYA LA ALDEA .FDCAN 2024- ACTUACION 2.4.3 428”**.y en cumplimiento del artículo 193 Demora en la ejecución de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 y de la CLÁUSULA VIGESIMOCUARTA. Penalidades por Incumplimiento del PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA CONTRATO DE OBRAS POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO DENOMINADO “Reforma,



electrificación y nueva red de impulsión de aguas negras. E.B.A.R. PLAYA LA ALDEA .FDCAN 2024- ACTUACION 2.4.3 428”.

INFORME

PRIMERO. Que las citadas obras comenzaron el 15 de febrero de 2025 y tenían un plazo de ejecución de 6 meses, por lo que debieron de finalizar el día 15 de agosto de 2025.

SEGUNDO. Que la empresa EULEN SA, con registro de entrada n.º 2025-E-RE-3333 de fecha 14/08/2025, conforme al apartado 1.39 del pliego de condiciones del proyecto se solicita la interrupción temporal de la obra. Que por los motivos indicados en el informe que se adjunta, es necesaria la interrupción temporal de la obra expte. 3349/2024, hasta la subsanación y reforma de los desperfectos estructurales encontrados.

TERCERO. El Director de las Obras, Don Aurelio Rosalio Lugo informa:

Que visto el informe presentado por la empresa contratista de la obra con el que solicita una interrupción temporal de la misma:

No procede dicha interrupción temporal por los motivos que alega con respecto a la estructura, no se sustentan. Desde mayo de 2025 ya se dio la solución a los motivos alegados, consistentes en un reforzamiento de la estructura del forjado del depósito con puntales y vigas de metal (tipo Sistema Forza), a fin de asegurar la estabilidad del mismo. Quedamos a la espera a que se presentara presupuesto y hasta la fecha no se ha recibido. Se adjunta captura de pantalla de la conversación mantenida por WhatsApp respecto al tema.

No precede dicha interrupción temporal por los motivos que alega con respecto a las filtraciones de agua en el depósito, tampoco se sustenta, dado que en la reunión de visita de obra el 11 de agosto de 2025 se dio la solución, consistente esta en colocar una bomba de achique para evacuar las pequeñas filtraciones de agua dentro del depósito debido a los ciclos de la pleamar.

No precede dicha interrupción temporal, porque tampoco se sustenta, dado que del total montante de la obra, solo esta ejecutado el 9,78% correspondiente a la certificación nº1 del mes de junio de 2025 y por otra parte, el motivo por lo que dicho contratista solicita la interrupción temporal, del total montante, solo supone el 4,38% y no afectando en nada al resto de la ejecución de la obra. Se adjunta los subcapítulos 01.03 y 01.04 del presupuesto donde aparecen las partidas por el que se solicita la interrupción temporal.

Y como conclusión, que el motivo por el que no se ha ejecutado la obra en plazo es por dejadez de dicho contratista.

CUARTO. Que el retraso en la referidas obras se ha **producido por motivos imputables al contratista.**

QUINTO. Que según la **CLÁUSULA VIGESIMOCUARTA.** Penalidades por Incumplimiento por demora o incumplimiento parcial o defectuoso. del PLIEGO de Cláusulas Administrativas Particulares para Contrato de Obras por Procedimiento Abierto Simplificado Denominado **“Reforma, electrificación y nueva red de impulsión de aguas negras. E.B.A.R. PLAYA LA ALDEA .FDCAN 2024- ACTUACION 2.4.3 428”.**



Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 0,60 euro por cada 1000 euros del precio del contrato IGIC excluido.

Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5% del precio del contrato, el órgano de contratación estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades.

Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incumplido la ejecución parcial de las prestaciones definidas en el contrato, la Administración podrá optar, indistintamente, por su resolución o por la imposición de las penalidades establecidas anteriormente.

En los supuestos de incumplimiento parcial o cumplimiento defectuoso o de demora en la ejecución en que no esté prevista penalidad o en que estándolo la misma no cubriera los daños causados a la Administración, esta exigirá al contratista la indemnización por daños y perjuicios.

Las penalidades previstas se impondrán por acuerdo del órgano de contratación, adoptado a propuesta del responsable del contrato si se hubiese designado, que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, cuando no puedan deducirse de los mencionados pagos.

Por lo anteriormente expuesto informo **FAVORABLEMENTE A la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 0,60 euro por cada 1000 euros del precio del contrato IGIC excluido.**

Calculo de las penalizaciones (desde el día 15 de agosto de 2025 al día 22 de octubre de 2025)

Penalización diaria: $0,60 \text{ €} \times (151.247,34 \text{ €} / 1.000 \text{ €}) = 90,75 \text{ €}$

Fecha de finalización prevista : 15/08/2024

día que se realiza el cálculo de la penalización: 22/10/2025

Fecha de finalización y recepción de las obras:

precio del contrato IGIG excluido: 151.247,34 €

PENALIZACIÓN TOTAL: $90,75 \text{ €} \times 68 \text{ días} = 6.171,00 \text{ €}$

Visto el Informe jurídico de la Secretaría General de fecha 27 de octubre de 2025, sobre la legislación y procedimiento aplicable, y en sentido favorable a la imposición de penalidades, que textualmente establece:

<<INFORME DE SECRETARÍA

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3 a) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente,

INFORME



PRIMERO. El contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva.

La constitución en mora del contratista no precisará intimación previa por parte de la Administración.

SEGUNDO. La Legislación aplicable viene establecido por:

— Los artículos 192 a 195 y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP).

— El artículo 98 y 99 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

TERCERO. Cuando se produzca demora en la ejecución de la prestación por parte del empresario, el órgano de contratación podrá conceder una ampliación del plazo de ejecución, sin perjuicio de las penalidades que en su caso procedan.

CUARTO. Cuando el contratista, **por causas imputables al mismo**, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar, atendidas las circunstancias del caso, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 0,60 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato, IVA excluido. Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5 por 100 del precio del contrato, IVA excluido, el órgano de contratación estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades.

Si el retraso fuese producido por **motivos no imputables al contratista** y este ofreciera cumplir sus compromisos si se le amplía el plazo inicial de ejecución, el órgano de contratación se lo concederá dándosele un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el contratista pidiese otro menor. El responsable del contrato emitirá un informe donde se determine si el retraso fue producido por motivos imputables al contratista.

QUINTO. El procedimiento para la imposición de penalidades por demora en la ejecución del contrato se impondrá por acuerdo del órgano de contratación, adoptado a propuesta del responsable del contrato si se hubiese designado, que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial,



deban abonarse al contratista o sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, cuando no puedan deducirse de los mencionados pagos.

SEXTO. La aplicación y el pago de estas penalidades no excluye la indemnización a que la Administración pueda tener derecho por daños y perjuicios ocasionados con motivo del retraso imputable al contratista.

SÉPTIMO. El procedimiento para llevar a cabo la imposición de penalidades al contratista por demora en la ejecución es el siguiente:

A. Por **resolución o acuerdo del órgano de contratación competente**, adoptado a propuesta del responsable del contrato si se hubiese designado, se deberá iniciar expediente de imposición de penalidades por demora.

B. Se comunicará al contratista y a los avalistas y aseguradores del mismo, la incoación del expediente y se le otorgará **trámite de audiencia** por plazo de 10 días a fin de que pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

C. Los **Servicios Técnicos** informarán sobre las alegaciones presentadas y sobre la causa de demora en la ejecución.

D. Con el objeto de verificar las alegaciones presentadas, los Servicios Municipales realizarán cuantos trámites, incluida la visita de comprobación si fuese necesaria, para pronunciarse sobre el incumplimiento del contratista.

