

ACTA

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
JGL/2025/42	La Junta de Gobierno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN	
Tipo Convocatoria	Ordinaria
Fecha	26 de noviembre de 2025
Duración	Desde las 10:30 hasta las 11:20 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	NO
****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
Excusas de asistencia presentadas: 1. JENNIFER DEL CARMEN SOSA MARTIN: «Motivos profesionales»		

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

La Junta se adelanta a las 10:30 horas debido a la agenda de los asistentes.



ASUNTOS DE LA CONVOCATORIA

1. ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

1.1.- FACTURAS

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

1.1.1.- Propuesta de aprobación grupo de facturas N19C. Expte 7892/2025.

Vista la propuesta de fecha 21 de noviembre de 2025 de la interventora de este Ayuntamiento Doña María Carolina Suárez Naranjo:

« Esta Intervención informa sobre la propuesta de facturas con contrato, a presentar en la junta de fecha de 26 de noviembre de 2025 por importe de 40.307,70€.

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	Expediente
F/2025/2327	Emit-101	07/08/2025	5980	JORGE ALBERTO LIRIA RODRIGUEZ	5104/2025**EMIT-101.- Adquisición libro 'El Charco de La Aldea' de Francisco Suárez Moreno	6622/2025
F/2025/2918	002 1	18/09/2025	6794,5	FEDERACION DE AGRUPACIONES MUSICALES PROFESIONALES DE GRAN CANARIA	6369/2025**002 1.-Creación, producción, grabación y masterización de la canción del Centenario del Pleito de la Aldea	5202/2025
F/2025/2972	Emit-257	30/09/2025	25895,5	SERVICIOS DE AMBULANCIA GARCIA TACORONTE S.L.	6797/2025**EMIT-257.-Prestacion de servicios sanitarios en espectaculos publicos, eventos o act organizadas por el ayto	235/2025
F/2025/3046	Emit-213	15/10/2025	1637,7	MARCOS SOSA GONZALEZ	7007/2025**EMIT-213.- TRANSPOTES DE AGUA DE COSUMO HUMANO MEDIANTE CAMION CUBA EN EL MUNICI	2832/2022

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 N19C. Expte 7892/2025.**

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

1.1.2.- Propuesta de aprobación grupo **de facturas N19A. Expte 7892/2025.**

Vista la propuesta de fecha 21 de noviembre de 2025 de la interventora de este Ayuntamiento Doña María Carolina Suárez Naranjo:

«Esta Intervención informa sobre la propuesta de facturas pagadas con anticipo, a presentar en la junta de fecha de 26 de noviembre de 2025 por importe de 11.606,71€.

Nº de Entrada	Fecha	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	Expediente
F/ 2025/ 1255	01/05/2025	28-E5U2-000076	01/05/2025	1488,59	TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.	4844/25**28-E5U2-000076.-Movistar - Tipo de contrato: Plan Corporativo Tarifa Única - Extensiones móviles: 113 - Lin	NC
F/ 2025/ 2916	30/09/2025	1S85554 M	30/09/2025	184,01	ZARDOYA OTIS, S.A.	6379/2025**1S85554 M.-POR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE APARATOS ELEVADORES CORRE	NC
F/ 2025/ 2934	01/10/2025	1T85342 M	01/10/2025	792,87	ZARDOYA OTIS, S.A.	6468/2025**1T85342 M.-POR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE APARATOS ELEVADORES CORRESPO	NC
F/ 2025/ 3056	20/10/2025	TB7JO00 17481	19/10/2025	88,78	TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.	6945/25**TB7JO0017 481.-Resumen por Servicio - Abono/Ref.Factura: 928392191 - Periodo regular de cuotas (	NC



F/ 2025/ 3338	06/11/202 5	40044920 13	31/10/202 5	883,04	SOCIEDAD ESTATAL CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A.	7575/2025**4004492 013.-Carta Certificada GE 0 - 20 gr N D1(GRANDES CIUDADES) G-0 (03 EXENTO) / Carta Certificada	NC
F/ 2025/ 3429	14/11/202 5	MASFF25 /00667	22/10/202 5	399,3	ASPRO PARKS CANARIAS, S.L.	FACT- MASFF25/00667*22/ 10/2025.-COMIDA	NC
F/ 2025/ 3430	14/11/202 5	MASSFF2 5/00665	22/10/202 5	476	ASPRO PARKS CANARIAS, S.L.	FACT- MASSFF25/00665*22 /10/2025.-VENTA DE ENTRADAS	NC
F/ 2025/ 3431	14/11/202 5	MASFF25 /00666	22/10/202 5	30	ASPRO PARKS CANARIAS, S.L.	FACT- MASFF25/00666*22/ 10/2025.-VENTA DE HAMACAS	NC
F/ 2025/ 3432	14/11/202 5	04/10/202 5	06/11/202 5	10	JOSEFA SUAREZ JIMENEZ	04/10/2025*06/11/20 25.-VALE PARA GASTOS RELACIONADOS CON EL MERCADILLO 04/11/2025	NC
F/ 2025/ 3439	14/11/202 5	10	06/11/202 5	10	VIVEROS GALDAR,S.L.	10*06/11/2025.-VALE PARA GASTOS RELACIONADOS CON EL MERCADILLO DE 04/10/2025	NC
F/ 2025/ 3440	14/11/202 5	10	05/11/202 5	10	LA SAHARITA AGRICOLA, SL	FACT- 10*05/11/2025.-VALE PARA GASTOS RELACIONADOS CON EL MERCADILLO DE 04/10/2025	NC
F/ 2025/ 3442	14/11/202 5	10	05/11/202 5	10	FUNDACION CANARIA PROYECTO COMUNITARIO DE LA ALDEA	FACT- 10*05/11/2025.-VALE PARA GASTOS RELACIONADOS CON EL MERCADILLO DE 04/10/2025	NC
F/ 2025/ 3443	14/11/202 5	10	01/11/202 5	500	FRANCISCO HERRERA MARRERO	FACT- 10*01/11/2025.- SERVICIO DEGUSTACIÓN DE CASTAÑAS	NC



F/ 2025/ 3444	14/11/202 5	10	06/11/202 5	20	ANGEL LUIS RIVERO PEREZ	FACT- 10*06/11/2025.-VALE PARA GASTOS RELACIONADOS CON EL MERCADILLO	NC
F/ 2025/ 3445	14/11/202 5	10	06/11/202 5	10	JOSEFA SUAREZ JIMENEZ	FACT- 10*06/11/2025.-VALE PARA GASTOS RELACIONADOS CON EL MERCADILLO	NC
F/ 2025/ 3446	14/11/202 5	10	06/11/202 5	10	FRANCISCA DIAZ JIMENEZ	FACT- 10*06/11/2025.-VALE PARA GASTOS RELACIONADOS CON EL MERCADILLO	NC
F/ 2025/ 3449	17/11/202 5	07934	06/11/202 5	84	ISIDRO QUINTANA HERNANDEZ	FACT- 07934**06/11/2025.- GASTO A JUSTIFICAR DEL PROGRAMA BIENESTAR ANIMAL	NC
F/ 2025/ 3450	17/11/202 5	10	06/11/202 5	75,9	FERRETERIA EL ARBOL	FACT- 10**06/11/2025.- GASTO A JUSTIFICAR DEL PROGRAMA DE BIENESTAR ANIMAL	NC
F/ 2025/ 3451	17/11/202 5	115795	05/09/202 5	10	TANAUSU HERHANDEZ SEGURA	FACT- 115795**05/09/2025.- COMPRA DE ALIMENTACIONPAR A DESARROLLO DE ACTIV. DE SERVICIOS SOCIALES	NC
F/ 2025/ 3452	17/11/202 5	031623/25	21/08/202 5	47,5	FARMACIA DON EDUARDO CAMPOS DE LA NUEZ	031623/25**21/08/20 25.-GASTOS DE FARMACIA	NC
F/ 2025/ 3453	17/11/202 5	68329	12/08/202 5	34,75	LETICIA SUAREZ RAMIREZ	FACT- 68329**12/08/2025.- GASTO DE CALZADO DE TRABAJO DE MARIA LETICIA SUAREZ RAMIREZ	NC



F/ 2025/ 3454	17/11/202 5	25/001	20/08/202 5	39,95	DONA AMALIA PEREZ OJEDA	FACT- 25/001**20/08/2025.- GASTO DE CALZADO DE TRABAJO DE DONA AMALIA PEREZ OJEDA	NC
F/ 2025/ 3455	17/11/202 5	013066	14/08/202 5	30	ANTONIO LUIS RAMIREZ SEGURA	FACT- 013066**14/08/25.- GASTO DE ENCUENTRO DE MUJERES	NC
F/ 2025/ 3456	17/11/202 5	08	12/08/202 5	50	MARIA TORRES GONZALEZ	FACT- 08**12/08/2025.- AYUDA DE EMERGENCIA SOCIAL O DE ALIMENTACION E HIGIENE	NC
F/ 2025/ 3457	17/11/202 5	08	22/08/202 5	3	DAVID RODRIGUEZ DIAZ	FACT-08**22/08/25.- GASTO DE CERTIFICADO DE EMPADRONAMIENT O	NC
F/ 2025/ 3458	17/11/202 5	08	19/08/202 5	3	MANUELA RODRIGUEZ MORALES	FACT-08**19/08/25.- GASTO DE CERTIFICADO DE EMPADRONAMIENT O	NC
F/ 2025/ 3459	17/11/202 5	08	28/08/202 5	3	ANGEL SUAREZ GONZALEZ	FACT-08**28/08/25.- GASTO DE CERTIFICADO	NC
F/ 2025/ 3460	17/11/202 5	09	26/09/202 5	85,15	ELISA I MORALES VALENCIA	FACT-09**26/09/25.- PAGO AYUDA DE FACTURAS DE ELECTRICIDAD	NC
F/ 2025/ 3461	17/11/202 5	M- 0037512/1	01/10/202 5	6,45	MARIA DEL CARMEN HERRERA DEL TORO	FACT-M- 0037512/1**01/10/20 25.-GASTO EN FARMACIA DE COMPRA DE GUANTES PARA SERVICIO DE AYUDA A DOMICILIO	NC
F/ 2025/ 3462	17/11/202 5	048/25480 500	06/10/202 5	5,96	SUMINISTROS ALIMENTARIO S DE LA ALDEA	FACT- 048/25480500**06/10 /2025.-GASTO DE COMPRA DE PAÑUELOS PARA USUARIAS DE CONSULTAS DE PSICOLOGIA,..	NC



F/ 2025/ 3463	17/11/202 5	1	18/03/202 5	100	MARIA DE LOS ANGELES GONZALEZ PEREZ	FACT-1**18/03/25.- CUBRIR NECESIDADES DE VESTIMENTA	NC
F/ 2025/ 3464	17/11/202 5	10	02/10/202 5	50	MELANIE JEZABEL OJEDA RAMIREZ	FACT- 10**02/10/2025.- PAGO AYUDA ALIMENTACION	NC
F/ 2025/ 3465	17/11/202 5	9	04/09/202 5	95,62	ANGEL SUAREZ GONZALEZ	FACT-9*04/09/25.- PAGO AYUDA DE SUMINISTRO ELECTRICO	NC
F/ 2025/ 3466	17/11/202 5	8	27/08/202 5	100	JIHAD BENDIUSS	FACT-8**27/08/25.- AYUDA DE EMERGENCIA SOCIAL DE JIHAD	NC
F/ 2025/ 3467	17/11/202 5	8	21/08/202 5	50	CELESTINA MEDEROS MEDINA	FACT-8**21/08/25.- ADELANTO POR EMERGENCIA SOCIAL	NC
F/ 2025/ 3468	17/11/202 5	8	14/08/202 5	92,06	ENERGÍA XXI COMERCIALIZ ADORA DE REFERENCIA, S.L.UNIPERSO NAL	FACT-8**14/08/25.- AYUDA DE EMERGENCIA SOCIAL PARA PAGO DE SUMINISTRO ELECTRICO	NC
F/ 2025/ 3469	17/11/202 5	071384	13/06/202 5	29	LOURDES RODRIGUEZ QUINTANA	FACT- 071384**13/06/25.- PAGO DE REFRIGERIO EN BAR CHOZO DE 12 USUARIOS DEL CENTRO DE ESTANCIA DIURNA	NC
F/ 2025/ 3470	17/11/202 5	6	17/06/202 5	70	NOEMI JIMENEZ VALENCIA	FACT-6**17/06/25.- GASTOS DE COMBUSTIBLE PARA REALIZAR SERVICIOS DE AYUDA A DOMICILIO	NC
F/ 2025/ 3471	17/11/202 5	M- 0023860/1	26/06/202 5	20,9	FARMACIA DON EDUARDO CAMPOS DE LA NUEZ	FACT-M- 0023860/1**26/06/25.- GASTOS DE FARMACIA PARA USUARIOS DEL CENTRO DE ESTANCIA DIURNA	NC
F/ 2025/ 3473	17/11/202 5	7	25/07/202 5	11,55	NIRIA PEREZ RODRIGUEZ	FACT-7**25/07/25.- AYUDA PAGO DE MEDICAMENTOS EN FARMACIA	NC



F/ 2025/ 3474	17/11/202 5	61606	28/06/202 5	56,44	MARIA DEL CARMEN HERRERA DEL TORO	FACT- 61606**28/06/25.- PAGO DE COMPRA DE UNIFORMES PARA EL SERVICIO DE AYUDA A DOMICILIO	NC
F/ 2025/ 3475	17/11/202 5	11	14/11/202 5	31,3	SERVICIO CANARIO DE EMPLEO	FACT-11**14/11/25.- PFAE SERVICIOS TURISTICOS LA ALDEA EXP130/1/2023- 0609105802	NC
F/ 2025/ 3476	17/11/202 5	20	26/09/202 5	18,2	VICTOR CRUZ DIAZ	FACT-20**26/09/25.- GASTO POR COMPRA DE QUESO PARA LA FERIA MUNDIAL DEL TURISMO	NC
F/ 2025/ 3477	17/11/202 5	33-2025	25/09/202 5	15,33	LLAILMA DEL CARMEN SAAVEDRA SUAREZ	FACT-33- 2025**25/09/2025.- GASTO PARA COMPRA DE QUESO PARA LA FERIA DEL DIA MUNDIAL DEL TURISMO	NC
F/ 2025/ 3478	17/11/202 5	000584	30/10/202 5	75	MIGUEL SANCHEZ PEREZ-TITO- REPARACION ES TRACTORES	FACT- 000584**30/10/25.- GASTO PARA COMPRA DE MANGUERA	NC
F/ 2025/ 3479	17/11/202 5	09	28/09/202 5	50	MARIA DEL MAR SARMIENTO LUJAN	FACT-09**28/09/25.- GASTO PARA COMPRA DE FRUTA PARA EL DIA MUNDIAL DEL TURISTA	NC
F/ 2025/ 3480	17/11/202 5	9	06/09/202 5	250	DAVID OLIVER SOSA PULIDO	FACT-9**06/09/25.- GASTO POR PRIMER PREMIO DE FOTOGRAFIA FESTIVAL PALMERAS 2025	NC
F/ 2025/ 3481	17/11/202 5	9	06/09/202 5	75	CRISTINA NIEVES MARTÍN SOSA	FACT-9**06/09/25.- GASTO POR TERCER PREMIO DEL FESTIVAL DE PALMERAS 2025	NC



F/ 2025/ 3482	17/11/202 5	9	06/09/202 5	150	SERVICIO NAVARRO, DON JOSE-M. NAVARRO RIVERO	FACT-9**06/09/25.- GASTO DE SEGUNDO PREMIO DE FOTOGRAFIA FESTIVAL PALMERAS 2025	NC
F/ 2025/ 3483	17/11/202 5	11	17/11/202 5	376,6	EL GOBIERNO DE CANARIAS	FACT- 11**17/11/2025.- LIQUIDACION POR INTERESES DE DEMORA TRAS DEVOLUCION DEL REMANENTE NO APLICADO	NC
F/ 2025/ 3485	17/11/202 5	5	07/05/202 5	118	ARSYS INTERNET, SLU	FACT- 5**07/05/2025.- ES2025E025980	NC
F/ 2025/ 3486	17/11/202 5	6	04/06/202 5	68,27	ENDESA ENERGIA S.A.	FACT-6**04/06/25.- ENDESA ENERGIA S.A. FACTURA DE ELECTRICIDAD N25CON002426397 CONTRATO 83001976633	NC
F/ 2025/ 3487	17/11/202 5	6	05/06/202 5	75,18	CORREDURIA DE SEGUROS GENERALES FRANCISCO	FACT-6**05/06/25.- ARAG-ASI-7135XX: 75,18EUR-27052025- 16052026	NC
F/ 2025/ 3492	17/11/202 5	11	06/11/202 5	72,4	MERCADONA	FACT- 11**06/11/2025.- GASTO A JUSTIFICAR DEL PROGRAMA DE BIENESTAR ANIMAL	NC
F/ 2025/ 3493	17/11/202 5	2025/511	21/10/202 5	4154,61	RODRIALDEA S.L.	FACT- 2025/511**21/10/25.- COMPRA DE PRODUCTOS DE ALIMENTACION Y ASEO PARA ABASTECER EL BANCO DE ALIMENTOS	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 N19A. Expte 7892/2025.**

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

1.1.3.- Propuesta de aprobación grupo de facturas N19D. Expte 7892/2025.

Vista la propuesta de fecha 21 de noviembre de 2025 de la interventora de este Ayuntamiento Doña María Carolina Suárez Naranjo:

«Esta Intervención informa sobre la propuesta de dietas y locomoción de los cargos y empleados públicos, a presentar en la junta de fecha de 26 de noviembre de 2025 por importe de 652,34€.

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	Expediente
F/2025/3543	11	11/11/2025	402,74	AZAHARA BOLAÑOS RAMOS	FACT-11.-GASTOS DE LOCOMOCION DE AZAHARA BOLAÑOS RAMOS	NC
F/2025/3546	11	17/11/2025	22,8	VICTOR JULIO SUAREZ ARAUJO	FACT-11*17-11-25.-DIETAS VICTOR JULIO SUAREZ ARAUJO	NC
F/2025/3547	11	10/11/2025	31,35	VICTOR JULIO SUAREZ ARAUJO	FACT-11*10-11-25.-DIETAS VICTOR JULIO SUAREZ ARAUJO	NC
F/2025/3548	11	14/11/2025	28,6	VICTOR JULIO SUAREZ ARAUJO	FACT-11**14-11-2025.-DIETAS DE VICTOR JULIO SUAREZ ARAUJO	NC
F/2025/3549	11	03/11/2025	22,8	VICTOR JULIO SUAREZ ARAUJO	FACT-11**03/11/2025.-DIETAS DE VICTOR JULIO SUAREZ ARAUJO	NC
F/2025/3550	11	07/11/2025	31,85	VICTOR JULIO SUAREZ ARAUJO	FACT-11**07-11-2025.-DIETAS DE VICTOR JULIO SUAREZ ARAUJO	NC

Cód. Validación: D034SCP7ROYAQDDUAJCWSG65P
Verificación: <https://laaldeasanicolas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 191



F/2025/3553	11	14/11/2025	37,4	JENNIFER DEL CARMEN SOSA MARTÍN	FACT-11**14/11/2025.- DIETAS DE JENNIFER DEL CARMEN SOSA MARTIN	NC
F/2025/3554	11	12/11/2025	37,4	JENNIFER DEL CARMEN SOSA MARTÍN	FACT-11**12/11/2025.- DIETAS DE JENNIFER DEL CARMEN SOSA MARTIN	NC
F/2025/3555	11	03/11/2025	37,4	JENNIFER DEL CARMEN SOSA MARTÍN	FACT-11**03/11/2025.- DIETAS DE JENNIFER DEL CARMEN SOSA MARTIN	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 N19d. Expte 7892/2025.**

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

1.1.4.- Propuesta de aprobación grupo de facturas N19F. Expte 7892/2025.

Vista la propuesta de fecha 21 de noviembre de 2025 de la interventora de este Ayuntamiento Doña María Carolina Suárez Naranjo:

« Esta Intervención informa sobre la propuesta de facturas ordenadas y firmadas por el concejal, a presentar en la junta de fecha de 26 noviembre de 2025 por importe de 2.787,74€.

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	Expte
---------------	-----------------	------------	---------------	--------	-------------------	-------



F/ 2025/182	FC 2250017801	24/01/2025	930,88	QUIRON PREVENCION, SLU	4721/25**FC 2250017801.- ESPECIALIDADES TÉCNICAS (HIGIENE, ERGONOMIA Y PSICOSOCIOLOGIA, SEGURIDAD)	NC
F/ 2025/502	FC 2250093854	21/02/2025	928,43	QUIRON PREVENCION, SLU	4760/25**FC 2250093854.- ESPECIALIDADES TÉCNICAS (HIGIENE, ERGONOMIA Y PSICOSOCIOLOGIA, SEGURIDAD)	NC
F/ 2025/1231	FC 2250226129	23/04/2025	928,43	QUIRON PREVENCION, SLU	4838/25**FC 2250226129.- ESPECIALIDADES TÉCNICAS (HIGIENE, ERGONOMIA Y PSICOSOCIOLOGIA, SEGURIDAD)	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 N19F. Expte 7892/2025.**

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

1.1.5.- Propuesta de aprobación grupo de facturas N19FC. Expte 7892/2025.

Vista la propuesta de fecha 21 de noviembre de 2025 de la interventora de este Ayuntamiento Doña María Carolina Suárez Naranjo:

«Esta Intervención informa sobre la propuesta de facturas ordenadas y firmadas por el concejal, a presentar en la junta de fecha de 26 noviembre de 2025 por importe de 5.601,50€.



Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	Expediente
F/2025/609	1 000077	06/03/2025	963	L.F.SOUND, S.L.	4775/25**1 000077.-Sistema de iluminacion para la reañlizacion del espectaculo infantil y la verbena posterior	NC
F/2025/2449	1 001859	12/08/2025	312,98	CONTROL VISION SISTEMAS, S.L.	5332/25**1 001859.- Conexión de red antena de las piscinas. - Ir a planta y conectar en red antena. - Configurar cám	NC
F/2025/2929	28-J5U2-000073	01/10/2025	1499,23	TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.	6447/2025**28-J5U2-000073.- Movistar - Tipo de contrato: Plan Corporativo Tarifa Única - Extensiones móviles: 113 -	NC
F/2025/2930	28-J5U2-002936	01/10/2025	10,7	TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.	6449/2025**28-J5U2-002936.- Movistar - Tipo de contrato: Plan Corporativo Tarifa Única - Extensiones móviles: 1 - Lineas	NC
F/2025/2931	28-J5P0-003846	01/10/2025	14,98	TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.	6462/2025**28-J5P0-003846.- Movistar - Tipo de contrato: Básico Móvil - Nº de líneas: 1 - Lineas Facturadas: 680197789	NC



F/2025/2932	75202529 90003000 0232	01/10/2025	64,89	MAPFRE VIDA, S.A.	6463/2025**75202529900030000232.- ACCIDENTES COLECTIVOS "PÓLIZA":055258017 5814 "RECIBO":8726674422	NC
F/2025/2966	2501504	30/09/2025	227,42	FERRETERIA EL ARBOL	6791/25**2501504.-CAL SACO PUMA / REGADERA AZAHAR 12LT / GAFAS MEIA POLICARBONATO UV400 /	NC
F/2025/3275	28-K5P0- 003841	01/11/2025	14,98	TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.	7579/2025**28-K5P0-003841.- Movistar - Tipo de contrato: Básico Móvil - Nº de líneas: 1 - Lineas Facturadas: 680197789	NC
F/2025/3277	2511CG00 40941	01/11/2025	46,13	SECURITAS DIRECT ESPAÑA, SAU	7582/2025**2511CG0040941.- ALARMA ANTI-INTRUSION Y ANTI-INHIBIDORES / DISPOSITIVOS ADICIONALES	NC
F/2025/3352	28-K5U2- 002900	01/11/2025	10,7	TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.	7578/2025**28-K5U2-002900.- Movistar - Tipo de contrato: Plan Corporativo Tarifa Única - Extensiones móviles: 1	NC
F/2025/3353	28-K5U2- 000064	01/11/2025	1551,8 9	TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.	7580/2025**28-K5U2-000064.- Movistar - Tipo de contrato: Plan Corporativo Tarifa Única - Extensiones móviles: 113	NC
F/2025/3356	ES2025E 62548	03/11/2025	118	ARSYS INTERNET, SLU	7574/2025**ES2025E 62548.- Cloudbuilder Next CCB-2445995 (01/10/2025-31/10/2025) / Mi servidor 1 : Servidor cloud /	NC
F/2025/3421	1 25T32893	31/10/2025	149,1	AGUAS DE TEROR	7687/25**1 25T32893.-211 Agua s/g 1/2 HORECA Caja 20 U. / 425 Agua s/g 0,5 Pte. 20 U.	NC
F/2025/3422	1 25T32892	31/10/2025	127,6	AGUAS DE TEROR	7688/25**1 25T32892.-330 Agua gas 0,5 Pte. 20 U. / 425 Agua s/g 0,5 Pte. 20 U.	NC
F/2025/3423	1 25T32889	31/10/2025	167,1	AGUAS DE TEROR	7689/2025**1 25T32889.-330 Agua gas 0,5 Pte. 20 U. / 425 Agua s/g 0,5 Pte. 20 U.	NC
F/2025/3425	Emit- 117	13/11/2025	6	ELECTRODOMESTIC OS CLAREM. S.L.	7691/2025**EMIT-117.- AURICULAR+MICROFONO XO EP21 JACK BLANCO (A PETICION DEL SEÑOR ALCALDE PEDRO	NC
F/2025/3426	1 25T32549	31/10/2025	124,2	AGUAS DE TEROR	7692/2025**1 25T32549.-425 Agua s/g 0,5 Pte. 20 U.	NC
F/2025/3427	1 25T32517	31/10/2025	155,6	AGUAS DE TEROR	7694/25**1 25T32517.-121 Agua gas 1/2 HORECA Caja 20 U. / 211 Agua s/g 1/2 HORECA Caja 20 U. / 330 Agua gas 0,5	NC
F/2025/3490	1201	23/08/2025	18	ARMINDA MONTESDEOCA ESPINO	2025/356**FACT-1201.-VIVERES	NC
F/2025/3491	1203	07/09/2025	19	ARMINDA MONTESDEOCA ESPINO	2025-357**FACT-1203.- PROTECCION CIVIL	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,

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





F/ 2025/2917	Emit- 25-0172	15/09/2025	2675	EL MISTERIO DE LA BRIDA, SL	6368/2025**EMIT-25-0172.- Servicio de disposición, montaje, desmontaje y traslado de carpa con dimensiones 10 x 15 m	NC
F/ 2025/3111	25 AYTO 07	29/09/2025	172,22	ANTONIO MIGUEL SANTANA SUAREZ	FACT-2025-392**25AYTO07.- TRASLADO USURIOS SALUD MENTAL FUERA Y DENTRO DEL MUNICIPIO	NC
F/ 2025/3404	18	08/10/2025	60,4	MARIA ISABEL PEREZ MEDINA	FACT-18.-AGUA PERSONAL SERVICIOS SOCIALES	NC
F/ 2025/3489	00053/2 025	03/11/2025	1305,4	JUAN ANTONIO SANCHEZ GONZALEZ	FACT-2025-505**FACT-00053/2025.-DESATASCOS VARIOS EN LA RED DE ALCANTARILLADO	NC
F/ 2025/3544	18	08/10/2025	60,4	MARIA ISABEL PEREZ MEDINA	FACT-18.-PAGO DE AGUA DEL PERSONAL DE SERVICIOS SOCIALES	NC
F/ 2025/3545	6	03/06/2025	41,02	JUAN JOSE VALENCIA VALENCIA	3572/2025**FACT-6.-PAGOS DE TASA ITV DE 2 MOTOS DE LA POLICIA LOCAL	NC
F/ 2025/3551	25F000/ 02	14/11/2025	12500,0 1	GUILLERMO VALENCIA MENDOZA	FACT-2025-585**FACT-25F000/02.-AYUDA REHABILITACION VIVIENDAS	NC
F/ 2025/3552	25F000 /01	11/11/2025	10999,9 7	CASIANO BENJAMIN ALAMO MEDINA	FACT-2025-545**FACT-25F000/01.-AYUDA REHABILITACION VIVIENDAS	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 N19I. Expte 7892/2025.

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

1.2.- CONTRATACIÓN

1.2.1.-Propuesta de aprobación de la primera prórroga del contrato denominado **“Servicio de yoga terapéutico dirigido a los mayores del municipio de La Aldea de San Nicolás. Expte: 2001/2023.**



Vista la propuesta de fecha 21 de noviembre de 2025 de Yara Cáardenes Falcón, concejala delegada en materia de contratación de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Yara Cáardenes Falcón**, Concejala delegada en materia de contratación, visto el expediente de contratación denominado “**Contratación del servicio de yoga terapéutico dirigido a los mayores del municipio de La Aldea de San Nicolás**”, expediente n.º 2001/2023.

PRIMERO.- Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 28 de diciembre de 2023, se adjudica el contrato del servicios denominado “**Contratación del servicio de yoga terapéutico dirigido a los mayores del municipio de La Aldea de San Nicolás**”, tramitado mediante procedimiento abierto simplificado y tramitación ordinaria, a la empresa **María Victoria Toledo Rodríguez, con NIF 74510658L**, por un importe que asciende a la cantidad de **32.100 euros**, estando incluido en este importe un incremento del 7% de IGIC, (neto: 30.000 euros; 2.100 IGIC), según la oferta presentada por el licitador, **por un plazo de vigencia de DOS AÑOS más 2 prórrogas de UN AÑO 2+(1+1)** y, atendiendo en todo caso al pliego de cláusulas administrativas particulares y pliego de prescripciones técnicas, al considerar la oferta presentada por dicha entidad como la más ventajosa.

SEGUNDO.- Con fecha 4 de enero de 2024, se formaliza el contrato referenciado, entre el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y María Victoria Toledo Rodríguez, estableciéndose como cláusulas primera, segunda y tercera las siguientes:

«**PRIMERA.** La empresa adjudicataria **Doña María Victoria Toledo Rodríguez**, con NIF núm.74.510.658-L, se compromete a la realización del servicio denominado “**SERVICIO DE YOGA TERAPÉUTICO DIRIGIDO A LOS MAYORES DEL MUNICIPIO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS**”. **EXPTE 2001/2023**, con arreglo a este contrato, al pliego de cláusulas administrativas particulares, pliego de prescripciones técnicas y en las condiciones contenidas en su oferta, que figuran en el expediente, documentos contractuales que acepta incondicionalmente y sin reserva alguna y de lo que deja constancia firmando en este acto su conformidad en él.

SEGUNDA. El precio del contrato asciende a la cantidad total de **32.100 euros**, desglosado de la siguiente forma: - **Importe sin I.G.I.C.: 30.000 € - I.G.I.C. 7%: 2.100 €** (Según la oferta presentada por el licitador) existiendo crédito presupuestario previo para atender a las obligaciones económicas que se deriven de la contratación con cargo a la siguiente aplicación presupuestaria municipal 23102 2260928 denominada ACTIVIDADES. El pago de las facturas se realizará de conformidad con lo legalmente establecido.

TERCERA. El plazo de ejecución del contrato es de **DOS (2) AÑOS, MÁS 2 PRÓRROGAS DE UN AÑO**, a contar desde la formalización del contrato. 2 (+1+1)»

TERCERO.- Con fecha 5 de noviembre de 2025, Registro de entrada n.º 2025-E-RE-4676, María Victoria Toledo Rodríguez solicita la primera prórroga del contrato.

CUARTO.- El día 6 de noviembre de 2025 se emite informe por Doña María Josefa Pérez Guerra, responsable del contrato, en sentido favorable, concluyendo literalmente lo siguiente:

«INFORME PROPUESTA DE RENOVACIÓN

Visto que el contrato de servicios denominado “ **SERVICIO DE YOGA TETRAPÉUTICO DIRIGIDO A MAYORES DEL MUNICIPIO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS**”, finaliza el día **03 de enero de 2026**.

Vista la necesidad de seguir manteniendo el servicio de Yoga Terapéutico para mayores del



municipio y que no se dispone de los medios materiales y humanos necesarios para la prestación del servicio.

Visto que la **Cláusula Tercera.- Duración del Contrato.-** del Pliego de prescripciones técnicas del contrato al que hacemos referencia, establece como plazo de ejecución, dos años a contar desde la formalización del contrato, con posibilidad de dos prórrogas de un año cada una.

Vista la petición presentada por Victoria Toledo Rodríguez con NIF: 74.510.658-L (empresa adjudicataria del contrato antes referenciado) con número de registro de entrada 2025-E-RE-4676, de prorrogar el contrato por un periodo de un año.

Visto que la ejecución del contrato se ha realizado adecuadamente.

Se **PROPONE** prorrogar el contrato de servicios denominado “SERVICIO DE YOGA TETRAPÉUTICO DIRIGIDO A MAYORES DEL MUNICIPIO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS”.»

QUINTO.- Visto que en el expediente existe el crédito adecuado y suficiente para proceder a la primera prórroga del contrato, según RC remitido por la Intervención Municipal de Compromiso de gasto para el 2026 de fecha 6 de noviembre de 2025 por importe de 16.050,00€ , n.º de operación 220259000041, aplicación presupuestaria 23102.2260928.

SEXTO.- Visto que se ha incorporado al expediente informe jurídico de la Secretaría de la Corporación de fecha 6 de noviembre de 2025, en sentido favorable.

SÉPTIMO.- Visto que se ha incorporado el informe de fiscalización de fecha 10 de noviembre de 2025, en sentido favorable.

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 052/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

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

PRIMERO.- Aprobar la primera prórroga del contrato del servicio denominado “Contratación del servicio de yoga terapéutico dirigido a los mayores del municipio de La Aldea de San Nicolás”. Expte. 2001/2023.

SEGUNDO.- Prorrogar por UN (1) AÑO el contrato denominado “Contratación del servicio de yoga terapéutico dirigido a los mayores del municipio de La Aldea de San Nicolás”, Expte 2001/2023, suscrito el día 4 de enero de 2024, con la empresa **María Victoria Toledo Rodríguez, con NIF *******, hasta el 4 de enero de 2027. Las características del contrato prorrogado permanecen inalterables respecto de las del contrato originariamente celebrado.

TERCERO.- Aprobar y disponer el gasto por importe máximo de **16.050 euros**, (neto: 15.000,00 euros; 1.050,00 IGIC), financiándose con cargo a la aplicación presupuestaria número 23102.2260928 denominada Yoga terapéutico personal mayores, de



Compromiso de gasto para el 2026 de fecha 6 de noviembre de 2025 por importe de 16.050,00€, n.º de operación 220259000041

CUARTO.- Notificar el acuerdo adoptado al adjudicatario y resto de interesados, y dar traslado del mismo a los Departamentos de servicios, 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 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.

2.- Propuesta de ayudas de emergencia social Expte. 7304/2025

Vista la propuesta de fecha 20 de noviembre 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 EXPEDIEN TE	NOMBRE Y APELLIDOS	CONCEPTO DE LA AYUDA ECONÓMICA	IMPORT E
6680/2025		ALIMENTACIÓN E HIGIENE	400,00€
7363/2025		LAVADORA	269,00€
7596/2025		GASTOS DE ACOMETIDA ELÉCTRICA EN VIVIENDA	2.033,00 €
7621/2025		ALIMENTACIÓN E HIGIENE	500,00€



7706/2025		ALIMENTACIÓN Y ASEO	500,00€
7714/2025		ALIMENTACIÓN Y ASEO	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.

3.- TRANSPORTE

3.1.- Licencias de Autotaxi

3.1.1.- Propuesta de aprobación de la sustitución de vehículo de Auto – Taxi, así como la expedición de la Licencia Municipal y el carnet municipal de la licencia del Auto – Taxi nº3 que figura a nombre de Carmelo José Sosa Ramírez. Expte 4572/2025.

Vista la propuesta de fecha 20 de noviembre de 2025 de Victor Juan Hernández Rodríguez, concejal delegado en materia de tráfico de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«D. VICTOR JUAN HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Concejal-Delegado de Tráfico, Transportes y Movilidad, en relación al expediente y asunto epigrafiado, traslada la presente propuesta, para su comunicación a la Junta de Gobierno Local:

Vista la solicitud de presentada por **D. Carmelo José Sosa Ramírez, provisto de D.N.I 78478001T**, con registro de entrada n.º 2025-E-RC-5655, de fecha 24 de Julio de 2025, 09:18, en el cual **Declara :»SER TITULAR DE LA LM3 DE AUTO-TAXI EN LA ALDEA DE SAN NICOLAS. ACTUALMENTE CON EL VEHÍCULO TOYOTA HIACE. MATRÍCULA 9451GYJ CON AUTORIZACIÓN PARA 8 PERSONAS (7 PASAJEROS MÁS CONDUCTOR); Expone: POR TENER QUE CAMBIAR EL ANTERIOR VEHÍCULO DADO QUE YA ESTA DETERIORADO Y POR YA TENER MUCHOS AÑOS DE SERVICIO. EL NUMERO VEHÍCULO VIENE DE FABRICA CON LAS 9 PLAZAS. LO QUE SUPONDRÁ UN MEJOR SERVICIO AL MUNICIPIO CON MÁS COMODIDAD Y FIABILIDAD A LOS USUARIOS DEL SERVICIO DE TAXI. TAMBIÉN DAREMOS UN MEJOR SERVICIO A LOS GRUPOS QUE NOS VISITEN SOBRE TODO AL TURISMO ACTIVO COMO SENDERISMO ETC; Solicita: UN AUMENTO DE PLAZAS DE 8 A 9 PERSONAS (8 PASAJEROS MAS CONDUCTOR)»**

Visto que adjuntan todo la documentación requerida.



Visto que con fecha 16 de octubre de 2025 se ha abonado la TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS O REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES DE COMPETENCIA LOCAL, OTORGAMIENTO DE LICENCIAS ADMINISTRATIVAS DE AUTO TAXI Y DEMÁS VEHÍCULOS DE ALQUILER, que asciende a la cantidad de **60,10 euros**.

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.- Aprobación de la solicitud presentada por **D. Carmelo José Sosa Ramírez**, provisto de D.N.I. 78478001T, con registro de entrada n.º 2025-E-RC-5655, de fecha 24 de Julio de 2025, de sustitución del vehículo Toyota Hiace, matrícula 9451GYJ, de 8 plazas, a un Renault, con matrícula 4220NGL, color blanco, de 9 plazas, sujeto a la Licencia de Auto-Taxi, n.º 3.

Segundo.- Notificar al interesado la resolución del expediente, con indicación de los recursos pertinentes y comunicar al órgano competente en materia de transporte del Cabildo Insular correspondiente, **la desvinculación del vehículo sustituido respecto de la licencia y la referencia de ésta al vehículo sustituto.**

Tercero.- Notificar el presente acuerdo al interesado.»

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.- URBANISMO

4.1.1.- Propuesta de **TOMA DE CONOCIMIENTO** de INICIO DE ACTIVIDAD INOCUA de “Despacho de abogada”, ubicado en la C/ Federico Díaz Bertrana nº 2 (ref.cat. 3256520DR2935N0001UO), en el T.M de la Aldea de San Nicolás. **Expte: 57552024 – L.A. 018/2024.**

Vista la propuesta de fecha 21 de noviembre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, alcalde presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«D. 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 15 de octubre de 2024, se da registro de entrada en este Ayuntamiento con nº 2024-E-RC-8083, a la **Comunicación Previa en materia de actividades inocuas**, por Doña Sara León Sosa, para inicio de la actividad inocua de “**despacho de abogada**”, situada en la calle Federico Díaz Bertrana n.º 2, del T.M de La Aldea de San Nicolás

VISTO el informe favorable del Arquitecto Municipal, D. Javier Tomás Suárez Ojeda emitido con fecha 13 de noviembre de 2025, en el que literalmente se expone lo siguiente:



TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

«

Nº de Expediente:	5755/2024
Título del Expte.:	L.A. 018/2024
Número Registro:	2024-E-RC-8083
Fecha Registro:	15/10/2024

Título:	Comunicación previa en materia de actividad inocua, en calle Federico Díaz Bertrana n.º 2. Apertura de local destinado a DESPACHO DE ABOGADA
Naturaleza del informe:	[] Borrador [] Provisional [X] Definitivo
Técnico autor del informe:	Javier Suárez Ojeda
	Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)

Solicitante:	SARA LEÓN SOSA
D.N.I. del solicitante:	
Representante:	
D.N.I. del representado:	
Domicilio (notificación):	(electrónica)
Teléfonos:	
Correo electrónico:	

Obra/uso:	DESPACHO DE ABOGADA
Referencia catastral	3256520DR2935N0001UO
Coordenadas UTM:	X: 423.149,86 Y: 3.095.759,35
	Latitud 27°59'05,11" N longitud 15°46'53,36" O
Domicilio:	C/ Federico Díaz Bertrana n.º 2, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.



Emplazamiento:**1.- 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).

2.- ANTECEDENTES**PRIMERO:**

Con fecha 15/10/2024 y registro de entrada nº 2024-E-RC-8083, doña Sara León Sosa presenta ante este Ayuntamiento la solicitud de comunicación previa en materia de actividades inocuas –



Despacho de abogada en el local situado en la C/ Federico Díaz Bertrana n.º 2, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

Consta en el expediente la siguiente documentación relativa a la solicitud:

- Solicitud de comunicación previa en materia de actividades inocuas – Despacho de abogada.
- Declaración responsable para la puesta en marcha o inicio de actividades, traslado y/o modificación.
- Copia del D.N.I. de Sara León Sosa.
- Proyecto técnico redactado por el arquitecto D. Emilio José Rodríguez Segura.
- Certificado final de obra firmado por el arquitecto D. Emilio José Rodríguez Segura.
- Solicitud de Modificación de los datos declarados para el Régimen Especial de Trabajo Autónomo, de fecha 28/10/2025, ante la Tesorería General de la Seguridad Social, para la Actividad económica 8423 - Justicia.
- Justificación del pago 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).
- Justificante del pago de las tasas municipales por inicio de actividad inocua.
- Solicitud de Alta en la tarifa de basura comercial.

SEGUNDO:

La actividad de Despacho de abogada en la C/ Federico Díaz Bertrana n.º 2, 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 2ª. 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.



	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	

3.- VISITA AL ESTABLECIMIENTO

Girada visita el día 18/03/2025, al local situado en la C/ Federico Díaz Bertrana n.º 2, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, se comprueba que cumple con el proyecto presentado, dispone de los medios de extinción de incendios indicados en el mismo, así como los carteles indicativos. Las condiciones de accesibilidad quedan justificadas en el proyecto técnico redactado por el arquitecto D. Emilio José Rodríguez Segura.

Fotografías del local visitado:





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).

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 Sara León Sosa**, de inicio de la actividad inocua de **Despacho de Abogada** situada en la **C/ Federico Díaz Bertrana n.º 2, 35470, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas**, 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.- La **TOMA DE CONOCIMIENTO** de la Comunicación Previa de Actividad Inocua correspondiente al Despacho de Abogada ubicado en la C/ Federico Díaz Bertrana n.º 2, con referencia catastral 3256520DR2935N0001UO, solicitada por **Doña Sara León Sosa**, expediente n.º 5755/2024, quedando sujeta al cumplimiento de 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).

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.

5.- SUBVENCIONES

5.1.- Propuesta de aprobación de las Bases reguladoras y convocatoria para la Concesión de subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados de La Aldea de San Nicolás para el año 2025. Expte 2535/2025

Vista la propuesta de fecha 12 de noviembre de 2025 de Pedro Suárez Moreno, alcalde presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**Miguel Ulises Afonso Ojeda**, Concejal Delegado en materia de Deportes del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás,

Visto el expediente que se tramita para la aprobación de las bases **reguladoras y convocatoria para la concesión de subvenciones a clubes deportivos y deportistas individuales federados de La Aldea de San Nicolás para el año 2025. Expte. n.º 2535/2025.**

Visto que consta en el expediente:



1. Retención de crédito de fecha 10/11/2025 por importe de 15.000,00 euros con cargo a la partida presupuestaria 342 48106 SUBVENCIONES CLUBES Y DEPORTISTAS.

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 0050/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, previa fiscalización:

PRIMERO.- Aprobar las **BASES REGULADORAS Y CONVOCATORIA PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES A CLUBES DEPORTIVOS Y DEPORTISTAS INDIVIDUALES FEDERADOS DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS PARA EL AÑO 2025, según Anexo.**

SEGUNDO.- El plazo de presentación de solicitudes será de 20 días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de publicación de un extracto de esta convocatoria en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas.

TERCERO.- Aprobar el gasto que asciende a 15.000,00 Euros con cargo a la partida presupuestaria 342 48106 SUBVENCIONES CLUBES Y DEPORTISTAS según Retenciones de Crédito de fecha 11 de noviembre de 2025 que obra en el expediente, con el objeto de dar cobertura a la presente convocatoria de subvenciones.

CUARTO.- Que se proceda a la publicación de las Bases y la convocatoria en el Tablón de Anuncios y página Web del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.

QUINTO.- Aprobar los medios de notificación y publicación:

- a) Los medios de notificación de las resoluciones llevadas a cabo para esta convocatoria se realizarán a través del Tablón de Anuncios y la página Web del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.
- b) Un extracto de la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Una vez publicado, comenzarán a contarse los plazos, que para esta convocatoria se han establecido en VEINTE DÍAS HÁBILES.