C. Asimismo, se realizará **informe de Tesorería** donde se dará cuenta de los pagos pendientes de abono y, en su caso de las garantías presentadas por el contratista.

D. Vistos los informes y las alegaciones presentadas, el órgano de contratación competente, resolverá el procedimiento, notificándose la resolución del procedimiento a los interesados junto con la comunicación de los recursos correspondientes.

Visto el expediente que se tramita, así como los pliegos que rigen la licitación.

Visto el informe del Técnico Municipal de fecha 22 de octubre de 2025, que consta en el expediente en sentido favorable a la imposición de penalidades.

Se Informa **FAVORABLE** al inicio de expediente para la imposición de penalidades al contratista por demora en la ejecución del contrato por causas imputables al contratista en los términos establecidos en el informe técnico que obra en el expediente. >>



Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

Por todo ello, **PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:**

PRIMERO.- Aprobar la imposición de las penalidades diarias (PENALIZACIÓN POR DEMORA), por motivos imputables a la empresa **EULEN SA**, con NIF: A28517308, representada por Doña Rosa Amor Herrero Pérez, con NIF núm. 25.439.692-J, adjudicataria de las obras **“Reforma, electrificación y nueva red de impulsión de aguas negras. E.B.A.R. PLAYA LA ALDEA.FDCAN 2024- ACTUACION 2.4.3 428 EXPTE 3349/2024”**, en la proporción de 0,60 euro por cada 1000 euros del precio del contrato, IGIC excluido.

Cálculo de las penalizaciones:

Penalización diaria: $0,60 \text{ €} \times (328.971,96 \text{ €} / 1.000 \text{ €}) = 197,38 \text{ €}$

Fecha de finalización prevista : 31/03/2022

Fecha de finalización y recepción de las obras: 13/05/2022

precio del contrato IGIC excluido: 328.971,96 €

PENALIZACIÓN TOTAL: 197,38 € x 43 días = 8.487,34 €

Así mismo se le recuerda que esta obra está financiada mediante el **CONVENIO ENTRE EL CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA Y EL AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS PARA LA GESTIÓN DE LOS RECURSOS ASIGNADOS EN EL MARCO DEL FDCAN PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA INSULAR DE DESARROLLO SOCIOECONÓMICO DE GRAN CANARIA 2023-2027** firmado con fecha 27/10/2023 y posterior Resolución de Modificación del Programa Insular de Desarrollo Socioeconómico de Gran Canaria 2023-2027, bajo la modalidad de programa, al Fondo de Desarrollo de Canarias (FDCAN), **y sometida por tanto a estrictos plazos de ejecución y justificación**, por lo que cualquier repercusión económica que el Cabildo de Gran Canaria impute a este Ayuntamiento por la no ejecución de la obra será repercutida en concepto de indemnización contra la empresa **EULEN SA**.

SEGUNDO.- Otorgar al interesado **TRÁMITE DE AUDIENCIA** previo a la resolución, a cuyos efectos se le otorga el plazo de **DIEZ (10) DÍAS** para que formule alegaciones y aporte los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

Asimismo, se le comunica que, si antes del vencimiento del plazo manifiesta su decisión de no efectuar alegaciones ni aportar nuevos documentos o justificaciones, se tendrá por realizado el trámite.

Advertir al interesado que, transcurrido dicho plazo, y una vez estudiadas las alegaciones que, en su caso, presente, se resolverá sobre la adopción del acuerdo.

TERCERO.- Notificar el acuerdo adoptado a la empresa adjudicataria y trasladar el acuerdo al Departamento de Intervención Tesorería **para que proceda a la retención provisional sobre pagos pendientes de abono por la Corporación**, a los efectos oportunos. »



Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

6.1.3.- Propuesta de aprobación de la necesidad y adjudicación del contrato menor de servicios para desarrollar el proyecto “Enclave Violeta”. Expte 6708/2025

Vista la propuesta de fecha 29 de octubre de 2025 de Jennifer del Carmen Sosa Martin, concejala delegada en materia de política social de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

« **Dña. Jennifer Del Carmen Sosa Martín Concejala Delegada en materia de Política Social y del Mayor**, en relación al expediente y asunto epigrafiados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, tengo a bien emitir el siguiente:

VISTO el informe de la Técnica municipal Dña. M.^a Lourdes Ramos Mendoza, emitido con fecha 29 de octubre de 2025, en el que se establece literalmente:

INFORME

1.- ANTECEDENTES DE HECHO.

1.1.- Descripción del gasto: “Contrato menor de servicios para el desarrollo del proyecto “Enclave violeta”

a) Tipo de contrato: Servicios

b) Subtipo de contrato: Las actuaciones que se pretenden acometer son las siguientes: Proyecto de sensibilización para la prevención y atención a las violencias machistas, contempladas en el proyecto “Enclave violeta”. La realización de talleres de sensibilización dirigidos al alumnado de primaria en materia de educación afectivo-sexual y relaciones igualitarias y alumnado de secundaria, con identificación de riesgos asociados al consumo de pornografía y de contenido violento

La realización de talleres en materia de sensibilización, dirigidos a las familias de los menores matriculados en los centros educativos del municipio.

La realización de un Spot de comunicación, en materia de prevención y sensibilización de la violencia sexual.

c) Objeto del contrato:

El objeto del contrato es la prestación de servicios para el diseño e impartición de talleres de sensibilización en educación afectivo-sexual y relaciones igualitarias dirigidos al alumnado de educación primaria, secundaria y familias, así como la producción y difusión de un spot audiovisual vinculado a los contenidos tratados en dichos talleres.

d) El presupuesto de gasto máximo o indicativo que se prevé para el contrato asciende a: 5.290€ (IGIC incluido: 7%).

- Neto: 5.750€

- IGIC 7%: 402,50€

- Valor estimado; 5.750€

e) Oferta económica:

- Empresa: Nereida Vega Vizuite

- NIF: *****



- *Importe oferta económica: Según presupuesto que consta en el expediente:*
Honorarios profesionales:
- *Coordinación, ejecución y evaluación del proyecto: “Enclave violeta”*
Precio: Importe total 5.750€. Subtotal: 5.290€. IGIC: 7%= 402,50€
f) *Plazo de ejecución: Hasta 31 de Diciembre de 2025.*
g) *Se prevé que este contrato se financie con subvención otorgada por el Cabildo de Gran Canaria: Notificación de Resolución nº CGC/2025/4493, de 25 de abril de 2025 de la Sra. Consejera de Gobierno de Política Social, Accesibilidad, Igualdad y Diversidad.*

h) *No se prevé que este contrato esté financiado con préstamo alguno.*
i) *La forma de certificación de la prestación o su recepción se realizará en base:*
- *Facturas a mitad del período previsto de ejecución y al término de los servicios prestados (Atendiendo a los plazos del procedimiento para abonar dentro del ejercicio económico).*
j) *La forma de pago se realizará mediante transferencia bancaria.*

• *El servicio se prestará según la descripción y objetivos recogidos en el proyecto “Enclave violeta”. (Obrante en el expediente).*

Desarrollándose las actividades contempladas en el mismo con arreglo a los siguientes criterios:

- *Lugar: Centros educativos de primaria y secundaria y espacios públicos del municipio de La Aldea de San Nicolás.*

- *Días y horarios: En horario lectivo de los diversos centros, horario de mañana y con carácter general en el establecido por el servicio de igualdad del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, según el cronograma de planificación establecidos con los diversos recursos.*

- *Material: Todo el material necesario para el desarrollo de las actividades se suministrará por parte de la empresa adjudicataria.*

• *Funciones a realizar por el personal técnico de la empresa adjudicataria, quien deberá desarrollar las siguientes tareas:*

- *Coordinación con el equipo técnico de igualdad del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, con la Concejala del área de Política social, así como con las personas responsables de los diversos recursos donde se desarrollarán las actividades.*

- *Diseño, planificación, ejecución y evaluación de las actividades a desarrollar.*

- *Realización de la memoria técnica final dentro del plazo de ejecución del proyecto.*

• *Dña. Nereida Vega Vízquez con NIF ***** ha de disponer de una organización propia y autonomía para la prestación de los servicios, tanto en medios materiales como humanos.*

• *El personal para la prestación del servicio deberá cumplir con la normativa en materia laboral vigente, así como los requisitos legales establecidos para realizar actividades, que impliquen contacto habitual con menores.*

• *La persona adjudicataria será responsable civil y de accidentes causados por las contingencias derivadas del servicio que realiza.*

1.2.- La necesidad de celebrar el contrato y que se realice a través del procedimiento de contrato menor queda justificado, ya que se trata de una necesidad puntual, encaminada al desarrollo de actividades de sensibilización y visibilización de las violencias sexuales, a través de la educación afectivosexual de los menores, en entornos escolares del medio rural e involucrando a sus familias.