SEXTO.- Dar traslado del presente acuerdo al departamento correspondiente.

SÉPTIMO.- Facultar al Alcalde para la firma de cuanta documentación resulte pertinente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

ANEXO

BASES REGULADORAS Y CONVOCATORIA PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES A CLUBES DEPORTIVOS Y DEPORTISTAS



INDIVIDUALES FEDERADOS DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS PARA EL AÑO 2025.

Artículo 1. Legislación Aplicable.

La Legislación aplicable será la Ley 38/2003, de 17 de Noviembre, General de Subvenciones y el Reglamento que la desarrolla, las Bases Reguladoras para la concesión de subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados de La Aldea de San Nicolás para el año 2025 del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, la presente convocatoria y demás normativa aplicable.

Artículo 2. Objeto.

Convocar, para el año 2025, en régimen de concurrencia competitiva, subvenciones dirigidas a los Clubes Deportivos Federados de La Aldea de San Nicolás, para su participación en competiciones federadas en el año 2025, y a los Deportistas que participan Individualmente residentes en La Aldea de San Nicolás con licencia deportiva, cuyo nivel deportivo y resultados puedan ser estimados como relevantes desde el día siguiente a la finalización del plazo de presentación de las solicitudes de la convocatoria de la pasada edición (23 de agosto de 2024) hasta la fecha de finalización de presentación de solicitudes de la presente convocatoria.

Artículo 3. Finalidad.

La finalidad de la concesión de estas subvenciones es contribuir al fomento del deporte y a promover el deporte de base en el municipio de La Aldea de San Nicolás.

Artículo 4. Gastos subvencionables

1. Serán gastos subvencionables todos aquellos que estén directamente relacionados con la actividad del club durante el año 2025, o con la actividad del deportista individual durante el periodo comprendido desde el día siguiente a la finalización del plazo de presentación de las solicitudes de la convocatoria de la pasada edición (23 de agosto de 2024) hasta la fecha de finalización de presentación de solicitudes de la presente convocatoria y referidos a los siguientes conceptos:

- Arbitrajes, fondos arbitrales, jueces, cronometradores y secretarías técnicas.
- Tasas / altas / cuotas de tramitación de licencias deportivas del club o de los jugadores.
- Canon de Federaciones Deportivas.
- Derechos de participación en competiciones federadas.
- Cuotas de mutualidades deportivas.
- Cuotas de afiliación a seguros deportivos.
- Seguros de responsabilidad civil del club y entrenadores / monitores.
- Desplazamientos (excluidas dietas y carburantes).
- Material técnico deportivo y equipaciones deportivas.
- Alojamientos (pudiendo incluir con el alojamiento: desayunos, medias pensiones y pensiones completas), que el club o deportista realice con motivo de su participación en competiciones y ligas federadas.

2. Se excluyen expresamente:

- Gastos de protocolo o representación.
- Gastos suuntuarios.

3. Los gastos subvencionables para los clubes deportivos deberán producirse y realizarse dentro del plazo comprendido entre el día 01 de enero de 2025 y el día 31 de Diciembre de 2025, ambos inclusivos. Mientras que para los deportistas individuales el plazo es el comprendido entre el día siguiente a la finalización del plazo de presentación de las solicitudes de la convocatoria de la pasada edición (23 de agosto de 2024) hasta la fecha de finalización de presentación de solicitudes de la presente convocatoria.

4. La justificación documental de los gastos subvencionables se realizará conforme a la forma y plazos regulados en el art. 15 de esta convocatoria.



Artículo 5. Beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios:

a.- Los clubes deportivos legalmente constituidos, adaptados a la Ley 1/2019, de 30 de enero, de la Actividad Física y Deporte de Canarias e inscritos en el Registro de Entidades Deportivas de Canarias a la fecha de publicación de esta convocatoria, tengan su domicilio social en el municipio de La Aldea de San Nicolás, con personalidad jurídica propia, sin ánimo de lucro y que cumplan los requisitos que se establecen.

b.- Los deportistas individuales con nivel deportivo relevante, que hayan residido durante al menos cinco años en La Aldea de San Nicolás, con licencia federativa, cuyo nivel deportivo y resultados pueden ser estimados como relevantes, que cumplan los requisitos previstos en estas bases.

2.- Se considerarán deportistas relevantes aquellos que, hayan logrado alguno de los siguientes méritos deportivos durante el periodo que se indique en la convocatoria:

- Haberse clasificado entre los diez primeros de la clasificación general en al menos tres pruebas de su modalidad deportiva.
- Participar en el Campeonato Insular, Provincial o Regional de su modalidad deportiva.
- Que haya sido seleccionado por las diferentes federaciones deportivas de una determinada modalidad deportiva para participar en competiciones: regionales, nacionales o internacionales.

3.- Quedan excluidos expresamente de esta convocatoria:

- Las Federaciones Deportivas y por tanto, sus Delegaciones Provinciales.
- Las Sociedades Anónimas Deportivas, las Entidades de Promoción y Recreación Deportiva y los Clubes y Deportistas Individuales que compitan en ligas profesionales.
- Las actividades, eventos o acciones que los clubes deportivos y deportistas individuales tengan conveniado con el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para el mismo concepto, (no se consideran en este apartado aquellos que tengan firmado convenio de reducción total o parcial del precio por la utilización de instalaciones deportivas municipales).
- Las Entidades Deportivas pertenecientes a Universidades Públicas o Privadas.

4. No podrán obtener la condición de beneficiarios los clubes deportivos o deportistas individuales en los que concurran alguna de las circunstancias establecidas en los apartados segundo y tercero del art. 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

5. Los beneficiarios estarán sujetos a las obligaciones que, con carácter general, se establecen en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 6. Cumplimiento de obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social.

Los solicitantes con anterioridad a dictarse la propuesta de resolución y los beneficiarios antes de producirse la propuesta de pago, deberán acreditar que se hallan al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social y que no mantienen deudas con el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.

Igualmente, con anterioridad a la realización del pago de las subvenciones, los beneficiarios deben haber justificado en su totalidad las subvenciones anteriormente percibidas del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y, en su caso, hallarse al corriente del pago de obligaciones por reintegro de las mismas.



Artículo 7. Dotación y aplicación presupuestaria.

Las subvenciones se concederán con cargo a la aplicación presupuestaria del presupuesto del año 2025 nº 342.48106 “Subvenciones Clubes y Deportistas”, por importe total de hasta 15.000 euros.

Artículo 8. Cuantía de la subvención y criterios para su determinación.

1. La cuantía de las subvenciones se determinará de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias.
2. El importe de la subvención a conceder, será proporcional a la puntuación obtenida en aplicación de los criterios de valoración establecidos en la presente convocatoria. A cada intervalo de puntuación le corresponderá una cantidad económica ya estipulada. En caso de que la suma de las cantidades económicas a percibir por los solicitantes fuese superior al importe de la partida económica, entonces el importe que se concederá a cada solicitud beneficiaria vendrá dado por la fórmula:

$$X = (\text{Importe de la Convocatoria} / \sum) \times \Omega$$

X = Cantidad a Percibir.

$\sum$ = Suma de las puntuaciones de todas aquellas solicitudes que han sido admitidas.

Ω = Puntuación Obtenida en la solicitud.

Artículo 9. Solicitudes y documentación.

1. Las solicitudes y el resto de la documentación requerida en esta convocatoria, se encontrarán a disposición de los interesados en las oficinas de deportes, C/ Los Cascajos s/n y en la página web del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, <http://laaldeasanicolas.es/>
2. La solicitud se formalizará mediante instancia dirigida al Il. Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, conforme al **Anexo I** de la presente convocatoria y se presentará en el Registro General del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás o por alguno de los procedimientos previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
3. A cada ejemplar de solicitud deberá adjuntarse la siguiente documentación, original o copia compulsada:

DOCUMENTACIÓN GENERAL:

- a) Alta a Terceros o Certificado emitido por la entidad bancaria referido al número de cuenta de la entidad o persona solicitante donde, en su caso, se deba ingresar la subvención.
- b) Fotocopia de Tarjeta de Identificación Fiscal de la entidad solicitante o en su caso los deportistas individuales Fotocopia del DNI.
- c) Certificado del acta o acuerdo donde se nombra el Presidente del Club y credencial de inscripción en el Registro de Entidades Deportivas de Canarias, expedida en los últimos cinco años (Solo para Clubes Deportivos).
- d) Declaración del Presidente de la Entidad, o del deportista individual en su caso, sobre las subvenciones o ayudas solicitadas y/o concedidas por Administraciones Públicas o Privadas para la realización de las actividades para las que se solicita subvención, conforme al modelo que figura como **Anexo II**.
- e) Declaración responsable de que la entidad, o del deportista individual en su caso, solicitante no está incurso en alguna de las causas determinadas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, conforme al modelo que figura como **Anexo III**.



f) Los deportistas individuales: Certificado o Volante municipal acreditativo de haber residido en La Aldea de San Nicolás durante cinco años.

g) Declaración responsable de haber procedido a la justificación de las subvenciones concedidas con anterioridad por cualquier Administración o ente público en los términos establecidos en la legislación vigente. **Anexo IX.**

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LA ACTIVIDAD DEPORTIVA:

h) Presupuesto de la entidad o deportista individual solicitante referido a la actividad principal. **Anexo VI.**

Clubes Deportivos:

i) Proyecto deportivo que detalle todas las competiciones para las que se solicita subvención con su correspondiente presupuesto de ingresos y gastos, así como las actividades formativas y de fomento del deporte que desarrolle en club (categorías inferiores, detallando número de licencias, personal y sus titulaciones, duración del proyecto, número de sesiones semanales y contenido del trabajo que se desarrolla), con la cantidad que solicita de subvención, conforme al modelo que figura como **Anexo V.**

j) Listado con nombres, apellidos y nº de DNI de cada miembro del club con licencia, especificando el tipo de licencia (jugador, entrenador, monitor, delegado, encargado material, etc). Dicho listado estará dividido por categorías y modalidades, en su caso.

k) Listado de desplazamientos dividido por categorías. Se deberá adjuntar calendario de cada categoría.

l) Informe sobre Evento Deportivo que organiza el club y para el cual también solicita subvención. Se debe incluir breve descripción del mismo y Presupuesto. **Anexo VII.**

m) Certificado emitido por la federación o federaciones correspondientes de los datos referentes a la actividad de la entidad deportiva: modalidades deportivas que se practican, número de equipos, categorías, número de licencias de deportistas, (se deberá especificar el número de licencias para cada categoría subvencionable) y ámbito geográfico de la competición, **OBLIGATORIAMENTE** conforme al modelo que figura como **Anexo VIII.**

Deportistas Individuales:

n) Memoria descriptiva de la actividad deportiva realizada el 23 de agosto de 2024 y hasta la fecha de la publicación de la presente convocatoria y de las características y objetivos más significativos de la misma, con expresión de los resultados relevantes en el ámbito insular, regional, nacional e internacional, y cualquier otra circunstancia significativa acerca de la proyección social del solicitante en el ámbito deportivo y así como documentos comprobantes del mismo.

ñ) Certificado actualizado o documento equivalente de la Federación Insular o Canaria, en el que conste la expedición de licencia federativa a favor del deportista individual.

Artículo 10. Plazo de presentación.

El plazo para presentar las solicitudes a las que se refiere esta convocatoria será de 20 días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de publicación de un extracto de esta convocatoria en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP).

Artículo 11. Subsanación de errores en las solicitudes.



En consonancia con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, si la documentación aportada no reuniera todos los requisitos exigidos en la presente convocatoria, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción de la notificación, complete la documentación o subsane los errores de la misma, con advertencia de que si así no lo hiciera se tendrá por desistido de su solicitud.

Artículo 12. Procedimiento de concesión y resolución.

1. Se constituirá una Comisión de Valoración presidida por el Concejal de Deportes, o persona en quien delegue, e integrada por el Técnico de Deportes y otro Técnico Municipal, actuando uno de ellos como Secretario.
2. La Comisión de Valoración evaluará las solicitudes presentadas teniendo en cuenta los criterios y los baremos que figuran en el artículo 17. Aquellos aspectos, dudas o incidencias que no queden desarrollados de manera explícita en esta convocatoria, serán resueltos por la Comisión de Valoración. Los datos a baremar corresponderán a las actividades del año 2025 para los clubes deportivos, y el día siguiente a la finalización del plazo de presentación de las solicitudes de la convocatoria de la pasada edición (23 de agosto de 2024) hasta la fecha de finalización de presentación de solicitudes de la presente convocatoria para los deportistas individuales.
3. La Comisión de Valoración realizará el procedimiento de asignación de la puntuación a cada club y deportista individual solicitante según la documentación aportada. En función de la puntuación se determinará la cuantía económica correspondiente a cada entidad o deportista individual solicitante.
4. La Comisión de Valoración elaborará y presentará la propuesta de resolución debidamente motivada a la Junta de Gobierno Local.
5. A la vista del expediente y del informe de la Comisión de Valoración la Junta de Gobierno Local formulará la propuesta de resolución provisional, debidamente motivada, que será publicada en el Tablón de Anuncios de la Corporación y en la página web del Ayuntamiento durante un plazo de diez días, en los cuales se podrá presentar las alegaciones pertinentes.

La propuesta de resolución deberá contener:

- La relación de solicitantes para los que se propone la concesión de la subvención.
- La cuantía de la subvención.
- Especificación de la evaluación y de los criterios seguidos para efectuarla.

6. Finalizado el plazo de presentación de las alegaciones y resueltas en su caso las mismas será aprobada la resolución definitiva por la Junta de Gobierno Local. Debiendo contener el solicitante o la relación de solicitantes a los que se concede la subvención, y la desestimación del resto de las solicitudes. Publicándose el listado con las puntuaciones obtenidas y las ayudas concedidas en el Tablón de Anuncios de la Corporación y en la Página Web del Ayuntamiento de la Aldea de San Nicolás.

La propuesta de resolución definitiva será notificada a los interesados que hayan sido propuestos como beneficiarios para que en el plazo de 15 días comuniquen su aceptación.

7. Si transcurra el plazo máximo sin haberse notificado la resolución legítima a los interesados se entenderá desestimada la solicitud de la concesión por silencio administrativo.

8. Contra el acto administrativo de Resolución, que agota la vía administrativa, cabe la interposición del recurso potestativo de Reposición ante la JGL, en el plazo de UN MES, o la interposición del recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas de Gran Canaria en el plazo de DOS meses, contados ambos plazos a partir del día siguiente a aquel en el que se hubiese recibido la notificación de la resolución.



9. El plazo máximo de resolución será de tres meses desde la finalización del plazo de presentación de solicitudes.

Artículo 13. Aceptación y obligaciones que comportan la concesión de la subvención.

1. La aceptación de la subvención por parte de los adjudicatarios, implica la aceptación de las obligaciones derivadas de la normativa sobre subvenciones a entidades sin ánimo de lucro, reflejadas en el artículo 1 de la presente convocatoria y el cumplimiento de las obligaciones relacionadas en el art. 14 de la Ley 38/2003.

2. La Comisión de Valoración podrá solicitar más información o verificar cualquier aspecto relacionado con la solicitud subvencionada.

3. Los beneficiarios de las subvenciones asumen las obligaciones siguientes:

a) Cumplir todas las normas establecidas en la Legislación General aplicable de Subvenciones y en esta convocatoria.

b) Responder de la veracidad de los datos de la solicitud, bajo la responsabilidad personal de la persona que suscriba la solicitud de subvención.

c) Deberán emplear el escudo del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y de la Sociedad de Deportes de La Aldea en todas las actividades y comunicaciones que hayan promovido y que promuevan, así como hacer constar la colaboración de la Concejalía de Deportes del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y de la Sociedad de Deportes de La Aldea en todas las publicaciones, carteles, documentación impresa, así como indumentaria oficial de competición.

d) Realizar la actividad deportiva subvencionada en consonancia con el proyecto presentado junto a la solicitud.

4. Una vez concedidas las subvenciones, el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, a través de sus servicios municipales, podrá comprobar la adecuación del destino de la subvención procediendo, en el supuesto de no adecuarse a lo prefijado, a la revocación de la subvención otorgada y a la inhabilitación de la entidad para los efectos de no poder volver a solicitar del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás nuevas peticiones, sin menoscabo de lo regulado en el artículo 16 de la presente convocatoria.

Artículo 14. Forma de pago.

- 1. Una vez notificada la subvención se anticipará el 100% de la cantidad concedida.
 - 2. Si un club deportivo o deportista individual ha recibido durante el año alguna ayuda o subvención por parte del Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás que coincida con los conceptos subvencionables de la convocatoria de estas bases, se procederá a su descuento.
- 3. Considerando la naturaleza propia de la actividad y dado que los beneficiarios son entidades sin ánimo de lucro, se les dispensa de presentar las garantías correspondientes por el adelanto del 100%, en aplicación del art. 34 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y del art. 42 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003. En cualquier caso, para proceder al pago, deberá acreditar estar al corriente de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social.

Artículo 15. Justificación de las ayudas.

1. La entidad deportiva o deportista individual beneficiario deberá justificar el 100% de la subvención concedida mediante la aportación de la siguiente **documentación original** (o copia compulsada):



- a) Modelo de presentación de la documentación conforme al **Anexo X**.
- b) Memoria de actuación justificativa del cumplimiento de las condiciones impuestas en la concesión de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y de los resultados obtenidos, firmada y sellada por el presidente del club o el deportista individual en su caso.
- c) Un detalle de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad subvencionada con indicación del importe y su procedencia conforme al modelo que figura como **Anexo XI**.
- d) Declaración responsable del presidente del club deportivo o del deportista individual en su caso, en el que haga constar: que las facturas que se presentan como justificantes se han aplicado a la actividad y gastos subvencionados, que corresponden a los fines para los que fue concedida la subvención, y que, aunque reciban o hayan recibido otras ayudas o subvenciones por instituciones públicas o privadas, no superan conjuntamente el 100% del coste de las actividades subvencionadas conforme al modelo que figura como **Anexo XII**.
- e) Una relación clasificada de las facturas justificativas, recibos o justificantes de pago a Federaciones, etc, de los gastos subvencionables, en la que conste: número de orden en la relación, número de factura, fecha de emisión de la factura, acreedor, CIF del acreedor, conceptos facturados e importe conforme al modelo que figura como **Anexo XIII**.
- f) En el caso de que se presenten facturas por gastos de desplazamientos y/o alojamientos, se deberá aportar el calendario de competición, certificado de la federación correspondiente o documentación que acredite la participación del club en el torneo, competición o liga.
- g) Las facturas originales, recibos o justificantes de pago a Federaciones, etc, referenciadas en la anterior relación del apartado e), por el importe mínimo de la subvención, deberán cumplir los siguientes requisitos:
- g)-1. Los conceptos facturados deberán corresponder necesariamente a alguno de los gastos subvencionables relacionados en el art. 4.1 de esta convocatoria.
 - g)-2. Los gastos subvencionables del art. 4.1. de esta convocatoria, deberán producirse y realizarse dentro del plazo comprendido entre el día 1 de enero de 2025 y el día 31 de diciembre de 2025, ambos incluidos, para los clubes deportivos, y entre el día 23 de agosto de 2024 y el día de la publicación de la presente convocatoria para los deportistas individuales.
 - g)-3. La fecha de emisión de las facturas deberá estar comprendida dentro del plazo que va del día 1 de enero de 2024 y el día 31 de diciembre de 2024, ambos incluidos, para los clubes deportivos, y entre el día 27 de octubre de 2023 y el día de la publicación de la presente convocatoria para los deportistas individuales.
 - g)-4. Deberán contener la identificación del emisor de la factura, con expresión de la denominación social, en el caso de personas jurídicas, o nombre y apellidos, en el caso de persona física, y número de identificación fiscal o DNI.
 - g)-5. Si la factura es estándar y carece de anagrama de la casa, deberá contener el sello y la firma del proveedor.
 - g)-6. Deberán expresar el desglose de base imponible, Igic y total.
- h) Deberán aportar diez pruebas fotográficas de que se ha hecho publicidad del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y de la Sociedad de Deportes de La Aldea en todas las actividades y comunicaciones que hayan promovido y que promuevan, así como hacer constar la colaboración de la Concejalía de Deportes del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y de la Sociedad de Deportes de La Aldea en todas las publicaciones, carteles, documentación impresa, así como indumentaria oficial de competición.

2. La presentación de la justificación se realizará en el Registro General del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás o por alguno de los procedimientos previstos en el artículo 16.4 de la Ley



39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el plazo comprendido que va desde el día siguiente a la notificación de la Resolución de concesión de la subvención (art. 12.4) hasta el día 27 de marzo de 2026, incluido este día. En todo caso, resultará de aplicación lo dispuesto en las Bases de Ejecución del Presupuesto del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás. El incumplimiento de la obligación de justificación de la subvención llevará aparejado el reintegro de las cantidades abonadas y la exigencia del interés de demora en los términos establecidos en el artículo 16. No obstante, se podrá ampliar el plazo de esta justificación en las condiciones y procedimiento regulados en el art. 70 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Subvenciones.

Artículo 16. Reintegro del importe percibido.

1. Conforme a la normativa local aplicable en materia de haciendas locales, se procederá al reintegro de las cuantías percibidas y a la exigencia del interés de demora desde el momento del pago de las subvenciones en los siguientes casos:

- Obtener la subvención sin reunir las condiciones requeridas, una vez acreditada por la Administración Municipal tales extremos.
- Incumplimiento de la finalidad para la que la subvención fue concedida y abonada.
- Incumplimiento de las condiciones impuestas a las entidades colaboradoras y beneficiarias con motivo de la concesión de la subvención.
- La negativa u obstrucción al control, seguimiento, comprobación por los servicios municipales, de la aplicación y destino de los fondos concedidos.
- Incumplimiento grave de la obligación de justificación o justificación insuficiente.

2. El reintegro de las cuantías percibidas por parte de un club o deportista individual, no supondrá la reasignación de nuevas cuantías para el resto de entidades concurrentes.

Artículo 17. Baremo de puntuación.

Para la baremación de los diferentes apartados, salvo el apartado 5, no se contabilizarán las actividades, eventos, jornadas, cursos, encuentros, etc. que estén organizados o conveniados con otras entidades que no sean las federativas.

Clubes Deportivos.

El baremo de puntuación para asignar el importe de la concesión a los **Clubes Deportivos** es el siguiente:

1. Por cada licencia de deportista federado se otorgará **1 punto**. Si la licencia es de una fémica se computará como **2 puntos**. Solo se computará los deportistas aldeanos, es decir aquellos que hayan residido (haber estado empadronado) en La Aldea de San Nicolás por un periodo mínimo de cinco años.