Contando el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás con la implementación del III Plan de igualdad 2021-2024 (prorrogado) y en concordancia con el Marco Estratégico por la igualdad Gran Canaria Infinita, ya que pretende la sensibilización para la prevención y atención a las violencias machistas, contempladas en el proyecto “Enclave violeta”.

Partiendo de un análisis que surge de la coordinación entre el Área de Igualdad del Ayuntamiento de La Aldea, agentes sociales y educativos del municipio, se ha podido comprobar la necesidad de sensibilizar al alumnado, a sus familias y al resto de la población aldeana, para que se conviertan en agentes de cambios sociales, potenciando un municipio más igualitario y libre de violencias sexuales.

Esta detección de necesidades ha permitido elaborar un mapa, donde además, se pone de relieve, la necesidad de trabajar la educación afectivo sexual y la detección de violencias sexuales para el avance hacia un municipio más igualitario entre mujeres y hombres y libre de cualquier forma de violencia ejercida hacia las mujeres y niñas.

Además, se hace necesario realizar un trabajo educativo, pero también comunitario, implicando al mayor número de agentes de cambio para lograr sensibilizar a la población aldeana, sensibilizando en materia de prevención de las violencias sexuales, en aras de educar a las nuevas generaciones en igualdad, en el uso adecuado de las nuevas tecnologías y en valores básicos como el respeto, la no discriminación y la no violencia bajo ningún pretexto de desigualdad que atente contra los derechos humanos.

Este contrato, por motivos de agilidad y eficacia, se debe tramitar mediante procedimiento de contrato menor, en virtud de lo dispuesto en la Disposición final primera del Real Decreto – Ley 3/2020, de 04 de febrero, que da una nueva redacción al artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; se está ante un **contrato menor de servicio**, al ser su valor estimado inferior a 15.000 euros y a efectos de lo establecido en su punto segundo, señalar que queda justificado de manera motivada la necesidad del contrato, y que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos en el apartado anterior.

1.3.- No existe alteración del objeto del contrato ya que el contrato de servicio consiste en la coordinación ,ejecución y evaluación del Proyecto Social: “Enclave violeta”del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, tratándose de una actuación, cuya Unidad funcional técnica y Económica es Única.

1.4.- Se solicita oferta económica a Dña. Nereida Vega Vizuite con NIF ***** , que presenta para la realización del contrato menor de obra del servicio de referencia, la oferta que consta en el expediente.

1.5.- Obra en el expediente la siguiente **retención de crédito**, quedando acreditada la existencia de crédito adecuado y suficiente para la ejecución del contrato durante el ejercicio presupuestario corriente:

Año	Nº Operación	Aplicación presupuestaria	PGFA	Importe
2025	22025001612	23106 2260948 Honorarios profesionales por la coordinación ,ejecución y evaluación del Proyecto Social: “Enclave violeta”		5.290,00 €
TOTAL (incluido IGIC)				5.290,00 €

1.6.- Obra en el expediente en relación con la entidad adjudicataria



-Declaración responsable de que cuenta con capacidad de obrar, no está incluido en causas de prohibición de contratar y cuenta con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación.

- Retención de crédito.

- Presupuesto

- Certificados de estar al corriente con las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

-Seguro de Responsabilidad Civil.

-Certificado de delitos de naturaleza sexual.

2.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

2.1.- Normativa sobre Contratos menores.

Visto lo establecido en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014 (B.O.E. nº 272/2017 de 09 de noviembre), en atención a la <<**Necesidad e idoneidad del contrato y eficiencia en la contratación**>>.

Visto el artículo 29.8 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación al <<**Plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación**>>, en el que se establece:

“(…)

29.8.- Los contratos menores definidos en el apartado primero del artículo 118 no podrán tener una duración superior a un año ni ser objeto de prórroga.
(…)”

Visto lo establecido en el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación a los “**Contratos de Servicios**”, en el que se señala:

Son contratos de servicios aquellos cuyo objeto son prestaciones de hacer consistentes en el desarrollo de una actividad o dirigidas a la obtención de un resultado distinto de una obra o suministro, incluyendo aquellos en que el adjudicatario se obligue a ejecutar el servicio de forma sucesiva y por precio unitario. No podrán ser objeto de estos contratos los servicios que impliquen ejercicio de la autoridad inherente a los poderes públicos.”

Atendiendo a lo señalado en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en atención al <<**Expediente de contratación en contratos menores**>>, en el que se establece:

1. Se consideran contratos menores los contratos de valor estimado inferior a 40.000 euros, cuando se trate de contratos de obras, o a **15.000 euros, cuando se trate de contratos de suministro o de servicios**, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 229 en relación con las obras, servicios y suministros centralizados en el ámbito estatal.

2. En los contratos menores la tramitación del expediente exigirá la emisión de un informe del órgano de contratación justificando de manera motivada la necesidad del contrato y que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos en el apartado anterior.

3. Asimismo se requerirá la aprobación del gasto y la incorporación al mismo de la factura correspondiente, que deberá reunir los requisitos que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.

4. En el contrato menor de obras, deberá añadirse, además, el presupuesto de las obras, sin perjuicio de que deba existir el correspondiente proyecto cuando sea requerido por las disposiciones vigentes. Deberá igualmente solicitarse el informe de las oficinas o unidades de supervisión a que se refiere el



artículo 235 cuando el trabajo afecte a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra.

5. Lo dispuesto en el apartado 2.º de este artículo no será de aplicación en aquellos contratos cuyo pago se verifique a través del sistema de anticipos de caja fija u otro similar para realizar pagos menores, siempre y cuando el valor estimado del contrato no exceda de 5.000 euros.

6. Los contratos menores se publicarán en la forma prevista en el artículo 63.4.

Visto lo señalado en el artículo 131.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en atención al **<<Procedimiento de adjudicación>>**, en el que se establece:

“(...)

3. Los contratos menores podrán adjudicarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación, cumpliendo con las normas establecidas en el artículo 118. (...)”

2.2.- Normativa Texto Refundido de la Ley de las Haciendas Locales.

Visto lo establecido en el artículo 173.5 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en relación a la **“Exigibilidad de las obligaciones, prerrogativas y limitación de los compromisos de gasto”**, en el que se señala:

<<(...)

5. No podrán adquirirse compromisos de gastos por cuantía superior al importe de los créditos autorizados en los estados de gastos, siendo nulos de pleno derecho los acuerdos, resoluciones y actos administrativos que infrinjan la expresada norma, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar. (...)>>

2.3.- Normativa Órganos de Contratación.

Visto que el artículo 39.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por remisión al artículo artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, declara como causa de nulidad los actos dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.

Atendiendo a que la Disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; en relación a las **<<Competencias en materia de contratación en las Entidades Locales>>**, establece en el apartado primero, lo siguiente:

“(...)

1.- Corresponden a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos de obras, de suministro, de servicios, los contratos de concesión de obras, los contratos de concesión de servicios y los contratos administrativos especiales, cuando su valor estimado no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, eventuales prórrogas incluidas siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada. (...)”

> Considerando lo establecido en el Decreto nº 386/2019 de fecha 18 de junio de 2019,



la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento.

En virtud de todo lo anterior, se **INFORMA:**

PRIMERO.- Que se justifica la necesidad e idoneidad del contrato menor de servicios para el desarrollo del proyecto **“Enclave violeta”** y se propone para la ejecución del mismo a Dña. Nereida Vega Vizuite con NIF 44.728.088B

Es cuanto se tiene a bien informar a los efectos oportunos, desde el punto de vista técnico y de acuerdo con la información disponible, salvo mejor criterio.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

En virtud de todo lo anterior, se **INFORMA:**

PRIMERO.- Que se justifica la necesidad e idoneidad del contrato menor de servicios para el desarrollo del proyecto **“Enclave violeta”** y se propone para la ejecución del mismo a Dña. Nereida Vega Vizuite con NIF *****

Es cuanto se tiene a bien informar a los efectos oportunos, desde el punto de vista técnico y de acuerdo con la información disponible, salvo mejor criterio.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto n.º 386/2019 de fecha 18 de junio de 2019

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Declarar la necesidad, idoneidad y eficiencia del contrato menor de servicios para el desarrollo del proyecto **“Enclave violeta”**, declarando que no se está alterando su objetivo con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos en el artículo 118.1 de la LCSP, por los motivos expuestos en el expediente.

Segundo.- Aprobar el expediente para la contratación menor de servicios para el desarrollo del proyecto **“Enclave violeta”** y el gasto total de 5.290€ con cargo a la partida n.º 23106 2260948

Tercero.- Adjudicar el contrato menor de servicios para el desarrollo del proyecto **“Enclave violeta”** a Dña. Nereida Vega Vizuite con NIF ***** por un importe de gasto que asciende a un total de 5.750 euros (IGIC incluido: 7%). Neto: 5.290 euros; IGIC: 7%: 402,50 euros. Valor Estimado: 5.290 euros

Cuarto.- Autorizar y disponer el gasto conforme a lo señalado en los apartados precedente.

Quinto.- La duración del contrato no podrá ser superior a un año, ni ser objeto de prórroga ni de revisión de precios. Estableciéndose como plazo máximo de duración del contrato 31 de diciembre de 2025

Sexto.- Que tanto el contratista como su personal quedan obligados a someterse a la normativa nacional y de la Unión Europea **en materia de protección de datos** en la ejecución del presente contrato, así como a **mantener absoluta confidencialidad y reserva** sobre cualquier dato que pudieran conocer con ocasión del cumplimiento del contrato, especialmente de carácter



personal.

Séptimo.- Que la contratista queda obligada al cumplimiento de las obligaciones derivadas de las disposiciones vigentes en materia de protección de empleo, condiciones de trabajo y prevención de riesgos laborales, y protección del medio ambiente.

Octavo.- El presente documento servirá de contrato y para lo que no esté recogido en el mismo estará sujeto a lo dispuesto en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

Noveno.- Nombrar responsable del contrato a Doña M.^a Lourdes Ramos Mendoza.

Décimo.- Notificar la resolución al adjudicatario a través de medios electrónicos y dar traslado de la misma a Intervención General, a Obras Públicas, y al dpto. Encargado de la publicación (perfil contratante y Tribunal Cuentas de Canarias), a los efectos oportunos.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

6.1.4.- Propuesta de aprobación de la necesidad y adjudicación del contrato menor de servicios “Actualización y reedición EL CHARCO – Fiesta, Paisaje y Patrimonio”. Expte 6622/2025

Vista la propuesta de fecha 29 de octubre de 2025 de Ingrid Navarro Armas, concejala delegada en materia de patrimonio de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Dña. Ingrid Navarro Armas**, concejala delegada en materia de Patrimonio, en relación al expediente y asunto epigrafiados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,

VISTO el informe de D. Victor Julio Suárez Araujo (Gestor Cultural), en relación al expediente y asunto epigrafiados, emitido con fecha 29 de octubre 2025, y en el que se establece literalmente:

Concejalía de Patrimonio

Expte.: 6622/2025 “CONTRATO MENOR - "Actualización y reedición, EL CHARCO - Fiesta, Paisaje y Patrimonio”

Asunto: Informe adjudicación contrato menor de servicios.

D. Victor Julio Suárez Araujo (Gestor Cultural) en relación al expediente y asunto epigrafiados, tengo a bien emitir el siguiente:

INFORME - NECESIDAD

1.- ANTECEDENTES DE HECHO.

Descripción del gasto: “CONTRATO MENOR - "Actualización y reedición, EL CHARCO - Fiesta, Paisaje y Patrimonio”

- tipo de contrato: Servicios (Contrato menor de servicio).
- Subtipo de contrato: Servicios de actualización y reedición.
- Objeto del contrato:



- Actualización y reedición del libro El Charco, que ha sido revisado y ampliado por parte del autor y cronista D. Francisco Suárez Moreno, con una tirada de 200 ejemplares con un tamaño de 210 de ancho x 200 de alto en 188 páginas*
- Presupuesto base de licitación sin IGIC: 5.980,00 €
Presupuesto base de licitación con IGIC: Exento de IGIC
Valor Estimado: 5.980,00 €
Importe de IGIC.: 0,00 €
 - Oferta económica:
.- **JORGE A. LIRIA RODRÍGUEZ**
.- NIF.: *****
.- Importe: **5.980,00 €**
 - Plazo de ejecución: Se establece como plazo máximo de ejecución el 31 de Octubre de 2025.
 - Cuenta con subvención de la Consejería de Gobierno de Presidencia y Movilidad Sostenible del Excmo. Cabildo de Gran Canaria denominada "Patrimonio del Recuerdo/Pleito de La Aldea."
 - No se prevé que este contrato esté financiado con préstamo alguno.
 - La forma de certificación de la prestación o su recepción se realizará en base:
 - Factura única final
 - La forma de pago se realizará mediante transferencia bancaria.

Descripción del evento del servicio: Actualización y reedición del libro El Charco, que ha sido revisado y ampliado por parte del autor y cronista oficial del municipio D. Francisco Suárez Moreno. Una nueva publicación actualizada que centra su estudio, no sólo en el evento popular, sino en el escenario de la celebración, reconocido con la máxima protección de la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias: Bien de Interés Cultural en la categoría de Sitio Etnológico. La Fiesta de El Charco en La Aldea, es algo más que una celebración. Es un espacio de encuentro y de cohesión social y familiar de la comunidad de participantes que son protagonistas de la fiesta. A diferencia de otras fiestas, también El Charco es un baño intergeneracional, entre cuyas aguas se mezclan personas de todas las edades. Un húmedo abrazo que sirve de testigo del trasvase de generaciones de hombres y mujeres que encuentran en los jóvenes las garantías de continuidad.

Para esta edición se ha preparado una tirada de 200 ejemplares con un tamaño de 210 de ancho x 200 de alto en 188 páginas en tapas duras.