Si la licencia es de una modalidad deportiva cuya actividad no conlleva una preparación/entrenamiento semanal, se computará la mitad de la puntuación (Ejemplo: Caza, Senderismo o Salto del Pastor).

2. Por el número de desplazamientos, durante el periodo objeto de la subvención, fuera del municipio para la participación en competiciones federadas de todas las categorías del club. Los desplazamientos de clubes en el que se trasladen menos de cuatro jugadores/as no se contabilizarán. Para determinar el número de jugadores/as trasladados se contabilizarán los “titulares” más los posibles “suplentes” que considera la competición en cuestión.

Más de 8 Componentes/equipo. De 4 a 8 Componentes/equipo



Más de 100 desplazamientos 150 puntos 75 puntos

91 a 100 desplazamientos 100 puntos 50 puntos

81 a 90 desplazamientos 90 puntos 45 puntos

71 a 80 desplazamientos 80 puntos 40 puntos

61 a 70 desplazamientos 70 puntos 35 puntos

51 a 60 desplazamientos 60 puntos 30 puntos

41 a 50 desplazamientos 50 puntos 25 puntos

31 a 40 desplazamientos 40 puntos 20 puntos

21 a 30 desplazamientos 30 puntos 15 puntos

11 a 20 desplazamientos 20 puntos 10 puntos

5 a 10 desplazamientos 10 puntos 5 puntos

3. **Ámbito geográfico de la competición.** Se valorarán todas las disciplinas y categorías del club, desde la categoría benjamín.

Número máximo de puntos en este apartado **100 puntos**.

Se establece la siguiente puntuación:

Nacional.....	30 pts.
Regional.....	25 pts
Provincial.....	10 pts
Insular u otros	1 pto.

Cuando no exista competición o no exista una liga entre los equipos participantes, se le otorgará el calificativo de “otros”.

4. **División de la competición en la que milita el equipo sénior de cada disciplina deportiva.** Si tiene varios equipos sénior en una misma disciplina deportiva, se aplicará al de mayor categoría.

Número máximo de puntos en este apartado **60 puntos**.

- a) División de competición más baja, única o sin competición 1 pto.
- b) Una división de competición superior a la más baja 5 pts.
- c) Dos divisiones de competición superior a la más baja 10 pts.
- d) Tres o más divisiones de competición superior a la más baja 20 pts.

5. **Se valorará al club en su conjunto.** Se puntuará el proyecto social (máximo 10 puntos), organización y realización de eventos deportivos de interés municipal (máximo 10 puntos), participación en actividades municipales (máximo 10 puntos), más del 80 % de los monitores y entrenadores son titulados (10 puntos), duración del proyecto (máximo 10 puntos -un año-) . **Para ello deberá acreditarlo en la solicitud.** Se otorgarán hasta un máximo de **50 puntos**.

- 6. Por cada sección deportiva del club, se otorgarán 10 puntos (entendiendo por sección las que se correspondan con modalidades deportivas reconocidas como tales por el CSD. Para obtener puntuación debe de haber al menos diez fichas federadas en la modalidad).

- 7. Deporte Autóctono o Modalidad Autóctona: **30 puntos**

Deportistas Individuales.



El baremo de puntuación para asignar el importe de la concesión a los **Deportistas Individuales** es el siguiente:

1.- Nivel deportivo alcanzado durante el año que se indica en la convocatoria.

Clasificado entre los 10 primeros de la Clasificación General Absoluta en tres pruebas de su modalidad deportiva: 5 pts., en cinco o más pruebas: 10 pts. En automovilismo se atenderá a la clase.

Participación en el Campeonato Insular, Provincial, Regional: 5 pts.

Clasificado entre los 5 primeros del Campeonato Insular: 10 pts. (debe de haber un mínimo de 15 participantes en esa categoría).

Clasificado entre los 10 primeros del Campeonato de Canarias: 15 pts. (debe de haber un mínimo de 15 participantes en esa categoría).

Participación Campeonato de España, Europa o del Mundo: 20 pts.

2.- Pertenencia a los colectivos de atención especial definidos en el artículo 3º de la Ley Canaria del Deporte. Máximo 10 puntos.

Niños (menor 18 años), jóvenes (hasta 24 años) y personas mayores (mayores 65 años): 5 pts.

Mujeres: 5 pts.

Minusválidos físicos, psíquicos, sensoriales y mixtos: 5 pts.

3.- Las siguientes modalidades deportivas, debido a la necesidad de vehículo para su práctica, tendrán la siguiente puntuación añadida.

Automovilismo o similar: 15 puntos.

Motociclismo o Similar: 10 puntos.

Ciclismo o similar: 3 puntos.

4.- Desplazamientos para el desarrollo de la competición de la modalidad deportiva. Hasta 10 puntos.

A otra isla A la península

1 desplazamiento 5 pts. 15 pts.

De 2 a 3 desplazamientos 10 pts. 30 pts.

Más de 3 desplazamientos 20 pts. 45 pts.

Equivalencias Clubes Deportivos: Equivalencias Deportistas Individuales:

Puntuación Importe Puntuación Importe

360 o más puntos: 9.000 € 45 o más puntos: 500 €

350 a 359 puntos: 8.000 € 40 a 44 puntos: 450 €

325 a 349 puntos: 7.000 € 35 a 39 puntos: 400 €

300 a 324 puntos: 6.000 € 30 a 34 puntos: 350 €

275 a 299 puntos: 5.500 € 25 a 29 puntos: 300 €

250 a 274 puntos: 5.000 € 20 a 24 puntos: 250 €

225 a 249 puntos: 4.500 € 15 a 19 puntos: 200 €

200 a 224 puntos: 4.000 € Menos de 14 puntos: 0 €

175 a 199 puntos: 3.500 €

150 a 174 puntos: 3.000 €

125 a 149 puntos: 2.500 €



100 a 124 puntos: 2.000 €
90 a 99 puntos: 1.500 €
80 a 89 puntos: 1.000 €
70 a 79 puntos: 900 €
60 a 69 puntos: 800 €
40 a 59 puntos: 700 €
30 a 39 puntos: 500 €
Menos de 40 puntos: 0 €

Anexo I

Solicitud de Subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados.

Datos del Club, Deportista Individual:

Nombre: _____ . Modalidad Deportiva: _____ .
Nº CIF o DNI: _____ . Domicilio Fiscal: _____ .
Nº Registro Entidades Deportivas Canarias: _____ .
Cantidad Solicitada: _____ .

Datos del Representante:

Nombre: _____ . Nº DNI: _____ .
Cargo: _____ . Teléfono de Contacto: _____ .
Domicilio para Notificar: _____ .

De acuerdo con la convocatoria para la concesión de subvenciones a clubes deportivos y deportistas individuales del municipio de La Aldea de San Nicolás, se acompaña la siguiente documentación, original:

Certificado emitido por la entidad bancaria referido al número de cuenta de la entidad o deportista solicitante.

Tarjeta de Identificación Fiscal de la entidad o deportista solicitante.

Certificado de acta o acuerdo de nombramiento del Presidente y credencial del Registro de Entidades Deportivas de Canarias.
(Solo para clubes)

Declaración del Presidente de la Entidad o del Deportista Individual sobre las ayudas solicitadas y/o concedidas por Administraciones Públicas o Privadas **(Anexo II)**.

Declaración responsable de que la entidad o del deportista individual no está incurso en alguna de las causas determinadas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones **(Anexo III)**.

Autorización para recabar datos fiscales en Agencia Estatal de Administración Tributaria y en la Tesorería General de la Seguridad Social **(Anexo IV)**.

Detalle de cada una de las categorías del club **(Anexo V, uno por categoría)**. **(Solo para clubes)**.

Listado de miembros del club con licencia especificando tipo de licencia y categoría. Solo deportistas aldeanos o que hayan residido durante cinco años en La Aldea. **(Solo para clubes)**.

Listado de desplazamientos por categorías. Se deberá adjuntar calendario de cada categoría. **(Solo para clubes)**.

Memoria descriptiva de la actividad deportiva realizada en el año anterior a la convocatoria y hasta la fecha de publicación de la presente convocatoria, y de las características y objetivos más significativos de la misma. **(Solo para deportistas individuales)**.

Presupuesto de Ingresos y Gastos de la Entidad o de la actividad del deportista, referidos a la actividad principal del club o deportista. **(Anexo VI)**.

Informe de realización de eventos deportivos de interés municipal (incluir ingresos y gastos), proyecto social, participación en actividades municipales **(Anexo VII)**. **(Solo para clubes)**

Certificado de la Federación correspondiente con los datos referentes a la entidad **(Anexo VIII)**. **(Solo para clubes)**.



Certificado actualizado o documento equivalente de la Federación Insular o Canaria, en el que conste la expedición de licencia federativa a favor del deportista individual. **(Solo para deportistas individuales).**

Declaración responsable de haber procedido a la justificación de las subvenciones concedidas con anterioridad por cualquier Administración o ente público en los términos establecidos en la legislación vigente. **Anexo IX.**

En La Aldea de San Nicolás a de __2__.

El Presidente o Deportista.

Fdo.: _____ (Sello del Club.)

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS.

Anexo II

Solicitud de Subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados.

D _____ con N.I.F _____ en calidad de
Presidente del Club Deportivo _____.

D _____ con D.N.I _____ en calidad de
Deportista Individual _____.

DECLARA

Que la citada Entidad, o en su caso el deportista, para la realización de las actividades para las que solicita subvención:

No ha solicitado ni recibido ninguna subvención de otras Administraciones Públicas ni de Entidades Privadas

Ha solicitado y recibido las subvenciones y/o ayudas que a continuación se relacionan:

A) SUBVENCIONES DE ADMINISTRACIONES O ENTIDADES PÚBLICAS

Entidad Concedida o Solicitada Cantidad

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

B) SUBVENCIONES DE ENTIDADES PRIVADAS

Entidad Concedida o Solicitada Cantidad

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

En La Aldea de San Nicolás a de __2__.



El Presidente o Deportista.

(Sello del Club.)

Fdo.: _____

Anexo III

Solicitud de Subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados.

D _____ con N.I.F _____ en calidad de
Presidente del Club Deportivo _____ .
D _____ con D.N.I _____ en calidad de
Deportista Individual _____ .

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD

Que reúne los requisitos exigidos en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, para obtener la condición de beneficiario, y que no concurren en él ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 13, apartados segundo y tercero del mismo texto legal, declarando expresamente hallarse al corriente de pago de obligaciones por reintegro de subvenciones con el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.

Y para que así conste, firmo la presente declaración en La Aldea de San Nicolás, a ____ de _____ de 2__.

El Presidente o Deportista.

(Sello del Club.)

Fdo.: _____



Anexo IV

Solicitud de Subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados.

D _____ con N.I.F _____ en calidad de
Presidente del Club Deportivo _____ .
D _____ con D.N.I _____ en calidad de
Deportista Individual _____ .

AUTORIZO

Al Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás para que, en mi nombre y representación, consulte:

En la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que la Entidad que presido, o en su caso el deportista individual, está al corriente de pago de las obligaciones tributarias.

En la Tesorería General de la Seguridad Social, que la Entidad que presido, o en su caso el deportista individual, está al corriente de pago con la Seguridad Social.

A los efectos de proceder a la tramitación de la subvención concedida por este Ilustre Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.

Y para que así conste, firmo la presente autorización en La Aldea de San Nicolás, a _____ de _____ de 2_.

El Presidente o Deportista.

(Sello del Club.)

Fdo.: _____



Anexo V

Solicitud de Subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados.

Modalidad Deportiva: _____

Denominación de la Competición (División de Honor, Preferente, Primera, Segunda):

_____ .

Categoría de la Competición (Sénior, Juvenil, Cadete, Infantil, Alevín o Benjamín):

_____ .

Ámbito Geográfico (Nacional, Regional, Provincial, Insular): _____ .

Género de la Categoría (Masculina, Femenina, Mixta): _____ .

Número de Licencias Masculinas (aldeanos): _____ .

Número de Licencias Femeninas (aldeanas): _____ .

Número de Licencias Personas con Discapacidad: _____ .

Número de Licencias de Técnicos: _____ .

Denominación: _____ . Titulación que posee: _____ .

Denominación: _____ . Titulación que posee: _____ .

Denominación: _____ . Titulación que posee: _____ .

Denominación: _____ . Titulación que posee: _____ .

Número de Desplazamientos: _____

Edad de los participantes: Entre _____ y _____ años.

Sesiones semanales (incluidas el partido): _____ .

Periodo de desarrollo de la actividad deportiva: _____ .

Proyecto Social de la Entidad:

Observaciones:

La Aldea de San Nicolás a _____ de _____ de 2__.



Anexo VI

Solicitud de Subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados.

Presupuesto General de la Entidad o Actividad del Deportista:

1.- Ingresos

1.1.- Cuotas €
 1.2.- Patrocinios o Publicidad €
 1.3.-Subvenciones Públicas Recibidas €
 1.4.- Subvenciones Privadas Recibidas €
 1.5.- Otros (especificar) €

..... €

..... €

1.6.- Cantidad que solicita de subvención .. €

TOTAL €

2.- Gastos

2.1.- Licencias €
 2.2.- Arbitrajes €
 2.3.- Técnicos €
 2.4.- Desplazamientos €
 2.5.- Material Deportivo €
 2.6.- Otros (especificar) €

..... €

..... €

..... €

..... €

TOTAL €

La Aldea de San Nicolás a ____ de ____ de 2__.

El Presidente o Deportista.

(Sello del Club)

Fdo: _____



Anexo VII

Solicitud de Subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados.

Evento Deportivo de Interés Municipal.

Denominación: _____
 Fecha de celebración: _____
 Número estimado de participantes: _____
 Pequeña descripción de la actividad: _____

Presupuesto del Evento:

1.- Ingresos

1.1.- Cuotas	_____	€
1.2.- Patrocinios o Publicidad	_____	€
1.3.- Subvenciones Públicas Recibidas	_____	€
1.4.- Subvenciones Privadas Recibidas	_____	€
1.5.- Otros (especificar) ..	_____	€
..	_____	€
..	_____	€
1.6.- Cantidad que solicita de subvención ..	_____	€
TOTAL	_____	€

2.- Gastos

2.1.- (especificar) - ..	_____	€
_____	_____	€
_____	_____	€
_____	_____	€
_____	_____	€
TOTAL	_____	€

La Aldea de San Nicolás a _____ de _____ de 2__.

El Presidente

Fdo: _____ (Sello del Club)

Anexo VIII

Solicitud de Subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados.

D _____ en calidad de Presidente de
 la Federación de _____.

CERTIFICA

Que el Club Deportivo _____ participa en las
 siguientes competiciones con los siguientes número de licencias de jugadores y técnicos:



Categoría Modalidad Deportiva N° Licencias de Jugadores Ámbito

Número total de licencias de Técnicos: _____

Y para que así conste, firmo la presente certificado en _____, a
_____ de _____ de 2_.

EL PRESIDENTE DE LA FEDERACIÓN
(Sello de la Federación)

Fdo.: _____

* En el apartado **ámbito de la competición** se deberá indicar: Provincial (competiciones con desplazamientos sólo en la provincia), Autonómico (competiciones a nivel de la Comunidad Autónoma), Sectorial (competiciones que se celebren en un cuadrante del territorio nacional) o Nacional (competiciones entre todo el territorio nacional).

Anexo IX

Solicitud de Subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados.

D _____ con N.I.F _____ en calidad de

Presidente del Club Deportivo _____.

D _____ con D.N.I _____ en calidad de

Deportista Individual _____.

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD



Haber procedido a la justificación de las subvenciones concedidas con anterioridad por el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, siempre que hubiese transcurrido el plazo fijado a este fin.

Y para que así conste, firmo la presente declaración en La Aldea de San Nicolás, a ____ de _____ de 2__.

El Presidente o Deportista.

(Sello del Club.)

Fdo.: _____

Anexo X

(Justificación)

Solicitud de Subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados.

D _____ con N.I.F _____ en calidad de representante de la entidad beneficiaria _____, de acuerdo con la convocatoria para la concesión de subvenciones a clubes deportivos y deportistas individuales de La Aldea de San Nicolás que realiza la Concejalía de Deportes del Iltre. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, acompaña la siguiente documentación original como justificación de la subvención concedida:



Memoria de actuación firmada y sellada.

Declaración responsable de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad
(Anexo XI).

Declaración responsable de aplicación de las facturas presentadas (Anexo XI).

Relación de gastos que se presentan. Factura/s justificativa/s. (Anexo XII).

Y para que así conste, firmo la presente declaración en La Aldea de San Nicolás, a ____
de _____ de 2_.

El Presidente o Deportista.

(Sello de la Entidad)

Fdo.: _____

Anexo XI

(Justificación)

Solicitud de Subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados.

D _____ con N.I.F _____ en calidad de



Presidente del Club Deportivo _____.

D _____ con D.N.I _____ en calidad de

Deportista Individual _____.

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD

Que el Club o en su caso el Deportista Individual _____
_____ ha recibido las siguientes ayudas o subvenciones para el año 2_.

Institución	Cantidad
Total	

Y para que así conste, firmo la presente declaración en La Aldea de San Nicolás, a ____
de _____ de 2_.

El Presidente o Deportista.

(Sello de la Entidad)

Fdo.: _____

Anexo XII

(Justificación)



Solicitud de Subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados.

D _____ con N.I.F _____ en calidad de
Presidente del Club Deportivo _____ .

D _____ con D.N.I _____ en calidad de
Deportista Individual _____ .

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD

Que las facturas que se presentan como justificantes se han aplicado a la actividad y gastos subvencionados, que corresponden a los fines para los que fue concedida la subvención y que, aunque reciban o hayan recibido otras ayudas o subvenciones por instituciones públicas o privadas, no superan conjuntamente el 100% del coste de las actividades subvencionadas.

Y para que así conste, firmo la presente declaración en La Aldea de San Nicolás, a
_____ de _____ de 2_.

El Presidente o Deportista.

(Sello de la Entidad)

Fdo.: _____

Anexo XIII

(Justificación)

Solicitud de Subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados.



D _____ con N.I.F _____ en calidad de Presidente del
Club _____,

D _____ con D.N.I _____ en calidad de
Deportista Individual _____,

presenta la siguiente relación de gastos como justificación de la subvención concedida por el
Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, dentro de la “**Convocatoria para la concesión de
subvenciones a Clubes Deportivos y Deportistas Individuales Federados de La Aldea de San
Nicolás**”

Nº	Nº Factura	Fecha	Acreedor	CIF	Concepto	Importe
1						
2						
3						
4						
5						
					TOTAL	

Y para que así conste, firmo la presente declaración en La Aldea de San Nicolás, a ____ de
_____ de 2_.

El Presidente o Deportista.

(Sello de la Entidad)

Fdo.: _____»

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. Contrataciones

6.1.1.- Propuesta de aprobación de la necesidad y adjudicación del contrato menor de suministros denominado “Iluminación para el Centro municipal de cultura”. Expte. 6633/2025.



Vista la propuesta de fecha 25 de noviembre de 2025 de Victor Juan Hernández Rodríguez, concejal delegado en materia de cultura de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«**D. Víctor Juan Hernández Rodríguez**, concejal delegado en materia de Cultura, 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 21 de noviembre de 2025, y en el que se establece literalmente:

Concejalía de CULTURA

Expte.: 6633/2025 CONTRATO MENOR "ILUMINACIÓN PARA EL CENTRO MUNICIPAL DE CULTURA"

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 "ILUMINACIÓN PARA EL CENTRO MUNICIPAL DE CULTURA"

- a. tipo de contrato: Suministro (Contrato menor de suministro).
- b. Subtipo de contrato: Suministro de materiales.
- c. Objeto del contrato:
Suministro de materiales necesarios (focos, móviles de iluminación, mesa y máquina de humo.) para dotación del espacio escénico del Centro Municipal de Cultura.
Presupuesto base de licitación sin IGIC: **14.522,00 €**
Presupuesto base de licitación con IGIC: **15.538,54 €**
IGIC: **1.016,54 €**
Valor Estimado: **14.522,00 €**
- d. Oferta económica:
.- L.F. SOUN S.L.
.- NIF.: **B-35554542**
.- Importe: **15.538,54 €**
- e. Plazo de ejecución: 30 de diciembre de 2025
- f. Cuenta con subvención de la Consejería de Gobierno de Presidencia y Movilidad Sostenible del Excmo. Cabildo de Gran Canaria denominada Material de Iluminación para el Centro Municipal de Cultura.
- g. No se prevé que este contrato esté financiado con préstamo alguno.
- h. La forma de certificación de la prestación o su recepción se realizará en base:
- c) Factura única final
- i. La forma de pago se realizará mediante transferencia bancaria.



Descripción del suministro: Suministro de materiales necesarios (focos, móviles de iluminación, mesa y máquina de humo.) para dotación del espacio escénico del Centro Municipal de Cultura.

Adjunto el presupuesto desglosado presentado por la empresa:





Presupuesto

Presupuesto Nº: 000188

Fecha: 07/05/2025

AYUNT DE LA ALDEA DE SAN NICOLAS

CALLE REAL Nº28

C.P.: 35470 CIF: P3502100E

LA ALDEA DE SAN NICOLAS

Concepto	Unidades	Días	Precio	% Dto.	Importe
MATERIAL DE ILUMINACION	1				
MOVING HEAD WASH 19X15 RGBW 4 IN 1 LED	4		915,00		3.660,00
MOVING HEAD SPOT 150W WHITE LED, WHEEL WITH 7 6 639,12 3.834,72					
COLORS + WHITE, 8 FIXED GOBOS + 6 INTERCHANG	4		1.035,00		4.140,00
Power Spot 9 Q5 (Spot 9x 10 W LED RGBWA)	10		195,00		1.950,00
SHOWGEAR 50MM FAST COUPLER SWL 150KG BLACK	16		14,50		232,00
SHOWTEC DB-1-4 CHANNEL DMX BOOSTER 3P & 5P XLR	1		160,00		160,00
MAQUINA DE NIEBLA PROFESIONAL DE 1500 W EN FLIGHT	1		580,00		580,00
CONTROLADOR DMX MA	1		3.800,00		3.800,00
INCLUYE TRANSPORTE	1				

Bankinter - ES08 0128 0800 05 0500008133

Importe Neto: 14.522,00€

Descuento: €

% IGIC: 1.016,54€

TOTAL: 15.538,54€

Sus datos de carácter personal han sido recogidos de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que Le ponemos en conocimiento que estos datos se encuentran almacenados en un fichero propiedad de LF SOUND, S.L. respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de los mismos. De acuerdo con la Ley anterior, tiene derecho a ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación, limitación, oposición y portabilidad de manera gratuita mediante correo electrónico a: lfsound@lfsound.com o bien en la dirección situada en el pie de página.