Adjunto el presupuesto desglosado presentado por la empresa:



CUARZO

Creación, impresión, comercio y distribución de libros
c/ Juan Carló, 7 - 2º Izq

35004 Las Palmas de Gran Canaria

JORGE A. LIRIA RODRÍGUEZ

NIF: 52850434E

Teléfono: 660 150219

Datos del cliente

Nombre: Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás

Dirección: c/ Real, 28

CP/Poblac.: 35470 La Aldea de San Nicolás

Provincia: Las Palmas

CIF / NIF: P3502100E

		Fecha factura		Nº Factura		
		04-06-25		PROFORMA 11		
Ref.	Descripción	Unidades	Precio Unidad	% Dto.	Precio Dto.	Total
	Libro aniversario El Charco de La Aldea	200,00	29,90			5.980,00
	(Autor: Francisco Suárez Moreno)					
	Características					
	Tamaño: 210 (ancho) x 200 (alto) mm					
	nº páginas: 188					
	Tintas interior: color					
	Tintas cubierta: color					
	Papel interior: ofsett blanco 90 gr.					
	Papel cubierta: Tapa dura					
	(Incluye todos los impuestos y gastos)					
		Suma Total		5.980,00 €		
		(Exención IGIC artículo 52 Ley 4/2012, de 25 de junio) IGIC 0%		- €		
		TOTAL FACTURA		5.980,00 €		

1.2.- La necesidad de celebrar el contrato, y que se realice a través del procedimiento de contrato menor queda justificado ya que se trata de una necesidad puntual, encaminada a la Actualización y reedición del libro El Charco con motivo del Centenario Pleito de La Aldea; con lo que se acredita que no se trata de una prestación de carácter recurrente. Dado que el Ayuntamiento de la Aldea de San Nicolás, no dispone de los medios materiales ni humanos propios necesarios para la realización de este servicio, se hace necesaria su contratación.

Este contrato, por motivos de agilidad y eficacia, se debe tramitar mediante procedimiento de contrato menor, en virtud de lo dispuesto en la Disposición final primera del Real Decreto – Ley 3/2020, de 04 de febrero, que da una nueva redacción al artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; se está ante un **contrato menor de servicio**, al ser su valor estimado inferior a **15.000 euros...**; y a efectos de lo establecido en su punto segundo, señalar que queda justificado de manera motivada la necesidad del contrato, y que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos en el apartado anterior.

1.3.- No existe alteración del objeto del contrato ya que el contrato de servicios consiste en la actualización y reedición del libro El Charco, cuya Unidad funcional técnica y Económica es Única.



1.4.- Se solicita oferta económica a la entidad **JORGE A. LIRIA RODRÍGUEZ**, con NIF. n.*****; que presenta para la realización del contrato menor de servicios de referencia, oferta por importe de **5.980,00 € euros (exento de IGIC.)**.

1.5.- Obra en el expediente la siguiente retención de crédito, quedando acreditada la existencia de crédito adecuado y suficiente para la ejecución del contrato durante el ejercicio presupuestario corriente:

Año	Nº Operación	Aplicación presupuestaria	PGFA	Importe
	22025003578	336 2279921 Pleito de La Aldea		5.980,00€
TOTAL				5.980,00 euros

1.6.- Obra en el expediente en relación con la empresa adjudicataria: **JORGE A. LIRIA RODRÍGUEZ**

- Presupuesto.
- Certificados de estar al corriente con la Hacienda Estatal, la Seguridad Social y la Agencia Tributaria Canaria.
- Declaración Responsable.
- Reserva de crédito.
- DNI del administrador
- Certificado Bancario de titularidad

2.- Fundamentos jurídicos.

2.1.- Normativa sobre Contratos menores.

> **Visto** lo establecido en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014 (B.O.E. nº 272/2017 de 09 de noviembre), en atención a la <<**Necesidad e idoneidad del contrato y eficiencia en la contratación**>>.

> **Visto** el artículo 29.8 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación al <<**Plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación**>>, en el que se establece:

“(…)

29.8.- Los contratos menores definidos en el apartado primero del artículo 118 no podrán tener una duración superior a un año ni ser objeto de prórroga. (...)”

Visto lo establecido en el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en relación a los “**Contratos de Servicios**”, en el que se señala:

Son contratos de servicios aquellos cuyo objeto son prestaciones de hacer consistentes en el desarrollo de una actividad o dirigidas a la obtención de un resultado distinto de una obra o suministro, incluyendo aquellos en que el adjudicatario se obligue a ejecutar el servicio de forma sucesiva y por precio unitario. No podrán ser objeto de estos contratos los servicios que impliquen ejercicio de la autoridad inherente a los poderes públicos.”



> **Atendiendo** a lo señalado en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en atención al <<**Expediente de contratación en contratos menores**>>, en el que se establece:

1. Se consideran contratos menores los contratos de valor estimado inferior a 40.000 euros, cuando se trate de contratos de obras, o a **15.000 euros, cuando se trate de contratos de suministro o de servicios**, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 229 en relación con las obras, servicios y suministros centralizados en el ámbito estatal.

2. En los contratos menores la tramitación del expediente exigirá la emisión de un informe del órgano de contratación justificando de manera motivada la necesidad del contrato y que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos en el apartado anterior.

3. Asimismo se requerirá la aprobación del gasto y la incorporación al mismo de la factura correspondiente, que deberá reunir los requisitos que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.

4. En el contrato menor de obras, deberá añadirse, además, el presupuesto de las obras, sin perjuicio de que deba existir el correspondiente proyecto cuando sea requerido por las disposiciones vigentes. Deberá igualmente solicitarse el informe de las oficinas o unidades de supervisión a que se refiere el artículo 235 cuando el trabajo afecte a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra.

5. Lo dispuesto en el apartado 2.º de este artículo no será de aplicación en aquellos contratos cuyo pago se verifique a través del sistema de anticipos de caja fija u otro similar para realizar pagos menores, siempre y cuando el valor estimado del contrato no exceda de 5.000 euros.

6. Los contratos menores se publicarán en la forma prevista en el artículo 63.4.

> **Visto** lo señalado en el artículo 131.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en atención al <<**Procedimiento de adjudicación**>>, en el que se establece:

“(…)

3. Los contratos menores podrán adjudicarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación, cumpliendo con las normas establecidas en el artículo 118. (...)”

2.2.- Normativa Texto Refundido de la Ley de las Haciendas Locales.

> **Visto** lo establecido en el artículo 173.5 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en relación a la **“Exigibilidad de las obligaciones, prerrogativas y limitación de los compromisos de gasto”**, en el que se señala:

<<(…)

5. No podrán adquirirse compromisos de gastos por cuantía superior al importe de los créditos autorizados en los estados de gastos, siendo nulos de pleno derecho los acuerdos, resoluciones y actos administrativos que infrinjan la expresada norma, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar. (...)>>

2.3.- Normativa Órganos de Contratación.

> **Visto** que el artículo 39.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por remisión al artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, declara como causa de nulidad los actos dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.

> **Atendiendo** a que la Disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; en relación a las <<**Competencias en materia de contratación en las Entidades Locales**>>, establece en el apartado primero, lo siguiente:

“(…)



1.- Corresponden a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos de obras, de suministro, de servicios, los contratos de concesión de obras, los contratos de concesión de servicios y los contratos administrativos especiales, cuando su valor estimado no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, eventuales prórrogas incluidas siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada. (...)

> **Considerando** lo establecido en el Decreto nº 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025, en virtud de cual se dispone:

<<(...)

PRIMERO. Delegar en la Junta de Gobierno Local, cuya competencia básica es prestar asistencia y asesoramiento a esta Alcaldía en el ejercicio de sus atribuciones las competencias siguientes:

d) Las contrataciones de obras, suministros, servicios, gestión de servicios, así como, los contratos administrativos especiales y los privados, cuando su importe no supere el 10 por 100 de los recursos ordinarios del Presupuesto, si en cualquier caso la cuantía de seis millones de euros, incluidas las de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del Presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada.

Se informa favorablemente y se propone la adjudicación por contrato menor de servicios del contrato denominado **“CONTRATO MENOR - "Actualización y reedición, EL CHARCO - Fiesta, Paisaje y Patrimonio"** a la empresa **JORGE A. LIRIA RODRÍGUEZ**, NIF. n.º ***** por importe de **5.980,00 euros (exento de IGIC.)**.

Es cuanto se tiene a bien informar a los efectos oportunos, desde el punto de vista técnico y de acuerdo con la información disponible.

En La Aldea de San Nicolás, a fecha de la firma electrónica

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde - Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto nº 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Declarar la necesidad, idoneidad y eficiencia del **CONTRATO MENOR - "Actualización y reedición, EL CHARCO - Fiesta, Paisaje y Patrimonio"**, expediente **6622/2025** declarando que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos en el artículo 118.1 de la LCSP. por los motivos expuestos en el expediente.

Segundo.- Aprobar el expediente para la contratación menor del servicio de **CONTRATO MENOR - "Actualización y reedición, EL CHARCO - Fiesta, Paisaje y Patrimonio"**, referenciado, y el gasto total de **5.980,00 euros**, con cargo a la partida nº 336 2279921 "Pleito de La Aldea" y n.º 22025003578, del presupuesto general correspondiente al ejercicio 2025.

Tercero.- Adjudicar el contrato menor de **CONTRATO MENOR - "Actualización y reedición, EL CHARCO - Fiesta, Paisaje y Patrimonio"** a **JORGE A. LIRIA RODRÍGUEZ**, con NIF. n.º *****.



por un importe que asciende a un total de **5.980,00 euros**, desglosado de la siguiente forma:

- Importe sin IGIC.: 5.980,00 €
- IGIC. 0%: Exento de IGIC.

Cuarto.- Autorizar y disponer el gasto conforme a lo señalado en los apartado precedente.

Quinto.- La duración del contrato no podrá ser superior a un año, ni ser objeto de prórroga ni de revisión de precios. Estableciéndose como plazo máximo de ejecución el 31 de octubre de 2025.

Sexto.- Que tanto el contratista como su personal quedan obligados a someterse a la normativa nacional y de la Unión Europea **en materia de protección de datos** en la ejecución del presente contrato, así como a **mantener absoluta confidencialidad y reserva** sobre cualquier dato que pudieran conocer con ocasión del cumplimiento del contrato, especialmente de carácter personal.

Séptimo.- Que el contratista queda obligado al cumplimiento de las obligaciones derivadas de las disposiciones vigentes en materia de protección del empleo, condiciones de trabajo y prevención de riesgos laborales, y protección del medio ambiente.

Octavo.- El presente documento servirá de contrato y para lo que no esté recogido en el mismo estará sujeto a lo dispuesto en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

Noveno.- Nombrar responsable del contrato a D. Víctor Julio Suárez Araujo.

Décimo.- Notificar la resolución al adjudicatario a través de medios electrónicos y dar traslado de la misma a Intervención General, a Concejalía de Festejos y al dpto. encargado de la publicación (perfil contratante y Tribunal Cuentas de Canarias), a los efectos oportunos.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

6.2.- Certificaciones

6.2.1.- Propuesta de aprobación de la CERTIFICACIÓN FINAL de la obra “Reducción de pérdidas y mejora de las condiciones hidráulicas de la redes de abastecimiento del casco y barrios. Lote 2”, a la empresa Construcciones Asaco 2020SL y que asciende a la cantidad de 13.282,06€ (0% IGIC). Expte 3293/2024.

Vista la propuesta de fecha 23 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, alcalde - presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente, en relación al expediente y asunto epigrafiados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,

VISTO el informe del Ingeniero Técnico Municipal, D. Nicolás Suárez Martín, emitido con fecha 21 de octubre de 2025, y que se transcribe al final del presente acuerdo.

VISTO el Informe de Fiscalización de la Interventora, Dña. María Carolina Suárez Naranjo, de fecha 21 de octubre de 2025, en sentido Favorable.



Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el **Decreto nº 52/2025 de fecha 21 de enero de 2025**.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.-Aprobar **Favorablemente la CERTIFICACIÓN FINAL** de la obra **“REDUCCIÓN DE PÉRDIDAS Y MEJORA DE LAS CONDICIONES HIDRÁULICAS DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DEL CASCO Y BARRIOS. Expte. 3293/2024” LOTE 2**, presentada por la contrata Construcciones Asaco 2.020, SL con NIF: B76360932 y que asciende a la cantidad de **13.282,06 € (0% IGIC)**.

Segundo.- Notificar el acuerdo a la empresa adjudicataria de las obras y trasladar el acuerdo adoptado al Departamento de Intervención de la Corporación a los efectos oportunos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

<< INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En relación con el expediente de la obra de **“REDUCCIÓN DE PÉRDIDAS Y MEJORA DE LAS CONDICIONES HIDRÁULICAS DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DEL CASCO Y BARIOS. Expte. 3293/2024” LOTE 2** y en cumplimiento del artículo 230 y 232 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, emito el siguiente.

INFORME

PRIMERO. Que el expediente de **“REDUCCIÓN DE PÉRDIDAS Y MEJORA DE LAS CONDICIONES HIDRÁULICAS DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DEL CASCO Y BARIOS. Expte. 3293/2024” LOTE 2**, fue adjudicada a la empresa **CONSTRUCCIONES ASACO 2020, S.L.**, con fecha 5 de febrero de 2025, por la la Junta de Gobierno Local

SEGUNDO. Que las obras se han iniciado el día 6 de mayo de 2025.

TERCERO. Que las citadas obras se han realizado de acuerdo con el proyecto adjudicado y supervisada por el técnico que suscribe.

TERCERO. Que el importe de la Certificación **FINAL** asciende a la cantidad de **13.282,06 euros** y **0,00 euros de IGIC (0 %)** ascendiendo en total a la cantidad de **13.282,06 euros**.

Por lo anteriormente expuesto informo FAVORABLEMENTE A LA APROBACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN FINAL.





CERTIFICACIÓN FINAL

Mes de OCTUBRE de 2025.

ANUALIDAD DE 2024

Contratista: CONSTRUCCIONES ASACO 2020 S.L.

DENOMINACIÓN DE LA OBRA: REDUCCIÓN DE
PÉRDIDAS Y MEJORA DE LAS CONDICIONES
HIDRÁULICAS DE LAS REDES DE
ABASTECIMIENTO DEL CASCO Y BARIOS. Expte.
3293/2024ª LOTE II

Presupuesto de Contrata:	308.040,16€	Comienzo de las obras:	07/05/2025
Baja en la subasta:	15,000002%	Terminación:	07/11/2025
Total:	261.834,13 €	Fecha de adjudicación:	05/02/2025

Don Nicolás Suárez Martín, Dirección facultativa de la ejecución del Proyecto mencionado anteriormente, en el T. M. de La Aldea de San Nicolás, **CERTIFICA:**

Que la obra ejecutada hasta la fecha, según proyecto aprobado, por la empresa **CONSTRUCCIONES ASACO 2020 SL**, importa a los precios del presupuesto siguiente:

PRESUPUESTO		IMPORTE DE LAS OBRAS			
CONTRATA con IGIC	ADJUDICACIÓN N con IGIC	Certificadas en el tiempo referido	Certificadas Anteriormente	Total Certificado	Falta por Certificar
Euros	Euros				
308.040,16€	261.834,13	13.282,06 €	248.552,07 €	261.834,13 €	0,00 €

LIQUIDACIÓN PARCIAL DE LA OBRA EJECUTADA	
Importe de la ejecución material y/o acopiada.....	258.857,08 €
Gastos generales de la Empresa, financieros, fiscales, etc.13%	33.651,42 €
Beneficio industrial 6 %	15.531,42 €
IMPORTE.....	308.040,16 €
A deducir Baja de Adjudicación (15,000002 %).....	- 46.206,03 €
IMPORTE.....	261.834,13 €
A deducir Certificación anterior	- 248.552,07 €
IMPORTE.....	13.282,06 €
IG.I.C. 0 %	0,00 €
Líquido de la presente Certificación.....	13.282,06 €

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

6.2.2.- Propuesta de aprobación de la CERTIFICACIÓN LIQUIDACIÓN de la obra “Reducción de pérdidas y mejora de las condiciones hidráulicas de la redes de abastecimiento del casco y barrios. Lote 2”, a la empresa Construcciones Asaco 2020SL y que asciende a la cantidad de 26.150,00€ (0% IGIC). Expte 3293/2024.