Urb. Industrial San Isidro · Gáldar · 35460 · Calle Los Mojones, 36
☎ 616 912 729 · jorge@lfsound.com · www.lfsound.com



Pag.: 1

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 (focos, móviles de iluminación, mesa y máquina de humo.) para dotación del espacio escénico del Centro Municipal de Cultura; con lo que se acredita que no se trata de una prestación de carácter recurrente. Dado que el Ayuntamiento de la Aldea

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

LFSound S.L. CIF: B-35554542. Inscrita en el registro mercantil de Las Palmas de Gran Canaria, asiento 1473 del diario 116, folio 15 del tomo 1431 general, Hoja G.C.21203 e inscripción 1ª.

Cód. Validación: D034SCP7ROYAODDUAJCWSG65P
Verificación: <https://laaldeasanicolas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 191



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 de iluminación para el Centro Municipal de Cultura, cuya Unidad funcional técnica y Económica es Única.

1.4.- Se solicita oferta económica a la entidad **L.F. SOUND, S.L.**, con NIF.: **B-35554542**; que presenta para la realización del contrato menor de suministros de referencia, oferta por importe de **15.538,54 € 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
	22025004033	334 62201 Iluminación Centro Municipal de Cultura		15.538,54 €
TOTAL				15.538,54 euros

1.6.- Obra en el expediente en relación con la empresa adjudicataria: **L.F. SOUND 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 manifestamente 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 suministro del contrato denominado **"CONTRATO MENOR "ILUMINACIÓN PARA EL CENTRO MUNICIPAL DE CULTURA"** a la empresa **L.F. SOUND, S.L., NIF. n.º B-35554542** por importe de **15.538,54 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 "ILUMINACIÓN PARA EL CENTRO MUNICIPAL DE CULTURA"**, expediente 6633/2025 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 suministro de CONTRATO MENOR "ILUMINACIÓN PARA EL CENTRO MUNICIPAL DE CULTURA", referenciado, y el gasto de 14.522,00 € más IGIC 1.016,54 €, total 15.538,54 € con cargo a la partida nº 334 62201 "Iluminación Centro Municipal de Cultura", del presupuesto general correspondiente al ejercicio 2025.

Tercero.- Adjudicar el contrato menor de "**CONTRATO MENOR "ILUMINACIÓN PARA EL CENTRO MUNICIPAL DE CULTURA"** a L.F. SOUND, S.L., NIF. n.º B-35554542 por un importe que asciende a un total de **15.538,54 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 30 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 Cultura 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. Urbanismo

6.2.1.- Propuesta de aprobación de la CERTIFICACIÓN FINAL 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 49.602,28€ (0% de IGIC). Expte 4416/2024.

Vista la propuesta de fecha 20 de noviembre 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 20 de noviembre 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 20 de noviembre 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 “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 49.602,28 € (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 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 **FINAL** asciende a la cantidad de **49.602,28** euros y **0,00** euros de **IGIC (0 %)** ascendiendo en total a a la cantidad de **49.602,28** euros.

Por lo anteriormente expuesto informo **FAVORABLEMENTE A LA APROBACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN FINAL.**





AYUNTAMIENTO DE LA
ALDEA DE SAN NICOLÁS

CERTIFICACIÓN FINAL

Mes de NOVIEMBRE 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 €
Baja en la subasta: 15,9999985%
Total: 357.517,43 €

Comienzo de las obras: 25/06/2025
Terminación: 29/05/2025
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 €	49.602,28 €	307.915,15 €	357.517,43 €	0,00€

LIQUIDACIÓN PARCIAL DE LA OBRA EJECUTADA	
Importe de la ejecución material y/o acopiada.....	357.660,49 €
Gastos generales de la Empresa, financieros, fiscales, etc.13%	46.495,86 €
Beneficio industrial 6 %	21.459,63 €
IMPORTE.....	425.615,98 €
A deducir Baja de Adjudicación(15.9999985%).....	-68.098,55 €
IMPORTE.....	357.517,43 €
A deducir Certificación anterior.....	-307.915,15 €
IMPORTE.....	49.602,28 €
I.G.I.C. 0 %	0,00 €
Líquido de la presente Certificación.....	49.602,28 €

390KJ6620CP65Z3
nicolas.sedelectronica.es/
rnte desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

»

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 “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 35.750€ (0% de IGIC). Expte 4416/2024.

Vista la propuesta de fecha 21 de noviembre 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 noviembre 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 noviembre 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 “**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 **35.750,00 € (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 “**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 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 **LIQUIDACIÓN** asciende a la cantidad de **35.750,00 euros** y **0,00 euros de IGIC (0 %)** ascendiendo en total a a la cantidad de **35.750,00 euros**.

Por lo anteriormente expuesto informo **FAVORABLEMENTE A LA APROBACIÓN DE**



LA CERTIFICACIÓN LIQUIDACIÓN.



AYUNTAMIENTO DE LA
ALDEA DE SAN NICOLÁS

CERTIFICACIÓN : LIQUIDACIÓN

Mes de NOVIEMBRE 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 €
Baja en la subasta: 15,9999985%
Total: 357.517,43 €

Comienzo de las obras: 25/06/2025
Terminación: 29/05/2025
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 €	35.750,00 €	357.517,43 €	393.367,43€	0,00€

LIQUIDACIÓN PARCIAL DE LA OBRA EJECUTADA	
Importe de la ejecución material y/o acopiada.....	393.424,79 €
Gastos generales de la Empresa, financieros, fiscales, etc.13%.....	51.145,22 €
Beneficio industrial 6 %	23.605,49 €
IMPORTE.....	468.175,50 €
A deducir Baja de Adjudicación(15.9999985%).....	-74.908,07€
IMPORTE.....	393.267,43 €
A deducir Certificación anterior.....	-357.517,43 €
IMPORTE.....	35.750,00 €
I.G.I.C. 0 %	0,00 €
Líquido de la presente Certificación.....	35.750,00 €

»

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.

6.2.3.- Propuesta de declaración de innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por Cristobal Medardo Alonso Callero, en representación de CAJI EXPORT INTERNACIONAL SL correspondiente a un solar de 94 m², con **referencia catastral**



3256516DR2935N0001ZO, y situada en C/ Juan del Río Ayala n.º 7 que proviene de la Finca Registral num. 6 de San Nicolás de Tolentino. **Expediente 6170/2025 – C.CL.S.O.072/2025.**

Vista la propuesta de fecha 21 de noviembre 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 23/09/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RE-3947, se presenta ante este Ayuntamiento por D. Cristobal Medardo Alonso Callero en representación de CAJI EXPORT INTERNACIONAL S.L., **solicitud de declaración de innecesariedad de licencia de segregación**, de un solar de 94 m², situado en C/ Juan del Río Ayala, n.º 7, 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 21 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 13 de noviembre de 2025, que se transcribe a continuación:

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

Expediente:	6170/2025
Asunto:	Declaración de innecesariedad de licencia de segregación
Solicitante:	D. Cristóbal Medardo Alonso Callero (CAJI EXPORT INTERNACIONAL, S.L.)
Situación:	C/ Juan del Río Ayala, 7, (3256516DR2935N0001ZO), La Aldea de San Nicolás

Objeto del informe

El objeto del presente informe es analizar la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 6170/2025 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:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 23/09/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RE-3947, D. Cristóbal Medardo Alonso Callero (CAJI EXPORT INTERNACIONAL, S.L.) presenta ante este Ayuntamiento solicitud de certificado de innecesariedad de licencia de segregación.

SEGUNDO.- Con fecha 13/10/2025 y 15/10/2025, y, nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RE-4274 y 2025-E-RE-4297, respectivamente, D. Cristóbal Medardo Alonso Callero (CAJI EXPORT INTERNACIONAL, S.L.), presenta documentación para subsanar su solicitud.

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

2. Escritura de Constitución de la mercantil CAJI EXPORT INTERNACIONAL, S.L., otorgada el 25/05/2000 ante el Notario D. Pedro-Jesús González Peraba, bajo núm. 2.363 de su protocolo.
3. Escritura de declaración de unipersonalidad sobrevenida de la mercantil CAJI EXPORT INTERNACIONAL, S.L., otorgada el 14/05/2003 ante el Notario D. Pedro-Jesús González Peraba, bajo núm. 2.706 de su protocolo.
4. DNI de D. Cristóbal Medardo Alonso Callero y comprobación de identidad mediante sistema CI@ve – Gobierno de España.
5. Escritura de donación otorgada el 20/04/2019 ante la Notario Dña. Amalia Isabel Jiménez Almeida, bajo núm. 219 de su protocolo, a favor de Dña. Sandra Margarita Diepa Medina.
6. Escritura de compraventa de inmueble otorgada por Dña. Sandra Margarita Diepa Medina a favor de CAJI EXPORT INTERNACIONAL, S.L., de fecha 20/05/2022, ante la Notaria Dña. Julia del Carmen Segura Navarro, bajo núm. 350 de su protocolo.
7. Certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble con Ref. Catastral 3256516DR2935N0001ZO, emitida el 19/05/2025.
8. Levantamiento topográfico, emitido por D. Luis Araña Mesa (DISTAN Servicios Topográficos, S.L.), Ing. Técnico en Topografía Col. nº 4.792, emitido el 14/10/2025, que certifica que el solar de la edificación localizada en C/ Juan del Río Ayala, 7 tiene una superficie de 94 m². Se anexa:

- a. Certificación de antigüedad de la edificación existente.



b. Informe catastral de ubicación de construcciones emitido el 14/10/2025.

c. Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral emitido el 14/10/2025.

9. Solicitud y Certificado emitido por el Sr. Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Guía, emitido el 13/07/2025, 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”.

CUARTO.- Con fecha 21/10/2025 se ha emitido Informe Técnico preceptivo en sentido favorable sobre la certificación de innecesariedad de segregación de un solar de **94 m²** localizado en **C/ Juan del Río Ayala, 7 (Ref. Catastral: 3256516DR2935N0001ZO)**.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

NORMATIVA

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

10. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
11. 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.
12. 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).
13. 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).
14. 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).
15. 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”).
16. 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 21/10/2025 emitido por Arquitecto municipal, en sentido favorable que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos en el que constan las siguientes conclusiones:

“TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1978 acreditada por lo expresado en la **Escritura de Donación, de fecha 29 de abril de 2019**, ante D^a Amalia Isabel Jiménez Almeida, Notario del Ilustre Colegio de Canarias, donde se indica:

TITULO.- Una mitad indivisa la adquirió por extinción de condominio, en escritura otorgada por mí, con fecha 10 de marzo de 2011, al número 573 de protocolo, y la otra mitad por adjudicación en la adjudicación convencional privada llevada a cabo al fallecimiento de los cónyuges Don Juan Medina Saavedra y Doña Clementina Jacinta Rodríguez Llarena en **fecha 1 de abril de 1978**, 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 **3256516DR2935N0001ZO** en Suelo Urbano Consolidado V-2 y



*situación en **C/ Juan del Río Ayala, nº 7**, 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 Levantamiento topográfico, emitido el 14/10/2025 por D. Luis Araña Mesa (DISTAN Servicios Topográficos, S.L.), donde se concluye que la parcela tiene 94 m². Con todo ello, se concreta que la antigüedad de la segregación de la parcela, es al menos, desde el 01/04/1978 fecha de la adjudicación convencional privada llevada a cabo al fallecimiento de los cónyuges Don Juan Medina Saavedra y Doña Clementina Jacinta Rodríguez Llarena, tal y como consta en la Escritura de donación otorgada el 20/04/2019 ante la Notario Dña. Amalia Isabel Jiménez Almeida, bajo núm. 219 de su protocolo, a favor de Dña. Sandra Margarita Diepa Medina. 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. 6170/2025 **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 94 m² (al menos desde el 01/04/1978 fecha de la adjudicación convencional privada llevada a cabo al fallecimiento de los cónyuges Don Juan Medina Saavedra y Doña Clementina Jacinta Rodríguez Llarena, tal y como consta en la Escritura de donación otorgada el 20/04/2019 ante la Notario Dña. Amalia Isabel Jiménez Almeida, bajo núm. 219 de su protocolo, a favor de Dña. Sandra Margarita Diepa Medina, 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 (3256516DR2935N0001ZO). Respecto a la antigüedad de la edificación existente, según el levantamiento aportado, emitido el 14/10/2025 por D. Luis Araña Mesa (DISTAN Servicios Topográficos, S.L.), se certifica que “según Información Oficial de la empresa Grafcan tiene una antigüedad (definición actual) de más de 64 años (1.961)”.

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 94 m² con antigüedad desde, al menos 01/04/1978.

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 21/10/2025 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:

"TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1978 acreditada por lo expresado en la **Escritura de Donación, de fecha 29 de abril de 2019**, ante D^a Amalia Isabel Jiménez Almeida, Notario del Ilustre Colegio de Canarias, donde se indica:

TITULO.- Una mitad indivisa la adquirió por extinción de condominio, en escritura otorgada por mí, con fecha 10 de marzo de 2011, al número 573 de protocolo, y la otra mitad por adjudicación en la adjudicación convencional privada llevada a cabo al



fallecimiento de los cónyuges Don Juan Medina Saavedra y Doña Clementina Jacinta Rodríguez Larena en **fecha 1 de abril de 1978**, 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 **3256516DR2935N0001ZO** en Suelo Urbano Consolidado V-2 y situación en **C/ Juan del Río Ayala, nº 7**, 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. 6170/2025 **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. Cristóbal Medardo Alonso Callero (CAJI EXPORT INTERNACIONAL, S.L.), en relación con el expediente núm. 6170/2025, correspondiente a un solar de **94 m² localizado en C/ Juan del Río Ayala, 7 (Ref. Catastral: 3256516DR2935N0001ZO)**, 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. Cristóbal Medardo Alonso Callero en representación de CAJI EXPORT INTERNACIONAL, S.L. , en relación con el expediente nº 6170/2025, correspondiente a un solar de **94 m²**, localizado en **C/ Juan del Río Ayala, nº 7**, con referencia catastral **3256516DR2935N0001ZO**, en Suelo Urbano Consolidado V-2, y que, según la Certificación Registral aportada en la solicitud, proviene de la Finca Registral nº 6 de San Nicolás, 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

N.º de Expediente:.	6170/2025
Título del Exte:.	C.CL.S.O.72/2025
Número Registro:.	2025-E-RE-3947
Fecha Registro:.	23/09/2025

Título:	Informe técnico sobre DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE SEGREGACIÓN DE TERRENOS, Ref. Cat. 3256516DR2935N0001ZO
Naturaleza del informe:	[] Borrador [] Provisional [X] Definitivo
Técnico autor dl informe:	Javier T. Suárez Ojeda
	Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)

Solicitante:	CAJI EXPORT INTERNACIONAL SL
D.N.I. del solicitante:	B19187236
Representante:	CRISTOBAL MEDARDO ALONSO CALLERO
D.N.I. del representante:	
Domicilio (notificación):	
Teléfonos:	
Correo electrónico:	

SOLICITUD:	Declaración de innecesariedad de licencia de segregación
Referencia catastral:	3256516DR2935N0001ZO
Situación:	C/ Juan del Río Ayala, n.º 7, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.
Coordenadas UTM:	X: 423.245,68 Y: 3.095.483,1



Se indica, punto interior	Latitud	27° 58' 56,15" N	Longitud	15° 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/ Juan del Río Ayala, n.º 7, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, cuya referencia catastral es 3256516DR2935N0001ZO.

2.- ANTECEDENTES

PRIMERO:

Con fecha 23 de septiembre de 2025, D. Cristobal Medardo Alonso Callero, presenta ante este ayuntamiento la solicitud de Declaración de innecesariedad de licencia de segregación.

Acompañando a esta solicitud se presenta la siguiente documentación:

- d) DNI del solicitante.
- e) Escritura de Constitución de Sociedad Limitada, de "CAJI EXPORT INTERNACIONAL S.L.", de fecha 25 de mayo de 2000, ante D. Pedro Jesús González Peraba, Notario del Ilustre Colegio de Madrid.
- f) Documento de Declaración de Unipersonalidad Sobrevenida de la Mercantil "CAJI EXPORT INTERNACIONAL S.L.", de fecha 14 de mayo de 2003, ante D. Pedro Jesús González Peraba, Notario del Ilustre Colegio de Madrid.
- g) Escritura de Donación, de fecha 29 de abril de 2019, ante D^a Amalia Isabel Jiménez Almeida, Notario del Ilustre Colegio de Canarias, donde se indica:

COMPARECEN

De una parte, como donante: Doña Prudencia Medina Rodríguez mayor de edad, viuda, ...
Y de otra parte, como donataria: Doña Sandra Margarita Diepa Medina mayor de edad, ...

EXPONEN

I.- Que Doña Prudencia Medina Rodríguez, es dueña en pleno dominio de las siguientes fincas:

1.- **URBANA.-** CASA ANTIGUA de planta baja de piedra y barro con solar anejo, situada en la calle Juan del Río Ayala número 7, en La Aldea de San Nicolás.

La casa mide aproximadamente cuarenta metros cuadrados y el solar anejo unos treinta metros cuadrados, que hacen una superficie total en solar de setenta metros cuadrados, si bien la certificación catastral que se dirá, la correcta superficie de la edificación es de ochenta y dos metros cuadrados y la superficie total del solar noventa metros cuadrados, por lo que de solar anejo tiene ocho metros cuadrados.

Linda todo; Norte, con calle de su situación; Sur o Este, con D. Juan León Cabrera; y Oeste, con un callejón.

TITULO.- Una mitad indivisa la adquirió por extinción de condominio, en escritura otorgada por mí, con fecha 10 de marzo de 2011, al número 573 de protocolo, y la otra mitad por adjudicación en la adjudicación convencional privada llevada a cabo al fallecimiento de los cónyuges Don Juan Medina Saavedra y Doña Clementina Jacinta Rodríguez Llarena en fecha 1 de abril de 1978.



- h) Escritura de Compraventa de Inmueble Otorgada por Doña Margarita Diepa Medina a favor de CAJI EXPORT INTERNACIONAL S.L., de fecha 20 de mayo de 2022, 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 Doña Margarita Diepa Medina, es dueña con carácter privativo, y por el título que después se dirá, de la siguiente finca,...

URBANA.- CASA antigua de planta baja de piedra y barro con solar anejo, situada en la calle Juan del Río Ayala número 7, en La Aldea de San Nicolás.

La casa mide aproximadamente cuarenta metros cuadrados y el solar anejo unos treinta metros cuadrados, que hacen una superficie total en solar de setenta metros cuadrados, si bien la certificación catastral que se dirá, la correcta superficie de la edificación es de ochenta y dos metros cuadrados y la superficie total del solar noventa metros cuadrados, por lo que de solar anejo tiene ocho metros cuadrados.

No obstante tal manifestación en el título previo, en la actualidad la superficie del solar según catastro es de ciento tres metros cuadrados.

Linda todo; Norte, con calle de su situación; Sur o Este, con D. Juan León Cabrera; y Oeste, con un callejón.

Referencia Catastral: 3256516DR2935N0001ZO.

TITULO: Le pertenece por título de **Donación**, en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, Amalia Isabel Jiménez Almeida, con fecha 29 de abril de 2019 y número de protocolo 929.

- i) Certificado y Levantamiento de parcela y edificación, redactado por Distan Servicios Topográficos S.L., D. Luis Araña Mesa, colegiado 4792, donde se indica:

CERTIFICA QUE:

A petición de D. CRISTOBAL ALONSO CABALLERO, nos personamos en la parcela situada en la calle **JUAN DEL RIO AYALA nº7**, perteneciente al Término Municipal de La Aldea de San Nicolás, para la obtención y cálculo de los metros cuadrados de la parcela en cuestión, cuyos límites fueron mostrados y contrastados afirmativamente con los datos aportados (P.C. 3256516DR2935N).

Una vez obtenido los datos pertinentes, y calculado los mismos, estos arrojaron las siguientes superficies y coordenadas UTM :

☐ **Sup. Total Parcela ... 94 m2**

Dentro de su cabida y linderos se encuentra **una construcción** (2 viviendas) de una planta y cubierta (completamente terminada), que según Información Oficial de la empresa Grafcan tiene una **antigüedad** (definición actual) de más de **64 años (1.961)**.

La construcción queda definida a partir de las siguientes coordenadas UTM y superficies:

Planta Baja

Vivienda nº7-A: ... 57 m2

(2 dormitorios, salón, cocina, baño -52m2- y patio/escalera -5m2-)

Vivienda nº7-B: ... 37 m2



(1 dormitorio, salón, cocina y baño)
Planta Alta (asociada a la Vivienda 7-A)
Trastero ... 9 m²

j) 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”.

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:**
 - 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:**
 - “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 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 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

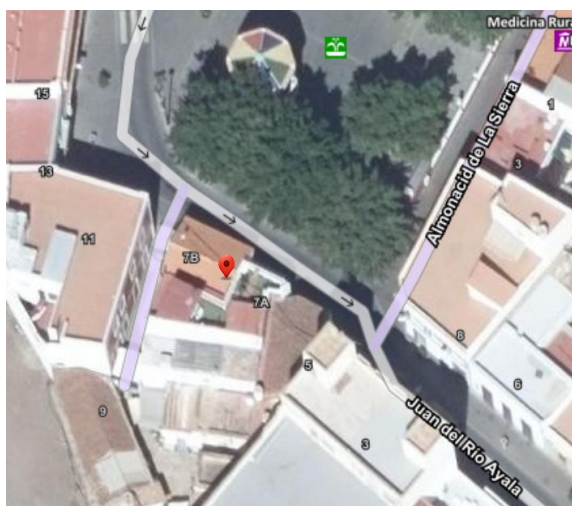
Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 7 de julio y de 13 de diciembre de 2017, cuyos acuerdos se publicaron en el Anexo del Boletín Oficial de Canarias el miércoles 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 Nº DE GOBIERNO, REFERENCIA CATASTRAL

Referencias Catastrales	3256516DR2935N0001ZO
Localización:	C/ Juan del Río Ayala, n º 7, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

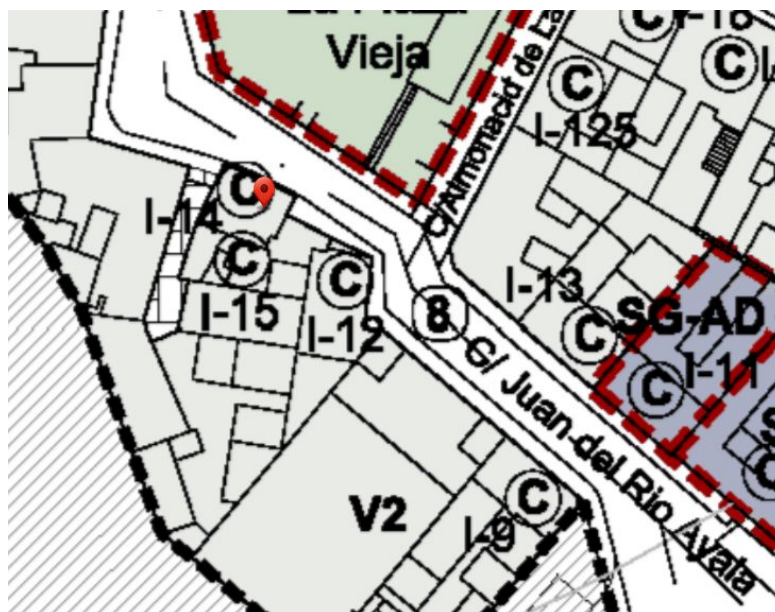
7.- REGIMEN JURIDICO y URBANÍSTICO DEL SUELO

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 de Inmueble Otorgada por Doña Margarita Diepa Medina a favor de CAJI EXPORT INTERNACIONAL S.L., de fecha **20 de mayo de 2022**, ante D^a. Julia del Carmen Segura Navarro, Notaria del Ilustre Colegio Notarial de Las Islas Canarias.

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:

CERTIFICA QUE:

A petición de D. CRISTOBAL ALONSO CABALLERO, nos personamos en la parcela situada en la calle **JUAN DEL RIO AYALA nº 7**, perteneciente al Término Municipal de La Aldea de San Nicolás, para la obtención y cálculo de los metros cuadrados de la parcela en cuestión, cuyos límites fueron mostrados y contrastados afirmativamente con los datos aportados (P.C. 3256516DR2935N).

Una vez obtenido los datos pertinentes, y calculado los mismos, estos arrojaron las siguientes superficies y coordenadas UTM :

☐ **Sup. Total Parcela ... 94 m2**

Dentro de su cabida y linderos se encuentra **una construcción** (2 viviendas) de una planta y cubierta (completamente terminada), que según Información Oficial de la empresa Grafcan tiene una **antigüedad** (definición actual) de más de **64 años (1.961).**

La construcción queda definida a partir de las siguientes coordenadas UTM y superficies:

Planta Baja

Vivienda nº7-A: ... 57 m2

(2 dormitorios, salón, cocina, baño -52m2- y patio/escalera -5m2-)

Vivienda nº7-B: ... 37 m2

(1 dormitorio, salón, cocina y baño)



**Planta Alta (asociada a la Vivienda 7-A)
Trastero ... 9 m²**

TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1978 acreditada por lo expresado en la **Escritura de Donación, de fecha 29 de abril de 2019**, ante D^a Amalia Isabel Jiménez Almeida, Notario del Ilustre Colegio de Canarias, donde se indica:

TITULO.- Una mitad indivisa la adquirió por extinción de condominio, en escritura otorgada por mí, con fecha 10 de marzo de 2011, al número 573 de protocolo, y la otra mitad por adjudicación en la adjudicación convencional privada llevada a cabo al fallecimiento de los cónyuges Don Juan Medina Saavedra y Doña Clementina Jacinta Rodríguez Llarena en **fecha 1 de abril de 1978**, 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^o 6.

QUINTA: De conformidad con lo previsto en el artículo 16 de RIPLUC, **se informa FAVORABLE la Declaración de Innecesaria de Segregación** de la finca con referencia catastral **3256516DR2935N0001ZO** en Suelo Urbano Consolidado V-2 y situación en **C/ Juan del Río Ayala, n^o 7**, 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 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^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.

6.2.4.- Propuesta de declaración de innecesaria de licencia de segregación, solicitada por Segundo Antonio Medina Hernández, correspondiente a un solar de 286 m², con referencia catastral 3258106DR2935N0001ZO, y situada en C/ Los Cascajos n.º 7 que proviene de la Finca Registral num. 6 de San Nicolás de Tolentino. Expediente 2860/2025 – C.CL.S.O.041/2025.

Vista la propuesta de fecha 17 de noviembre 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 08/10/2024 y n^o de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-3968, se presenta ante este Ayuntamiento por D. Segundo Antonio Medina Hernández, solicitud de declaración de innecesaria de licencia de segregación de un solar de 286 m², con referencia catastral **3258106DR2935N0001ZO**, en zona **C/ Los Cascajos, 7**, del



Expediente:	2860/2025
Asunto:	Declaración de innecesariedad de licencia de segregación
Solicitante:	D. Segundo Antonio Medina Hernández
Situación:	C/ Los Cascajos, 7 (3258106DR2935N0001ZO), La Aldea de San Nicolás

Objeto del informe

El objeto del presente informe es analizar la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 2860/2025 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 03/06/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-3968, D. Segundo Antonio Medina Hernández, presenta ante este Ayuntamiento solicitud de certificado de innecesariedad de licencia de segregación.

SEGUNDO.- Con fecha 03/09/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-6864, D. Segundo Antonio Medina Hernández, presenta documentación para completar su solicitud.

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

- DNI de D. Segundo Antonio Medina Hernández y Dña. Juana del Carmen Martín Suárez.



- Escritura de segregación y compraventa otorgada el 29/11/1963, ante el Notario D. Francisco Duque Calderón, bajo núm. 1.138 de su protocolo.
- Escritura de compraventa otorgada el 15/01/1999, ante el Notario D. José Luis Pardo López, bajo núm. 81 de su protocolo (solar de 217,10 m²).
- Contrato privado otorgada el 01/02/1999, (solar de aprox. 60,00 m²).
- Certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble con Ref. Catastral 3258106DR2935N0001ZO, emitida el 13/01/2016.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble con Ref. Catastral 3258106DR2935N0001ZO, emitida el 27/07/2020.
- Liquidación del impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana, del ejercicio 2022.
- Certificación municipal del otorgamiento, con fecha 16/10/2002, de licencia de primera ocupación del edificio localizado en C/ Los Cascajos s/n y Certificado de final de obra.
- Levantamiento topográfico, emitido por D. Luis Alberto Araña (Distan Servicio Topográficos, S.L.), emitido el 27/05/2025, que certifica que el solar de la edificación localizada en C/ Los Cascajos, 7 tiene una superficie de 286 m². Se anexa:
 - o Certificación de antigüedad de la edificación existente.
 - o Informe catastral de ubicación de construcciones emitido el 27/05/2025.
 - o Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral emitido el 05/02/2024.
 - o Actualización de linderos certificada con fecha 03/09/2025.
- Solicitud y Certificado emitido por el Sr. Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Guía, emitido el 23/10/2023, 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”.

CUARTO.- Con fecha 09/09/2025 se ha emitido Informe Técnico preceptivo en sentido favorable sobre la certificación de innecesariedad de segregación de un solar de **286 m² localizado en C/ Los Cascajos, 7 (Ref. Catastral: 3258106DR2935N0001ZO)**.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

a. 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.

b. 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.

c. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL

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

d. 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.

e. INFORME TÉCNICO

En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 09/09/2025 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:** Según Escritura pública de Segregación y Compra-Venta, entre Doña Fernanda Almeida Falcón, como vendedora y Don José Rodríguez Marrero como comprador, suscrita en San Nicolás de Tolentino, el día **29 de noviembre de 1973**, ante el Notario de Ilustre Colegio de Las Palmas D. Francisco Duque Calderón, donde se indica:

EXPONEN

I.- Doña Fernanda Almeida Falcón, es dueña de la finca siguiente:

RUSTICA.- En el término municipal, donde dicen los “Cascajos Bajos”...

II.- Que para enajenar por esta escritura, doña Fernanda Almeida segrega de la finca descrita, la que seguidamente se deslinda:

URBANA.- En el término municipal de San Nicolás de Tolentino, lugar denominado “Los Cascajos Bajos”, solar propio para edificar, que tiene nueve metros lineales de frontis y una superficie total de ciento noventa y siete metros con diez decímetros cuadrados. Linda, tomando como frente el extremo Este, con camino público; espalda u Oeste, con un callejón sin nombre, que separa de la finca matriz; al Norte, o derecha entrando, la misma



finca matriz; y al Sur, o Izquierda, casas de Don Natalio Velázquez y de Don Juan León Afonso.

Queda recogido lo anterior en la Escritura pública de compra-venta, entre Doña María Rodríguez Quintana y D. José Rodríguez Sosa, como vendedores y D^a Juana del Carmen Martín Suárez y Don Segundo Medina Hernández como compradores, suscrita en Santa María de Guía, el día 15 de enero de 1999.

CUARTA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la **antigüedad de 1973** acreditada por la **Escritura pública de Segregación y Compra-Venta**, entre Doña Fernanda Almeida Falcón, como vendedora y Don José Rodríguez Marrero como comprador, suscrita en San Nicolás de Tolentino, el día 29 de noviembre de 1973, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

QUINTA: 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**.

SEXTA: 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 3258106DR2935N0001ZO y situación en C/ Los Cascajos n.º 7, 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 por D. Luis Alberto Araña (Distan Servicio Topográficos, S.L.), emitida el 27/05/2025, donde se concluye que la parcela tiene 286 m². Con todo ello, se concreta que la antigüedad de la segregación de la parcela, es al menos, desde el 29/11/1973 fecha de otorgamiento de la escritura de segregación y compraventa otorgada el 29/11/1963 (solar de 217,10 m²), ante el Notario D. Francisco Duque Calderón, bajo núm. 1.138 de su protocolo, así como el contrato privado otorgado el 01/02/1999, (solar de aprox. 60,00 m²), sobre los cuales se levanta la edificación existente, al menos, desde 2003 según certificación de D. Luis Alberto Araña. Asimismo, contiene la comprobación de la documentación técnica aportada y análisis del régimen urbanístico.

f. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

La declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 2860/2025 **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** del solar, el cual está identificado como **parcela específica HT -hotel urbano-** (parcela mínima, **400 m²**), la antigüedad de la segregación ocupada por una edificación existente y que ocupa la totalidad del solar de 286 m² (al menos desde el año 2003 según certificación de antigüedad de la edificación existente, según el levantamiento aportado, emitido por D. Luis Alberto Araña (Distan Servicio Topográficos, S.L.), 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 (3258106DR2935N0001ZO).

Se debe tener en cuenta que no procede la segregación, en tanto que, la parcela se localiza en SUCU – parcela específica HT (hotel urbano), cuya ordenación ha sido aprobada con carácter sobrevenido a la construcción de la edificación existente en el solar de 286 m² con antigüedad desde, al menos el año 2003.

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 09/09/2025 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: Según Escritura pública de Segregación y Compra-Venta, entre Doña Fernanda Almeida Falcón, como vendedora y Don José Rodríguez Marrero como comprador, suscrita en San Nicolás de Tolentino, el día **29 de noviembre de 1973**, ante el Notario de Ilustre Colegio de Las Palmas D. Francisco Duque Calderón, donde se indica:

EXPONEN

I.- Doña Fernanda Almeida Falcón, es dueña de la finca siguiente:

RUSTICA.- En el término municipal, donde dicen los “Cascajos Bajos”...

II.- Que para enajenar por esta escritura, doña Fernanda Almeida segrega de la finca descrita, la que seguidamente se deslinda:

URBANA.- En el término municipal de San Nicolás de Tolentino, lugar denominado “Los Cascajos Bajos”, solar propio para edificar, que tiene nueve metros lineales de frontis y una superficie total de ciento noventa y siete metros con diez decímetros cuadrados. Linda, tomando como frente el extremo Este, con camino público; espalda u Oeste, con un callejón sin nombre, que separa de la finca matriz; al Norte, o derecha entrando, la misma finca matriz; y al Sur, o Izquierda, casas de Don Natalio Velázquez y de Don Juan León Afonso.

Queda recogido lo anterior en la Escritura pública de compra-venta, entre Doña María Rodríguez Quintana y D. José Rodríguez Sosa, como vendedores y D^a Juana del Carmen Martín Suárez y Don Segundo Medina Hernández como compradores, suscrita en Santa María de Guía, el día 15 de enero de 1999.

CUARTA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la **antigüedad de 1973** acreditada por la **Escritura pública de Segregación y Compra-Venta**, entre Doña Fernanda Almeida Falcón, como vendedora y Don José Rodríguez Marrero como comprador, suscrita en San Nicolás de Tolentino, el día 29 de noviembre de 1973, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

QUINTA: 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**.

SEXTA: 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 3258106DR2935N0001ZO y situación en C/ Los Cascajos n° 7, 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. 2860/2025 **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. Segundo Antonio Medina Hernández, en relación con el expediente núm.



2860/2025, correspondiente a un solar de **286 m² localizado en C/ Los Cascajos, 7 (Ref. Catastral: 3258106DR2935N0001ZO)**, 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. Segundo Antonio Medina Hernández, en relación con el expediente nº 2086/2025, correspondiente a un solar de 286 m², con referencia catastral **3258106DR2935N0001ZO**, **en suelo Suelo Urbano Consolidado**, en C/ Los Cascajos, 7, 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 otorgamiento de licencia de segregación de la parcela ubicada en C/ Los Cascajos, n.º 7, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas, cuya referencia catastral es 3258106DR2935N0001ZO.

2.- ANTECEDENTES

PRIMERO:

Con fecha 3 de junio de 2025 D. Segundo Medina Hernández, presenta ante este ayuntamiento la solicitud de Declaración de innecesariedad de licencia de segregación.

Acompañando a esta solicitud se presenta la siguiente documentación:

- Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, de fecha 27/07/2020.*
- Licencia de Primera Ocupación para un Edificio de Viviendas, sito en la calle Los Cascajos, s/n, de fecha 4 de noviembre de 2002.*
- Certificado Final de la Dirección de la Obra, de Edificio de Viviendas, de fecha 2 de mayo de 2002.*
- Escritura pública de compra-venta, entre Doña María Rodríguez Quintana y D. José Rodríguez Sosa, como vendedores y Dª Juana del Carmen Martín Suárez y Don Segundo Medina Hernández como compradores, suscrita en Santa María de Guía, el día 15 de enero de 1999, ante el Notario de Ilustre Colegio de Las Palmas D. José Luis Pardo López, donde se indica:*

EXPONEN:

PRIMERO.- *Que D. José Rodríguez Sosa, es dueño con carácter ganancial en pleno dominio de la siguiente finca URBANA sita en San Nicolás de Tolentino (Las Palmas):*

En lugar denominado “Los Cascajos Bajos”, hoy calle Las Cascajos, s/n, solar propio para edificar, que tiene nueve metros lineales de frontis y una superficie total de ciento noventa y siete metros con diez decímetros cuadrados, si bien una reciente medición por técnico facultativo resulta tener, diez metros lineales de frontis y una superficie total de doscientos diecisiete metros con diez decímetros cuadrados.

LINDA: *tomando como Frente el extremo Este, con camino público, hoy calle de su situación; Espalda u Oeste, con un callejón sin nombre, que separa de la finca matriz, hoy de Doña Josefa Alemán Godoy; Norte o Derecha entrando, la misma finca matriz, hoy del comprador Don Segundo A. Medina Hernández; y Sur o Izquierda, casas de Don Natalio Velázquez y de Don Juan León Afonso, hoy de sus herederos.*

REFERENCIA CATASTRAL: 0419008DS2001N.

TÍTULO.- *Adquirió Don José Rodríguez Marrero constante matrimonio en virtud de escritura de segregación y compra y venta autorizada por el que fue Notario de Santa María de Guía, Don Francisco Duque Calderón, el día veintinueve de*



noviembre de mil novecientos sesenta y tres, con el número mil ciento treinta y ocho de protocolo.

- Escritura pública de Segregación y Compra-Venta, entre Doña Fernanda Almeida Falcón, como vendedora y Don José Rodríguez Marrero como comprador, suscrita en San Nicolás de Tolentino, el día 29 de noviembre de 1973, ante el Notario de Ilustre Colegio de Las Palmas D. Francisco Duque Calderón.
- Certificado y Levantamiento de parcela y edificación, redactado por Distan Servicios Topográficos S.L., D. Luis Araña Mesa, colegiado 4792, donde se indica:

...la parcela situada en la calle Cascajos, n.º 7, perteneciente al Término Municipal de La Aldea de San Nicolás...(P.C. 3258106DR2935N).

Una vez obtenido los datos pertinentes y calculado los mismos, estos arrojan las siguientes superficies...

Sup. Total Parcela ... 286 m².

Dentro de su cabida y linderos se encuentra **una construcción** con semisótano y de tres plantas sobre rasante y cubierta (completamente terminadas), que según información Oficial de la empresa Grafcan tiene una **antigüedad** (definición actual) de más de **21 años (2.003).**

La construcción queda definida a partir de las siguientes coordenadas y superficies:

- **Planta Semisótano ... 211 m².**
- **Planta Baja ... 211 m².**
- **Planta 1ª ... 211 m².**
- **Planta 2ª ... 211 m².**

Linderos:

- Norte ... 0419008DS2001N
- Sur ... 3257404DR2935N, 325740DR2935N, 3258112DR2935N y callejón
- Este ... Calle Cascajos
- Oeste ... 3258109DR2935N

- 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".

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:**
 - **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:**

- “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 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 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 estuviere 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).

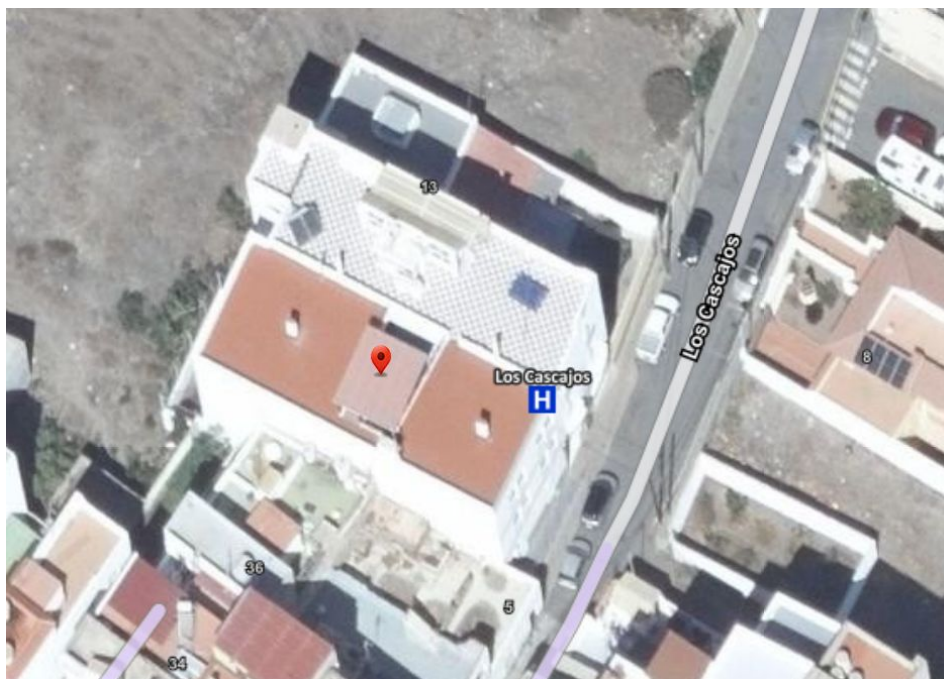
LEGISLACIÓN APLICABLE.-

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 Nº DE GOBIERNO, REFERENCIA CATASTRAL

Referencias Catastrales	3258106DR2935N0001ZO
Localización:	C/ Los Cascajos, n º 7, 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	Turístico, Hotel Urbano Ht
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 pública de compra-venta, entre Doña María Rodríguez Quintana y D. José Rodríguez Sosa, como vendedores y D^a Juana del Carmen Martín Suárez y Don Segundo Medina Hernández como compradores, suscrita en Santa María de Guía, el día 15 de enero de 1999, ante el Notario de Ilustre Colegio de Las Palmas D. José Luis Pardo López.

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:

...la parcela situada en la calle Cascajos, n.º 7, perteneciente al Término Municipal de La Aldea de San Nicolás...(P.C. 3258106DR2935N).

Una vez obtenido los datos pertinentes y calculado los mismos, estos arrojan las siguientes superficies...

Sup. Total Parcela ... 286 m².

Dentro de su cabida y linderos se encuentra **una construcción** con semisótano y de tres plantas sobre rasante y cubierta (completamente terminadas), que según información Oficial de la empresa Grafcan tiene una **antigüedad** (definición actual) de más de **21 años (2.003).**

La construcción queda definida a partir de las siguientes coordenadas y superficies:

- **Planta Semisótano ... 211 m².**
- **Planta Baja ... 211 m².**
- **Planta 1ª ... 211 m².**
- **Planta 2ª ... 211 m².**

Linderos:

- Norte ... 0419008DS2001N
- Sur ... 3257404DR2935N, 325740DR2935N, 3258112DR2935N y callejón
- Este ... Calle Cascajos
- Oeste ... 3258109DR2935N

TERCERA: Según Escritura pública de Segregación y Compra-Venta, entre Doña Fernanda Almeida Falcón, como vendedora y Don José Rodríguez Marrero como comprador, suscrita en San Nicolás de Tolentino, el día **29 de noviembre de 1973**, ante el Notario de Ilustre Colegio de Las Palmas D. Francisco Duque Calderón, donde se indica:



k) **EXPONEN**

I.- Doña Fernanda Almeida Falcón, es dueña de la finca siguiente:

RUSTICA.- En el término municipal, donde dicen los “Cascajos Bajos”...

II.- Que para enajenar por esta escritura, doña Fernanda Almeida segrega de la finca descrita, la que seguidamente se deslinda:

URBANA.- En el término municipal de San Nicolás de Tolentino, lugar denominado “Los Cascajos Bajos”, solar propio para edificar, que tiene nueve metros lineales de frontis y una superficie total de ciento noventa y siete metros con diez decímetros cuadrados. Linda, tomando como frente el extremo Este, con camino público; espalda u Oeste, con un callejón sin nombre, que separa de la finca matriz; al Norte, o derecha entrando, la misma finca matriz; y al Sur, o Izquierda, casas de Don Natalio Velázquez y de Don Juan León Afonso.

Queda recogido lo anterior en la Escritura pública de compra-venta, entre Doña María Rodríguez Quintana y D. José Rodríguez Sosa, como vendedores y D^a Juana del Carmen Martín Suárez y Don Segundo Medina Hernández como compradores, suscrita en Santa María de Guía, el día 15 de enero de 1999.

CUARTA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la **antigüedad de 1973** acreditada por la **Escritura pública de Segregación y Compra-Venta**, entre Doña Fernanda Almeida Falcón, como vendedora y Don José Rodríguez Marrero como comprador, suscrita en San Nicolás de Tolentino, el día 29 de noviembre de 1973, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.

QUINTA: 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**.

SEXTA: 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 3258106DR2935N0001ZO y situación en C/ Los Cascajos nº 7, 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.»

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.

6.2.5- 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 Polígono 3 Parcela 227, en Los Cercadillos que proviene de la Finca Registral num. 2.588 de San Nicolás de Tolentino. Expediente 3353/2025 – C.CL.S.O.051/2025.