Vista la propuesta de fecha 23 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, alcalde - presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:



«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente, en relación al expediente y asunto epigrafiados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,

VISTO el informe del Ingeniero Técnico Municipal, D. Nicolás Suárez Martín, emitido con fecha 21 de octubre de 2025, y que se transcribe al final del presente acuerdo.

VISTO el Informe de Fiscalización de la Interventora, Dña. María Carolina Suárez Naranjo, de fecha 21 de octubre de 2025, en sentido **Favorable**.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el **Decreto nº 52/2025 de fecha 21 de enero de 2025**.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- Aprobar **Favorablemente la CERTIFICACIÓN LIQUIDACIÓN de la obra “REDUCCIÓN DE PÉRDIDAS Y MEJORA DE LAS CONDICIONES HIDRÁULICAS DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DEL CASCO Y BARRIOS. Expte. 3293/2024” LOTE 2**, presentada por la contrata Construcciones Asaco 2.020, SL con NIF: B76360932 y que asciende a la cantidad de **26.150,00 € (0% IGIC)**.

Segundo.- Notificar el acuerdo a la empresa adjudicataria de las obras y trasladar el acuerdo adoptado al Departamento de Intervención de la Corporación a los efectos oportunos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

<< INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En relación con el expediente de la obra de **“REDUCCIÓN DE PÉRDIDAS Y MEJORA DE LAS CONDICIONES HIDRÁULICAS DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DEL CASCO Y BARIOS. Expte. 3293/2024” LOTE 2** y en cumplimiento del artículo 230 y 232 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, emito el siguiente.

INFORME

PRIMERO. Que el expediente de **“REDUCCIÓN DE PÉRDIDAS Y MEJORA DE LAS CONDICIONES HIDRÁULICAS DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DEL CASCO Y BARIOS. Expte. 3293/2024” LOTE 2**, fue adjudicada a la empresa **CONSTRUCCIONES ASACO 2020, S.L.**, con fecha 5 de febrero de 2025, por la la Junta de Gobierno Local

SEGUNDO. Que las obras se han iniciado el día 6 de mayo de 2025.

TERCERO. Que las citadas obras se han realizado de acuerdo con el proyecto adjudicado y supervisada por el técnico que suscribe.

TERCERO. Que el importe de la Certificación **LIQUIDACIÓN** asciende a la cantidad de **26.150,00 euros y 0,00 euros de IGIC (0 %)** ascendiendo en total a a la cantidad de **26.150,00 euros**.

Por lo anteriormente expuesto informo FAVORABLEMENTE A LA APROBACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN LIQUIDACIÓN.





AYUNTAMIENTO DE LA
ALDEA DE SAN NICOLÁS

CERTIFICACIÓN LIQUIDACION

Mes de OCTUBRE de 2025.

ANUALIDAD DE 2024

Contratista: CONSTRUCCIONES ASACO 2020 S.L.

DENOMINACIÓN DE LA OBRA: REDUCCIÓN DE
PÉRDIDAS Y MEJORA DE LAS CONDICIONES
HIDRÁULICAS DE LAS REDES DE
ABASTECIMIENTO DEL CASCO Y BARIOS. Expte.
3293/2024" LOTE II

Presupuesto de Contrata:	308.040,16€	Comienzo de las obras:	07/05/2025
Baja en la subasta:	15,000002%	Terminación:	07/11/2025
Total:	261.834,13 €	Fecha de adjudicación:	05/02/2025

Don Nicolás Suárez Martín, Dirección facultativa de la ejecución del Proyecto mencionado anteriormente, en el T. M. de La Aldea de San Nicolás, **CERTIFICA:**

Que la obra ejecutada hasta la fecha, según proyecto aprobado, por la empresa **CONSTRUCCIONES ASACO 2020 SL**, importa a los precios del presupuesto siguiente:

PRESUPUESTO		IMPORTE DE LAS OBRAS			
CONTRATA con IGIC	ADJUDICACIÓN N con IGIC	Certificadas en el tiempo referido	Certificadas Anteriormente	Total Certificado	Falta por Certificar
Euros	Euros				
308.040,16€	261.834,13	26.150,00 €	261.834,13 €	287.984,13 €	0,00 €

LIQUIDACIÓN PARCIAL DE LA OBRA EJECUTADA	
Importe de la ejecución material y/o acopiada.....	284.709,97 €
Gastos generales de la Empresa, financieros, fiscales, etc.13%	37.012,30 €
Beneficio industrial 6 %	17.082,60 €
IMPORTE.....	338.804,87 €
A deducir Baja de Adjudicación (15.000002 %).	- 50.820,74 €
IMPORTE.....	287.984,13€
A deducir Certificación anterior.....	- 261.834,13 €
IMPORTE.....	26.150,00 €
I.G.I.C. 0 %	0,00 €
Líquido de la presente Certificación.....	26.150,00 €

»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

6.3.- Fomento

6.3.1.- Propuesta de aprobación de la **renuncia a la licencia urbanística** solicitada por Antonio María García Rodríguez para la obra denominada **“Dos viviendas y garaje en los Los Llanos”**, en **C/ Sebastián Jiménez Sánchez, N.º 24**, referencia catastral **0504064DS2000S**, así como reconocer como ingreso indebido la cantidad pagada en concepto de ICIO. Expte 498/2025.



Vista la propuesta de fecha 28 de octubre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, alcalde - presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Pedro Suárez Moreno**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, en relación al expediente arriba referenciado,

VISTO el Informe-Propuesta de la Secretaría General de fecha 28 de octubre de 2025, que consta en el expediente y que textualmente dice:

«De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3.a) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente informe-propuesta de resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, con base a los siguientes,

ANTECEDENTES

VISTO que con fecha 29/01/2025 y n.º de registro de entrada 2025-E-RE-310, **DON ANTONIO MARIA GARCIA RODRIGUEZ**, con DNI ***** presentó escrito en el que solicita **«cancelacion de licencia urbanística por no haber prevision de obra en estos momentos y solicitud de devolucion del dinero de la licencia»**, **Expediente:L.U.Ma.U.012/2018 Expediente 2122/18.**

VISTO que, una vez estudiada la solicitud presentada, se tramita el procedimiento para **renunciar a los derechos que ostenta como persona interesada en la licencia de obras**, **Expediente:L.U.Ma.U.012/2018 Expediente 2122/18**, iniciando el correspondiente expediente.

VISTO que consta en el expediente acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de junio de 2021, en la que se adoptó el siguiente acuerdo:

«Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acordó:

Primero.- RESOLUCIÓN ESTIMATORIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL solicitada por Don/Doña ANTONIO MARÍA GARCÍA RODRÍGUEZ, con registro de entrada 2018-E-RC-8388, de fecha 31 de octubre de 2018, para la ejecución en suelo urbano consolidado SUCO V2 de la actuación urbanística definida en el proyecto técnico incluido en el expediente denominado “DOS VIVIENDAS Y GARAJE EN LOS LLANOS en la C/ SEBASTIÁN JIMÉNEZ SÁNCHEZ, Nº 24, con referencia catastral nº. 0504064DS2000S, de esta localidad.