Vista la propuesta de fecha 21 de noviembre 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 19/06/2025 y nº de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RE-2381, se presenta ante este Ayuntamiento por D. Nicolás Manuel Castellano Armas en su nombre y en representación de Dña. Eulogia Castellano Armas, D. Francisco Pablo Castellano Armas y D. Pedro Julio Castellano Armas, solicitud de declaración de innecesariedad de licencia de segregación de una parcela de 1.214,29 m², con referencia catastral **35021A003002270000US**, en zona **Los Cercadillos, Polígono 3 Parcela 227**, 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 21 de noviembre de 2025, que sustituye el de 28 de agosto 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 nº 3353/2025 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 Ilre. 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 19/06/2025 y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-2381, D. Nicolás Manuel Castellano Armas, en su nombre y en representación de Dña. Eulogia, D. Francisco Pablo y D. Pedro Julio Castellano Armas, presenta ante este Ayuntamiento solicitud de certificación municipal de innecesariedad de licencia de segregación.

SEGUNDO.- Con fecha 11/07/2025 y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-2755, D. Nicolás Manuel Castellano Armas presenta documentación para completar y subsanar la solicitud de certificación municipal.

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

- Copia del DNI de las personas solicitantes y comprobación de identidad mediante sistema Cl@ve – Gobierno de España.
- Autorización otorgada por Dña. Eulogia Castellano Armas a favor de D. Nicolás Manuel Castellano Armas.
- Poder Especial otorgado por D. Francisco Pablo y D. Pedro Julio Castellano Armas a favor de D. Nicolás Manuel Castellano Armas, mediante escritura otorgada el 15/04/2025, ante el Notario D. Carlos José Jarabo Rivera, bajo núm. 1.089 de su protocolo.
- Testamento abierto otorgado por D. Manuel Castellano Pulido, ante el Notario D. Enrique Robles Perea el 20/11/1986, bajo núm. 1.644 de su protocolo.
- Acta de protocolización otorgada con fecha 02/01/2007, por la Notario Dña. María del Carmen Rodríguez Plácido, bajo núm. 1 de su protocolo, en virtud del cual, se protocoliza el cuaderno particional del caudal hereditario de D. Manuel Castellano Pulido, derivado del Procedimiento nº 185/1995 de Testamentaria, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Santa María de Guía. Contiene testimonio de:
 - Cuaderno particional formulado, con fecha 09/03/1998, por el contador partidor D. Alfredo Carreras Pérez designado en el Juicio de Testamentaria nº 185/1995, por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Santa María de Guía.
 - Auto nº 234/2001, dictado el 26/11/2001, por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Santa María de Guía, en el proceso seguido como Juicio de Testamentaria nº 185/1995.
- Escritura de Aceptación de Herencia y Adjudicación de bienes de la herencia de D. Manuel Castellano Saavedra y Dña. Virginia Armas del Pino, a favor de los Hnos. Castellano Armas, otorgada el 15/04/2025, ante el Notario D. Carlos José Jarabo Rivera, bajo núm. 1.088 de su protocolo.
- Certificación de procedencia suscrita, con fecha 15/05/2025, 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 LA ALDEA DE SAN NICOLÁS Nº 2.588.
- Levantamiento planimétrico, emitido con fecha 24/11/2021, por D. José Adonay Ramos Moreno, Ing. Técnico en Topografía Col. nº 6.162. Se anexa:
 - Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral emitido el 24/11/2021.
 - Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales del bien inmueble con Ref. Catastral: 35021A003002270000US.



CUARTO.- Con fecha 28/08/2025 se ha emitido informe técnico preceptivo en sentido favorable sobre la certificación de innecesariedad de segregación de una parcela de 1.214,29 m² localizado en Los Cercadillos (Ref. Catastral: 35021A003002270000US).

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

g. 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. 2.588, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación al caso.

h. 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.

i. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

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

j. 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.

k. INFORME TÉCNICO

En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 28/08/2025 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:
Superficie de parcela 1: corresponde a la Finca 7, Rústica: 1.214,29, mil



doscientos catorce con veintinueve metros cuadrados. Parcela perimetrada entre muros y acequias con acceso desde la calle.

La descripción de linderos corresponde a la documentación aportada por el peticionario:

Linderos:

Descripción: Finca 7, Rústica: Ref catastral 35021A003002270000US.

Norte: Herederos de Marcos García Bolaños.

Sur: Camino público de Los Cercadillos hoy Calle Santa Isabel.

Este: terrenos de Juan Suárez Afonso.

Oeste: Hermeregildo Saavedra.

TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1995, acreditada por Expediente de Testamentarias, procedimiento número 185/1995 seguido por el Juzgado de 1ª Instancia de Guía, 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 2588.

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 35021A003002270000US y situación en Los Cecadillos, Polígono: 3 Parcela: 227, 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 planimétrico, emitido con fecha 24/11/2021, por D. José Adonay Ramos Moreno, Ing. Técnico en Topografía Col. nº 6.162, donde se concluye que la parcela tiene **1.214,29 m²**.

Con todo ello, se concreta que la antigüedad de la segregación de la parcela, es al menos, desde el 09/03/1995, fecha en que se inicia el Juicio de Testamentaría nº 185/1995, ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Santa María de Guía, en virtud del cual, se realizaron las operaciones divisorias del caudal hereditario de D. Manuel Castellano Pulido, de acuerdo con el Cuaderno particional formulado, con fecha 09/03/1998, por el contador partidor D. Alfredo Carreras Pérez, según se dispuso por Auto nº 234/2001, dictado el 26/11/2001, donde ya consta la segregación de la parcela. Asimismo, contiene la comprobación de la documentación técnica aportada y análisis del régimen urbanístico, así como de los requisitos para la declaración de innecesariedad.

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE ADECUACIÓN DE LA ACTUACIÓN A LA LEGALIDAD AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

La declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente nº 3353/2025 **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.

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 innecesariedad 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 **1.214,29 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)**.

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 1995, acreditada por Expediente de Testamentarias, procedimiento número 185/1995 seguido por el Juzgado de 1ª Instancia de Guía, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito."

De acuerdo con la documentación aportada al expediente, el 09/03/1995 se inicia el Juicio de Testamentaria nº 185/1995, ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Santa María de Guía, en virtud del cual, se realizaron las operaciones divisorias del caudal hereditario de D. Manuel Castellano Pulido, de acuerdo con el Cuaderno particional formulado, con fecha 09/03/1998, por el contador partidor D. Alfredo Carreras Pérez, según se dispuso por Auto nº 234/2001, dictado el 26/11/2001, donde ya consta la segregación de la parcela. Asimismo, contiene la comprobación de la documentación técnica aportada y análisis del régimen urbanístico, así como de los requisitos para la declaración de innecesariedad.

En el Expediente Administrativo se aporta Levantamiento planimétrico, emitido con fecha 24/11/2021, por D. José Adonay Ramos Moreno, Ing. Técnico en Topografía Col. nº 6.162, donde se determina que la superficie total de la parcela es de **1.214,29 m²**.

Tal y como describe el Levantamiento la "Parcela perimetrada entre muros y acequias con acceso desde la calle".

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 15/05/2025, 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 LA ALDEA DE SAN NICOLÁS Nº: 2.588 (finca matriz).

Tomando en consideración los antecedentes expuestos y la documentación que consta en el expediente administrativo donde se constata la delimitación de acuerdo con la referencia catastral 35021A003002270000US, 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 28/08/2025 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 35021A003002270000US y situación en Los Cecadillos, Polígono: 3 Parcela: 227, 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 3353/2025 **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. Nicolás Manuel Castellano Armas, en su propio nombre y en representación de Dña. Eulogia, D. Francisco Pablo y D. Pedro Julio Castellano Armas, en relación con el expediente nº 3353/2025, correspondiente a una parcela de **1.214,29 m² localizada en Los Cercadillos (Ref. Catastral: 35021A003002270000US)**, que, conforme a la certificación registral aportada, provienen de la Finca Registral nº 2.588 de San Nicolás. 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. Nicolás Manuel Castellano Armas en su nombre y en representación de Dña. Eulogia Castellano Armas, D. Francisco Pablo Castellano Armas y D. Pedro Julio Castellano Armas, en relación con el expediente nº 3353/2025, correspondiente a una parcela de 1.214,29 m², con referencia catastral **35021A003002270000US**, Polígono 3 Parcela 227, en Suelo Rústico Rústico de Protección Agraria, situada en Los Cercadillos, que, conforme a la certificación registral aportada, provienen de la Finca Registral nº 2.588 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 Los Cercadillos, Pol. 3 Parc.227, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

2.- ANTECEDENTES

Con fecha 19 de junio de 2025 D. Nicolás Castellano Armas, presenta ante este ayuntamiento la solicitud para Declaración de innecesiedad de licencia de segregación:

Acompañando a esta solicitud se presenta la siguiente documentación:

- l) Copia de los DNI de D^a Eulogía Castellano Armas, D. Pedro Castellano Armas, D. Francisco Castellano Armas y D. Nicolás Castellano Armas.
- m) Poder especial de D. Pedro Castellano Armas y D. Francisco Castellano Armas a favor de D. Nicolás Castellano Armas.
- n) Autorización de parte de D^a Eulogía Castellano Armas a favor de D. Nicolás Castellano Armas.
- o) Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral y Levantamiento planimétrico en La Aldea redactado por el ingeniero técnico en topografía D. J. Adonay Ramos Moreno (Coleg. 6162), donde se indica:

Superficie de parcela 1: corresponde a la Finca 7, Rústica: 1.214,29, mil doscientos catorce con veintinueve metros cuadrados. Parcela perimetrada entre muros y acequias con acceso desde la calle.

La descripción de linderos corresponde a la documentación aportada por el peticionario:

Linderos:

Descripción: Finca 7, Rústica: Ref catastral 35021A003002270000US.

Norte: Herederos de Marcos García Bolaños.

Sur: Camino público de Los Cercadillos hoy Calle Santa Isabel.

Este: terrenos de Juan Suárez Afonso.

Oeste: Hermeregildo Saavedra.



- p) Testamento Abierto de D. Manuel Castellano Pulido, de fecha, 20 de noviembre de 1986, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas D. Enrique Robles Perea.
- q) Acta de Protocolización de Expediente de Testamentarias, procedimiento número 185/1995 seguido por el Juzgado de 1ª Instancia de Guía, de fecha 2 de enero de 2007, por la Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Dª. María del Carmen Rodríguez Plácido.
- r) ESCRITURA DE ACEPTACIÓN DE HERENCIA Y ADJUDICACIÓN DE BIENES, de fecha, quince de abril de dos mil veinticinco, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias D. Carlos-José Jarabo Rivera, donde se indica:

EXPONEN

I.- FALLECIMIENTO DE LOS CAUSANTES: -----

a) Que DOÑA VIRGINIA ARMAS DEL PINO, titular del D.N.I./N.I.F. número***** nacida en San Nicolás de Tolentino, provincia Las Palmas, el día veintisiete de septiembre de mil novecientos cuarenta y cuatro, hija de don Nicolás y doña Rosario; falleció en Las Palmas de Gran Canaria, el día doce de abril de mil novecientos noventa y uno, en estado de casada en únicas nupcias con DON MANUEL CASTELLANO SAAVEDRA, de cuyo matrimonio tuvo cuatro hijos llamados, DON NICOLAS- MANUEL, DON FRANCISCO-PABLO, DON PEDRO-JULIO y DOÑA EULOGIA CASTELLANO ARMAS. -----

II.- INVENTARIO Y AVALUO: -----

Manifiestan los señores comparecientes, que los bienes dejados por los causantes, a su fallecimiento, son los siguientes: ...

a).- De carácter ganancial: ...

3.- RUSTICA: TROZO DE TERRENO bajo riego de segunda, donde llaman Los Cercadillos, frente al estanque de la Comunidad Los Cercadillos, término municipal de San Nicolás de Tolentino. Mide catorce áreas, noventa y ocho centiáreas.

LINDA: Norte, herederos de don Marcos García Bolaños; Sur, camino público que conduce a Los Cercadillos; Este, terrenos de don Juan Suárez Afonso; y Oeste, don Hermenegildo Saavedra. ----Tiene para su riego el agua correspondiente a tres celemines y medio en las tres presas de Comunidad de Regantes de la Aldea de San Nicolás.

INSCRIPCION: No figura inscrita en el Registro de la Propiedad, según manifiestan.

TITULO: Acta de protocolización otorgada ante el notario de Guía, doña María del Carmen Rodríguez Plácido, el día 2 de enero de 2007, número 1 de su protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: 35021A003002270000US.

- s) Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, referente a la finca objeto del informe, de fecha 15 de mayo de 2025, donde se dice:

“...CERTIFICA.- Que en vista de la precedente instancia extendida en una hoja de papel común, suscrita el 13 de Mayo de 2.025, por don Nicolás Castellano Armas,..examiné en



todo lo necesario los Libros de este Registro de mi cargo, del examen practicado **RESULTA: PRIMERO.-** 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 2588, cuya descripción es como sigue:

RUSTICA: Situada en donde denominan Los Cercadillos, término municipal de San Nicolás, compuesta de dos fanegadas de primera clase, dos fanegadas de segunda y tres celemines de igual clase; seis celemines de tercera, tres celemines de tercera de barranco, cinco celemines de piedra de barranco, siete celemines de napoles cañas y frutales, y tres celemines de arrifes, todos bajo de riego, dos fanegadas de laderas de seco, equivalentes a cuatro hectáreas, cincuenta y tres áreas, cuarenta y cinco centiáreas y mil setecientos cuarenta y siete centímetros cuadrados. Linda al Norte, con María García Bolaños; al Sur, con Barranco de San Nicolás; al Este, con camino y herederos de Antonio Ruiz y al Oeste, con Marcos García y barranco. Contiene como accesorio dos casas de planta baja, dos alpenderes y dos pajares.

De la propia finca se ha practicado una segregación, quedando inscrito un resto de **39.415,4969 metros cuadrados**, no pudiendo determinarse cuales puedan ser sus demás características descriptivas, por no resultar del Registro....”

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 Nº DE GOBIERNO, REFERENCIA CATASTRAL

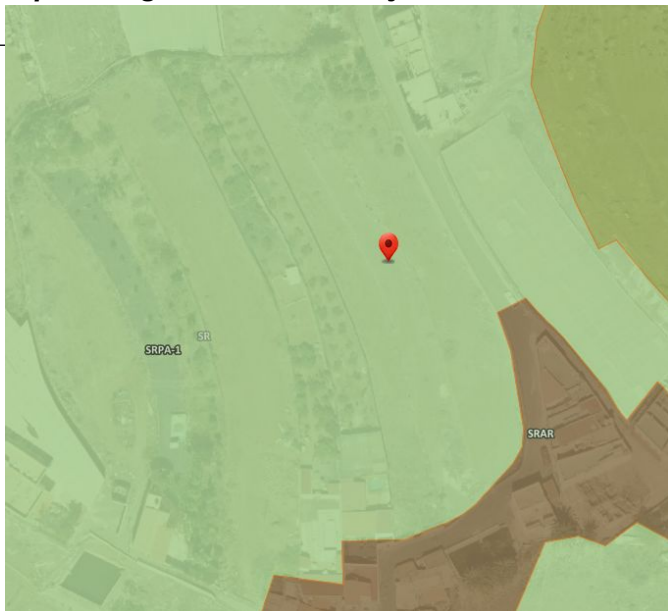
Referencias Catastrales	35021A00300227000US,
Localización:	Los Cercadillos, Pol. 3 Parc. 227, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

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
Calificación	SRPA-1 Suelo Rústico de Protección Agraria-1
Siglas/ Zonificación	B.b.1 - Aptitud natural y productiva. Aptitud productiva tradicional, de muy alta aptitud agraria en cotas bajas
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.

- **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:

a) Según Acta de Protocolización de Expediente de Testamentarias, procedimiento número 185/1995 seguido por el Juzgado de 1ª Instancia de Guía, de fecha 2 de enero de 2007, por la Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas D^a. María del Carmen Rodríguez Plácido, donde se indica:

El contador partidor dirimente Letrado ALFREDO CARRERAS PEREZ, designado en el juicio de testamentaria de don Manuel Castellano Pulido que se sigue con el número 185/95 en el Juzgado de Primera Instancia de Santa María de Guía,... El contador-partidor que suscribe sienta las siguientes

BASES:

- I -

Sobre el fallecimiento y disposiciones testamentarias del causante D. Manuel Castellano Pulido.

Dicho causante falleció en San Nicolás de Tolentino, de donde era vecino, el día 23 de marzo de 1989, en estado de viudo de sus segundas nupcias con doña Josefa Suárez Rodríguez.

Dejó expresada su última voluntad en Testamento Abierto otorgado el 20 de noviembre de 1986, ante el Notario de Arucas D. Enrique Robles Perea,...

- III -

Sobre inventario o Cuerpo General de bienes.

Todos sitios en el término municipal de San Nicolás de Tolentino:...

7.- RUSTICA: Trozo de terreno bajo riego de segunda, donde llaman Los Cercadillos, frente al estanque de la Comunidad Los Cercadillos, término municipal de San Nicolás de Tolentino. Mide catorce áreas, noventa y ocho centiáreas. Linda: Norte, herederos de don Marcos García Bolaños; Sur, camino público que conduce a Los Cercadillos; Este, terrenos de don Juan Suárez Afonso; y Oeste, don Hermenegildo Saavedra. Tiene para su riego el agua correspondiente a tres celemines y medio en las tres presas de Comunidad de Regantes de la Aldea de San Nicolás.



- VII -

Adjudicaciones:

HIJUELA PRIMERA

DE DON MANUEL CASTELLANO SAAVEDRA

Se le paga adjudicándole los siguientes bienes, sitios en San Nicolás de Tolentino:...

... 2.- La finca inventariada con el **número siete**.

b) ESCRITURA DE ACEPTACIÓN DE HERENCIA Y ADJUDICACIÓN DE BIENES, de fecha, quince de abril de dos mil veinticinco, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias D. Carlos-José Jarabo Rivera, donde se indica:

EXPONEN

I.- FALLECIMIENTO DE LOS CAUSANTES: -----

a) Que DOÑA VIRGINIA ARMAS DEL PINO, titular del D.N.I./N.I.F. número ***** nacida en San Nicolás de Tolentino, provincia Las Palmas, el día veintisiete de septiembre de mil novecientos cuarenta y cuatro, hija de don Nicolás y doña Rosario; falleció en Las Palmas de Gran Canaria, el día doce de abril de mil novecientos noventa y uno, en estado de casada en únicas nupcias con DON MANUEL CASTELLANO SAAVEDRA, de cuyo matrimonio tuvo cuatro hijos llamados, DON NICOLAS- MANUEL, DON FRANCISCO-PABLO, DON PEDRO-JULIO y DOÑA EULOGIA CASTELLANO ARMAS.

II.- INVENTARIO Y AVALUO: -----

Manifiestan los señores comparecientes, que los bienes dejados por los causantes, a su fallecimiento, son los siguientes: ...

a).- De carácter ganancial: ...

3.- RUSTICA: TROZO DE TERRENO bajo riego de segunda, donde llaman Los Cercadillos, frente al estanque de la Comunidad Los Cercadillos, término municipal de San Nicolás de Tolentino. Mide catorce áreas, noventa y ocho centiáreas.

LINDA: Norte, herederos de don Marcos García Bolaños; Sur, camino público que conduce a Los Cercadillos; Este, terrenos de don Juan Suárez Afonso; y Oeste, don Hermenegildo Saavedra. ----Tiene para su riego el agua correspondiente a tres celemines y medio en las tres presas de Comunidad de Regantes de la Aldea de San Nicolás.

INSCRIPCION: No figura inscrita en el Registro de la Propiedad, según manifiestan.

TITULO: Acta de protocolización otorgada ante el notario de Guía, doña María del Carmen Rodríguez Plácido, el día 2 de enero de 2007,



número 1 de su protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: 35021A003002270000US.

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:
Superficie de parcela 1: corresponde a la Finca 7, Rústica: 1.214,29, mil doscientos catorce con veintinueve metros cuadrados. Parcela perimetrada entre muros y acequias con acceso desde la calle.

La descripción de linderos corresponde a la documentación aportada por el petitionerario:

Linderos:

Descripción: Finca 7, Rústica: Ref catastral 35021A003002270000US.

Norte: Herederos de Marcos García Bolaños.

Sur: Camino público de Los Cercadillos hoy Calle Santa Isabel.

Este: terrenos de Juan Suárez Afonso.

Oeste: Hermeregildo Saavedra.

TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1986, acreditada por Expediente de Testamentarias, procedimiento número 185/1995 seguido por el Juzgado de 1ª Instancia de Guía, en el cual se indica que D. Manuel Castellano Pulido dejó expresada su última voluntad en Testamento Abierto otorgado el 20 de noviembre de 1986, ante el Notario de Arucas D. Enrique Robles Perea, 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 2588.

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 35021A003002270000US y situación en Los Cecadillos, Polígono: 3 Parcela: 227, 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.

6.2.6- Propuesta de declaración de innecesariedad de licencia de segregación, solicitada por Nicolás Manuel Castellano Armas, en su nombre y representación de Eulogia Castellano



Expediente:	3354/2025
Asunto:	Declaración de innecesariedad de licencia de segregación
Solicitante:	D. Nicolás Manuel, Dña. Eulogia, D. Francisco Pablo y D. Pedro Julio Castellano Armas
Representante:	D. Nicolás Manuel Castellano Armas
Situación:	Los Cercadillos, Polígono 3 Parcela 255 (35021A003002550000UX) / La Aldea de San Nicolás

Objeto del informe

El objeto del presente informe es analizar la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente nº 3354/2025 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 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 Apartados.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 19/06/2025 y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-2382, D. Nicolás Manuel Castellano Armas, en su nombre y en representación de Dña. Eulogia, D. Francisco Pablo y D. Pedro Julio Castellano Armas, presenta ante este Ayuntamiento solicitud de certificación municipal de innecesariedad de licencia de segregación.

SEGUNDO.- Con fecha 11/07/2025 y nº de registro de entrada de la corporación 2025-E-RE-2754, D. Nicolás Manuel Castellano Armas presenta documentación para completar y subsanar la solicitud de certificación municipal.