Segundo.- DESCRIPCIÓN DE DE LA ACTUACIÓN O PROYECTO OBJETO DE AUTORIZACIÓN que consiste en la ejecución de un edificio de tres plantas sobre rasante y ninguna bajo rasante, sobre parcela poligonal de 83,90m² con orientación sur y emplazamiento entremedianeras, detinando a garaje la planta baja y viviendas (de dos dormitorios) la planta primera y segunda, superficie total construida tras la ejecución de las obras de 242,65m², de uso aparcamiento, en planta baja, y residencial (número de viviendas:2) en plantas primera y segunda. UBICACIÓN O EMPLAZAMIENTO DE LA OBRAS: parcela clasificada SUELO URBANO en la categoría CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN (SUCO) y Zona Tipológica V2, localizadas en la parcela con Referencia Catastral número 0504064DS2000S, en la C/ SEBASTIÁN JIMÉNEZ SÁNCHEZ, Nº 24, Los Llanos, del T.M. de La Aldea de San Nicolás, CP 35470 Las Palmas. En todo caso las obras se ajustarán al proyecto técnico, y las modificaciones informadas y aprobadas, incluidas en el Expediente: 2122/2018; Asunto: L.U.Ma.U.012/2018.

Tercero.- LOS PLAZOS MÁXIMOS para el inicio y finalización de la actuación son los siguientes:

Inicio de las obras: 6 MESES.

Finalización: DOS AÑOS (24 MESES). El plazo para la conclusión de las actuaciones



materiales comenzará a computarse desde la fecha que se determine en la licencia y, en su defecto, desde la fecha de finalización del plazo para el inicio de dichas actuaciones (Art. 347.3 de la LSC 4/2017). »

VISTO que consta en el expediente el justificante de pago de las **TASAS** y del **ICIO**, bajo los documento n.º 1 y 3 respectivamente.

VISTO que según informe técnico municipal de fecha 17 de febrero de 2025, **las obras no han comenzado**, expresando textualmente:

«Según visita al solar objeto de la licencia, realizada el lunes 3 de febrero de 2025, se comprueba que no se ha realizado ninguna actuación según se puede comprobar en la siguiente imagen: (...)

Tal y como se puede comprobar, el terreno se mantiene inalterado y se destina al estacionamiento de vehículos. (...)

VISTO que con fecha 08/10/2025 y n.º de registro de entrada 2025-E-RC-7870, y con fecha 27/10/2025 y n.º de registro de entrada 2025-E-RC-8375, **DON ANTONIO MARIA GARCIA RODRIGUEZ**, manifiesta expresamente su solicitud inequívoca de renunciar a la licencia concedida, y la devolución de los ingresos realizados.

LEGISLACIÓN APLICABLE

PRIMERO.- Toda persona interesada podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos.

Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más personas interesadas, la renuncia solo afectará a aquellos que la hubiesen formulado.

SEGUNDO.- La legislación aplicable es la siguiente:

— El artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

– Artículo 103 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).

– En lo referente al devengo del impuesto, el artículo 21 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), reseña que se produce en el momento en el que se entiende realizado el hecho imponible y surge, por tanto, la obligación de contribuir, directamente vinculado con la efectiva realización de la obra, construcción o instalación, que en este caso no se ha producido, por lo que procede la devolución del impuesto.

– Respecto de la tasa por licencia de obras, la delimitación del hecho imponible de las tasas por licencias de obras es la prestación de servicios administrativos de verificación de la legalidad de las obras proyectadas, previos a la concesión de la correspondiente licencia. (art. 20.4 TRLRHL). Dado que se ha producido el hecho imponible, no procede la devolución de la misma.

A la vista de los anteriores antecedentes, teniendo en cuenta la normativa de aplicación, se considera que la siguiente propuesta de resolución, **previa fiscalización por la Intervención General**, se adecúa a la legislación aplicable,

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía n.º. 052/2025 de fecha 21 de enero de 2025, emito el siguiente

INFORME -PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Declarar a **DON ANTONIO MARIA GARCIA RODRIGUEZ**, con DNI ***** renunciado en la licencia urbanística para la ejecución en suelo urbano consolidado SUCO V2 de la actuación urbanística definida en el proyecto técnico incluido en el expediente denominado “DOS VIVIENDAS Y GARAJE EN LOS LLANOS en la C/ SEBASTIÁN JIMÉNEZ SÁNCHEZ, N.º 24, con referencia catastral n.º. 0504064DS2000S, de esta localidad. Expediente: 2122/2018;



Asunto: L.U.Ma.U.012/2018.

SEGUNDO. Reconocer como ingreso indebido de naturaleza tributaria la cantidad pagada en concepto de ICIO, debido a que ha quedado acreditado en el expediente que las obras no se han ejecutado, a favor de DON ANTONIO MARIA GARCIA RODRIGUEZ.

TERCERO.- Declarar concluso el procedimiento y archivar el expediente, salvo que, habiéndose personado en el procedimiento terceras personas interesadas, insten su continuación en el plazo de diez días desde que les sea notificada esta resolución.

Advertir al interesado que la declaración de renuncia extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística en vigor.

CUARTO. -Notificar a la persona interesada la presente Resolución junto con los recursos pertinentes y dar traslado de la misma a la Concejalía de Obras y Urbanismo, así como a la Intervención y Tesorería, para que se proceda a la devolución del ICIO.»

VISTO que consta en el expediente informa favorable de la Intervención General de este Ayuntamiento, de fecha 28/10/2025.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de enero de 2025,

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

PRIMERO.- Declarar a **DON ANTONIO MARIA GARCIA RODRIGUEZ**, con DNI ***** renunciado en la licencia urbanística para la ejecución en suelo urbano consolidado SUCO V2 de la actuación urbanística definida en el proyecto técnico incluido en el expediente denominado "DOS VIVIENDAS Y GARAJE EN LOS LLANOS en la C/ SEBASTIÁN JIMÉNEZ SÁNCHEZ, Nº 24, con referencia catastral nº. 0504064DS2000S, de esta localidad. Expediente: 2122/2018; Asunto: L.U.Ma.U.012/2018.

SEGUNDO. Reconocer como ingreso indebido de naturaleza tributaria la cantidad pagada en concepto de ICIO, debido a que ha quedado acreditado en el expediente que las obras no se han ejecutado, a favor de DON ANTONIO MARIA GARCIA RODRIGUEZ.

TERCERO.- Declarar concluso el procedimiento y archivar el expediente, salvo que, habiéndose personado en el procedimiento terceras personas interesadas, insten su continuación en el plazo de diez días desde que les sea notificada esta resolución.

Advertir al interesado que la declaración de renuncia extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística en vigor.

CUARTO. -Notificar a la persona interesada la presente Resolución junto con los recursos pertinentes y dar traslado de la misma a la Concejalía de Obras y Urbanismo, así como a la Intervención y Tesorería, para que se proceda a la devolución del ICIO.»

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía nº. 052/2025 de fecha 21 de Enero de 2025.

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta en los términos que se recogen precedentemente.

7- Ruegos y preguntas.

No hubo

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

C/ Real 28, C.P: 35470, La Aldea de San Nicolás (Las Palmas), CIF: P3502100E, DIR3: L01350206

Portal de internet: <https://laaldeasanicolas.es>. Tfno: 928 892 305, Fax: 928 892 387