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

- Copia del DNI de las personas solicitantes y comprobación de identidad mediante sistema Cl@ve – Gobierno de España.
- Autorización otorgada por Dña. Eulogia Castellano Armas a favor de D. Nicolás Manuel Castellano Armas.
- Poder Especial otorgado por D. Francisco Pablo y D. Pedro Julio Castellano Armas a favor de D. Nicolás Manuel Castellano Armas, mediante escritura otorgada el 15/04/2025, ante el Notario D. Carlos José Jarabo Rivera, bajo núm. 1.089 de su protocolo.
- Testamento abierto otorgado por D. Manuel Castellano Pulido, ante el Notario D. Enrique Robles Perea el 20/11/1986, bajo núm. 1.644 de su protocolo.
- Acta de protocolización otorgada con fecha 02/01/2007, por la Notario Dña. María del Carmen Rodríguez Plácido, bajo núm. 1 de su protocolo, en virtud del cual, se protocoliza el cuaderno particional del caudal hereditario de D. Manuel Castellano Pulido, derivado del Procedimiento nº 185/1995 de Testamentaria, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Santa María de Guía. Contiene testimonio de:
 - Cuaderno particional formulado, con fecha 09/03/1998, por el contador partidor D. Alfredo Carreras Pérez designado en el Juicio de Testamentaria nº 185/1995, por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Santa María de Guía.
 - Auto nº 234/2001, dictado el 26/11/2001, por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Santa María de Guía, en el proceso seguido como Juicio de Testamentaria nº 185/1995.
- Escritura de Aceptación de Herencia y Adjudicación de bienes de la herencia de D. Manuel Castellano Saavedra y Dña. Virginia Armas del Pino, a favor de los Hnos. Castellano Armas, otorgada el 15/04/2025, ante el Notario D. Carlos José Jarabo Rivera, bajo núm. 1.088 de su protocolo.



- Certificación de procedencia suscrita, con fecha 15/05/2025, 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 LA ALDEA DE SAN NICOLÁS N° 2.588.
- Levantamiento planimétrico, emitido con fecha 08/01/2021, por D. José Adonay Ramos Moreno, Ing. Técnico en Topografía Col. n° 6.162. Se anexa:
 - Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral emitido el 08/11/2021.
 - Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales del bien inmueble con Ref. Catastral: 35021A003002550000UX.

CUARTO.- Con fecha 29/08/2025 se ha emitido informe técnico preceptivo en sentido favorable sobre la certificación de innecesariedad de segregación de una parcela de **2.178,60 m² localizado en Los Cercadillos (Ref. Catastral: 35021A003002550000UX).**

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

m. 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. 2.588, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación al caso.

n. 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.

o. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

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

p. 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.

q. INFORME TÉCNICO

En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 29/08/2025 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:*

Superficie de parcela: 2.178,60, dos mil ciento setenta y ocho con setenta metros cuadrados.

Linderos actualizados: aportados por el peticionario, previa consulta a los colindantes.

Norte: Acequia de la Comunidad Regantes de San Nicolás de Tolentino.

Sur: Polígono 3 Parcela 9111, CR Presas Artenara, La Aldea de San Nicolás.

*Este: José Vicente Saavedra Benítez con DNI: *****, Rosa del Alba Saavedra González *****.*

*Oeste: Juan Tomás Ojeda Álamo con DNI: *****, María del Mar Vega Cubas con DNI: *****.*

TERCERA: *Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1995, acreditada por Expediente de Testamentarias, procedimiento número 185/1995 seguido por el Juzgado de 1ª Instancia de Guía, 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 2588.*

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 35021A003002550000UX y situación en Los Cercadillos, Polígono: 3 Parcela: 255, 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 planimétrico, emitido con fecha 08/01/2021, por D. José Adonay Ramos Moreno, Ing. Técnico en Topografía Col. n.º 6.162, donde se concluye que la parcela tiene **2.178,60 m²**.

Con todo ello, se concreta que la antigüedad de la segregación de la parcela, es al menos, desde el 09/03/1995, fecha en que se inicia el Juicio de Testamentaria n.º 185/1995, ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Santa María de Guía, en virtud del cual, se realizaron las operaciones divisorias del caudal hereditario de D. Manuel Castellano Pulido, de acuerdo con el Cuaderno particional formulado, con fecha 09/03/1998, por el contador partidador D. Alfredo Carreras Pérez, según se dispuso por Auto n.º 234/2001, dictado el 26/11/2001, donde ya consta la segregación de la parcela. Asimismo, contiene la comprobación de la documentación técnica aportada y análisis del régimen urbanístico, así como de los requisitos para la declaración de innecesariadad.

r. 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 n.º 3354/2025 **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.

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 innecesariedad 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 **2.178,60 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 1995, acreditada por Expediente de Testamentarias, procedimiento número 185/1995 seguido por el Juzgado de 1ª Instancia de Guía, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito."

De acuerdo con la documentación aportada al expediente, el 09/03/1995 se inicia el Juicio de Testamentaria nº 185/1995, ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Santa María de Guía, en virtud del cual, se realizaron las operaciones divisorias del caudal hereditario de D. Manuel Castellano Pulido, de acuerdo con el Cuaderno particional formulado, con fecha 09/03/1998, por el contador partidor D. Alfredo Carreras Pérez, según se dispuso por Auto nº 234/2001, dictado el 26/11/2001, donde ya consta la segregación de la parcela. Asimismo, contiene la comprobación de la documentación técnica aportada y análisis del régimen urbanístico, así como de los requisitos para la declaración de innecesariedad.

En el Expediente Administrativo se aporta Levantamiento planimétrico, emitido con fecha 08/01/2021, por D. José Adonay Ramos Moreno, Ing. Técnico en Topografía Col. nº 6.162, donde se determina que la superficie total de la parcela es de **2.178,60 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 15/05/2025, 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 LA ALDEA DE SAN NICOLÁS Nº: 2.588 (finca matriz).

Tomando en consideración los antecedentes expuestos y la documentación que consta en el expediente administrativo donde se constata la delimitación de acuerdo con la referencia catastral 35021A003002550000UX, 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 29/08/2025 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 35021A003002550000UX y situación en Los Cercadillos, Polígono: 3 Parcela: 255, 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 3354/2025 **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. Nicolás Manuel Castellano Armas, en su propio nombre y en representación de Dña. Eulogia, D. Francisco Pablo y D. Pedro Julio Castellano Armas, en relación con el expediente nº 3354/2025, correspondiente a una parcela de **2.178,60 m² localizada en Los Cercadillos (Ref. Catastral: 35021A003002550000UX)**, que, conforme a la certificación registral aportada, provienen de la Finca Registral nº 2.588 de San Nicolás.

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. Nicolás Manuel Castellano Armas, en su nombre y en representación de Dña. Eulogia Castellano Armas, D. Francisco Pablo Castellano Armas y D. Pedro Julio Castellano Armas, en relación con el expediente nº 3354/2025, correspondiente a una parcela 2.178,60 m², **con referencia catastral 35021A003002550000UX** Polígono 3 Parcela 255, en Suelo Rústico Rústico de Protección Agraria y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, situada en Los Cercadillos, que, conforme a la certificación registral aportada, provienen de la Finca Registral nº 2.588 de San Nicolás, 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 Los Cercadillos, Polígono 3 Parcela 255, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

2.- ANTECEDENTES

Con fecha 19 de junio de 2025 D. Nicolás Castellano Armas, presenta ante este ayuntamiento la solicitud para Declaración de innecesariedad de licencia de segregación:

Acompañando a esta solicitud se presenta la siguiente documentación:

- t) Copia de los DNI de D^a Eulogía Castellano Armas, D. Pedro Castellano Armas, D. Francisco Castellano Armas y D. Nicolás Castellano Armas.
- u) Poder especial de D. Pedro Castellano Armas y D. Francisco Castellano Armas a favor de D. Nicolás Castellano Armas.
- v) Autorización de parte de D^a Eulogía Castellano Armas a favor de D. Nicolás Castellano Armas.
- w) Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral y Levantamiento planimétrico en La Aldea redactado por el ingeniero técnico en topografía D. J. Adonay Ramos Moreno (Coleg. 6162), donde se indica:

Superficie de parcela: 2.178,60, dos mil ciento setenta y ocho con setenta metros cuadrados.

Linderos actualizados: aportados por el peticionario, previa consulta a los colindantes.

Norte: Acequia de la Comunidad Regantes de San Nicolás de Tolentino.

Sur: Polígono 3 Parcela 9111, CR Presas Artenara, La Aldea de San Nicolás.

*Este: José Vicente Saavedra Benítez con DNI: *****, Rosa del Alba*

*Saavedra González *****,*

*Oeste: Juan Tomás Ojeda Álamo con DNI: ***** María del Mar Vega Cubas con DNI: ******

- x) Testamento Abierto de D. Manuel Castellano Pulido, de fecha, 20 de noviembre de 1986, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas D. Enrique Robles



Perea.

- y) Acta de Protocolización de Expediente de Testamentarias, procedimiento número 185/1995 seguido por el Juzgado de 1ª Instancia de Guía, de fecha 2 de enero de 2007, por la Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Dª. María del Carmen Rodríguez Plácido.
- z) ESCRITURA DE ACEPTACIÓN DE HERENCIA Y ADJUDICACIÓN DE BIENES, de fecha, quince de abril de dos mil veinticinco, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias D. Carlos-José Jarabo Rivera, donde se indica:

EXPONEN

I.- FALLECIMIENTO DE LOS CAUSANTES: -----

a) Que DOÑA VIRGINIA ARMAS DEL PINO, titular del D.N.I./N.I.F. número *****, nacida en San Nicolás de Tolentino, provincia Las Palmas, el día veintisiete de septiembre de mil novecientos cuarenta y cuatro, hija de don Nicolás y doña Rosario; falleció en Las Palmas de Gran Canaria, el día doce de abril de mil novecientos noventa y uno, en estado de casada en únicas nupcias con DON MANUEL CASTELLANO SAAVEDRA, de cuyo matrimonio tuvo cuatro hijos llamados, DON NICOLAS-MANUEL, DON FRANCISCO-PABLO, DON PEDRO-JULIO y DOÑA EULOGIA CASTELLANO ARMAS.

II.- INVENTARIO Y AVALUO: -----

Manifiestan los señores comparecientes, que los bienes dejados por los causantes, a su fallecimiento, son los siguientes: ...

a).- De carácter ganancial: ...

5.- RUSTICA: TROZO DE TERRENO bajo de riego de segunda en Los Cascajos, lugar denominado Los Cercadillos, que tiene una superficie de veintidós áreas noventa y nueve centiáreas.

LINDA: Norte, terrenos de Juan Suárez Afonso; Sur, carretera a la Presa de Caideros de la Niña; Naciente, don Buenaventura Saavedra Suárez, antes don Hermenegildo Saavedra; y Poniente, acequia de la Comunidad de Regantes de La Aldea de San Nicolás.

Tiene para su riego el agua correspondiente a tres y medio celemines de las tres presas de la Comunidad de Regantes de La Aldea de San Nicolás.

INSCRIPCIÓN: No figura inscrita en el Registro de la Propiedad, según manifiestan.

TITULO: Acta de protocolización otorgada ante el notario de Guía, doña María del Carmen Rodríguez Plácido, el día 2 de enero de 2007, número 1 de su protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: 35021A003002550000UX.

- aa) Certificado de D. José Luis Rico Díaz, registrador de la propiedad de Santa María de Guía, referente a la finca objeto del informe, de fecha 15 de mayo de 2025, donde se dice:

“...CERTIFICA.- Que en vista de la precedente instancia extendida en una hoja de papel común, suscrita el 13 de Mayo de 2.025, por don Nicolás Castellano Armas,..examiné en todo lo necesario los Libros de este Registro de mi cargo, del examen practicado **RESULTA:**



PRIMERO.- 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 2588, cuya descripción es como sigue:

RUSTICA: Situada en donde denominan Los Cercadillos, término municipal de San Nicolás, compuesta de dos fanegadas de primera clase, dos fanegadas de segunda y tres celemines de igual clase; seis celemines de tercera, tres celemines de tercera de barranco, cinco celemines de piedra de barranco, siete celemines de napoles cañas y frutales, y tres celemines de arrifes, todos bajo de riego, dos fanegadas de laderas de secano, equivalentes a cuatro hectáreas, cincuenta y tres áreas, cuarenta y cinco centiáreas y mil setecientos cuarenta y siete centímetros cuadrados. Linda al Norte, con María García Bolaños; al Sur, con Barranco de San Nicolás; al Este, con camino y herederos de Antonio Ruiz y al Oeste, con Marcos García y barranco. Contiene como accesorio dos casas de planta baja, dos alpendres y dos pajares.

De la propia finca se ha practicado una segregación, quedando inscrito un resto de **39.415,4969 metros cuadrados**, no pudiendo determinarse cuales puedan ser sus demás características descriptivas, por no resultar del Registro....”

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.-





Imagén 1 – Parcela objeto del informe.



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

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



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

Referencias Catastrales	35021A003002550000UX
Localización:	Los Cercadillos, Pol. 3 Parc. 255, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

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.b.1 - Aptitud natural y productiva. Aptitud productiva tradicional, de muy alta aptitud agraria en cotas bajas
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.

- 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:

a) Según Acta de Protocolización de Expediente de Testamentarias, procedimiento número 185/1995 seguido por el Juzgado de 1ª Instancia de Guía, de fecha 2 de enero de 2007, por la Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Dª. María del Carmen Rodríguez Plácido, donde se indica:

El contador partidor dirimente Letrado ALFREDO CARRERAS PEREZ, designado en el juicio de testamentaria de don Manuel Castellano Pulido que se sigue con el número 185/95 en el Juzgado de Primera Instancia de Santa María de Guía,... El contador-partidor que suscribe sienta las siguientes

BASES:

- I -

Sobre el fallecimiento y disposiciones testamentarias del causante D. Manuel Castellano Pulido.

Dicho causante falleció en San Nicolás de Tolentino, de donde era vecino, el día 23 de marzo de 1989, en estado de viudo de sus segundas nupcias con doña Josefa Suárez Rodríguez.

Dejó expresada su última voluntad en Testamento Abierto otorgado el 20 de noviembre de 1986, ante el Notario de Arucas D. Enrique Robles Perea,...



- III -

Sobre inventario o Cuerpo General de bienes.

Todos sitios en el término municipal de San Nicolás de Tolentino:...

9.- RUSTICA: Trozo de terreno bajo riego de segunda, en Los Cascajos, lugar denominado Los Cercadillos, que tiene la superficie de veintidós áreas, noventa y nueve centiáreas. Linda: Norte, terrenos de Juan Suárez Afonso; Sur, carretera a la Presa de Caideros de la Niña; Naciente, de Buenaventura Saavedra Suárez, antes de Hermenegildo Saavedra y Poniente, acequia de la Comunidad de Regantes de San Nicolás de Tolentino. Tiene para su riego el agua correspondiente a tres celemines y medio en las tres presas de Comunidad de Regantes de la Aldea de San Nicolás.

- VII -

Adjudicaciones:

HIJUELA PRIMERA

DE DON MANUEL CASTELLANO SAAVEDRA

Se le paga adjudicándole los siguientes bienes, sitios en San Nicolás de Tolentino:...

... 4.- La finca inventariada con el **número nueve**.

b) ESCRITURA DE ACEPTACIÓN DE HERENCIA Y ADJUDICACIÓN DE BIENES, de fecha, quince de abril de dos mil veinticinco, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias D. Carlos-José Jarabo Rivera, donde se indica:

EXPONEN

I.- FALLECIMIENTO DE LOS CAUSANTES: -----

a) Que DOÑA VIRGINIA ARMAS DEL PINO, titular del D.N.I./N.I.F. número *****, nacida en San Nicolás de Tolentino, provincia Las Palmas, el día veintisiete de septiembre de mil novecientos cuarenta y cuatro, hija de don Nicolás y doña Rosario; falleció en Las Palmas de Gran Canaria, el día doce de abril de mil novecientos noventa y uno, en estado de casada en únicas nupcias con DON MANUEL CASTELLANO SAAVEDRA, de cuyo matrimonio tuvo cuatro hijos llamados, DON NICOLAS- MANUEL, DON FRANCISCO-PABLO, DON PEDRO-JULIO y DOÑA EULOGIA CASTELLANO ARMAS.

II.- INVENTARIO Y AVALUO: -----

Manifiestan los señores comparecientes, que los bienes dejados por los causantes, a su fallecimiento, son los siguientes: ...

a).- De carácter ganancial: ...

5.- RUSTICA: TROZO DE TERRENO bajo de riego de segunda en Los Cascajos, lugar denominado Los Cercadillos, que tiene una superficie de veintidós áreas noventa y nueve centiáreas. -

LINDA: Norte, terrenos de Juan Suárez Afonso; Sur, carretera a la Presa de Caideros de la Niña; Naciente, don Buenaventura Saavedra Suárez, antes don Hermenegildo Saavedra; y Poniente, acequia de la Comunidad de Regantes de La Aldea de San Nicolás.

Tiene para su riego el agua correspondiente a tres y medio celemines de las



tres presas de la Comunidad de Regantes de La Aldea de San Nicolás.

INSCRIPCION: No figura inscrita en el Registro de la Propiedad, según manifiestan.

TITULO: Acta de protocolización otorgada ante el notario de Guía, doña María del Carmen Rodríguez Plácido, el día 2 de enero de 2007, número 1 de su protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL: 35021A003002550000UX.

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:

Superficie de parcela: 2.178,60, dos mil ciento setenta y ocho con setenta metros cuadrados.

Linderos actualizados: aportados por el peticionario, previa consulta a los colindantes.

Norte: Acequia de la Comunidad Regantes de San Nicolás de Tolentino.

Sur: Polígono 3 Parcela 9111, CR Presas Artenara, La Aldea de San Nicolás.

*Este: José Vicente Saavedra Benítez con DNI: ***** Rosa del Alba*

*Saavedra González ******

*Oeste: Juan Tomás Ojeda Álamo con DNI: *****, María del Mar Vega Cubas con DNI: ******

TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1986, acreditada por Expediente de Testamentarias, procedimiento número 185/1995 seguido por el Juzgado de 1ª Instancia de Guía, en el cual se indica que D. Manuel Castellano Pulido dejó expresada su última voluntad en Testamento Abierto otorgado el 20 de noviembre de 1986, ante el Notario de Arucas D. Enrique Robles Perea, 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 2588.

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 35021A003002550000UX y situación en Los Cercadillos, Polígono: 3 Parcela: 255, 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.



Expediente:	2577/2025
Asunto:	Declaración de innecesariedad de licencia de segregación
Solicitante:	D. Nicolás Ojeda Ojeda
Situación:	C/ La Vistilla, 3, 35470 (35021A009005850000UF y 35021A009005850001IG), La Aldea de San Nicolás

Objeto del informe

El objeto del presente informe es analizar la declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 2577/2025 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:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 20/05/2025 y n° de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-3580, D. Nicolás Ojeda Ojeda presenta ante este Ayuntamiento solicitud de certificado de innecesariedad de licencia de segregación.

SEGUNDO.- Con fecha 05/09/2025, y n° de registro de entrada en esta corporación 2025-E-RC-6931, D. Nicolás Ojeda Ojeda presenta documentación para completar y subsanar la solicitud.

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

- DNI de la persona interesada.
- Contrato privado de compraventa suscrito el 22/01/1981, de un terreno de un celemin y medio. Consta liquidación mediante Carta de pago n° 186 de 18/02/1981.
- Contrato privado de compraventa suscrito el 12/06/2000, de un trozo de suelo colindante al anterior de un celemin y medio. Consta liquidación mediante carta de pago, de 23/09/2002.
- Levantamiento planimétrico, emitido el 06/06/2022 por D. José Adonay Ramos Moreno, Ing. Técnico en Topografía (Col. n° 6.162) que certifica que el solar de la edificación localizada en C/ La Vistilla, 3 tiene una superficie de 685,53 m². Se anexa:
 - Informe catastral de ubicación de construcciones emitido el 09/06/2022.
 - Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral emitido el 09/06/2022.
 - Certificación de antigüedad de las construcciones existentes en la parcela.
- Solicitud y Certificado emitido por el Sr. Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Guía, emitido el 16/09/2024, 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 n°: 2203”.

CUARTO.- Con fecha 23/09/2025 se ha emitido Informe Técnico preceptivo en sentido favorable sobre la certificación de innecesariedad de segregación de una parcela de **685,53 m² localizada en C/ La Vistilla, 3 (Ref. Catastral: 35021A009005850000UF y 35021A009005850001IG).**

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

s. 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. 2.203, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación al caso.

t. 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.

u. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL

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

v. 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.

w. INFORME TÉCNICO

En el expediente consta la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 23/09/2025 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 1981, acreditada por Documento privado de compra-venta, de fecha 22 de enero de 1981, 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 2203.

QUINTA: Por todo y de conformidad con lo previsto en el artículo 16 de RIPLUC, **se informa FAVORABLE la Declaración de Innecesiedad de Segregación** de la finca con referencias catastrales: 35021A009005850000UF y 35021A009005850001IG y situación en la calle La Vistilla, nº 3, 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 Certificación de



superficie y antigüedad de la edificación existente, emitido por D. José Adonay Ramos Moreno, Ing. Técnico en Topografía (Col. n° 6.162), donde se concluye que la parcela tiene 685,53 m². Con todo ello, se concreta que la antigüedad de la segregación de la parcela, es al menos, desde el 18/02/1981 fecha de liquidación del contrato privado de compraventa de la parcela a la que se agregó/agrupó otra parcela comprada el 12/06/2000, de un trozo de suelo colindante que por ubicación debe estar clasificado por el PGOS vigente como Suelo rústico de Asentamiento Rural y que Consta liquidado mediante carta de pago, de 23/09/2002. Asimismo, contiene la comprobación de la documentación técnica aportada y análisis del régimen urbanístico.

x. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

La declaración de innecesariedad de licencia de segregación en relación con el expediente núm. 2577/2025 **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.

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 innecesariedad 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 **685,53 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 los terrenos que se ordenan, parcialmente, como **Suelo Rústico de Asentamiento Rural SRAR AR-200 II (Unidad apta para la edificación: 200 m²)** y **Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2)**.

Según consta acreditado con la documentación aportada por el interesado, al menos desde el 18/02/1981, fecha de liquidación del contrato privado de compraventa, existía una parcela segregada, a la cual, se agrupa/agrega otra parcela que, atendiendo a sus linderos es independiente y cuyo contrato de compraventa se liquidó el 23/09/2002, de manera que, tras incrementarse la superficie, la superficie total de la parcela, según el levantamiento topográfico es de 685,53 m².

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 1981, acreditada por Documento privado de compra-venta, de fecha 22 de enero de 1981, se puede determinar que existía una segregación anterior a la ordenación vigente y que cualquier infracción por parcelación habría prescrito.”

En el Catastro consta parcela con referencia catastral independiente (35021A009005850000UF y 35021A009005850001IG), la cual requiere de coordinación, y cuya descripción resulta, de acuerdo con el levantamiento topográfico aportado, la siguiente:

“Parcela compuesta de dos Compraventas de terrenos anexas.

Resultante de la unión de parcelas.

Norte: con referencia catastral, 35021A009090380000UR.

Sur: en parte con referencia catastral 35021A009003470000UW, en parte con referencia catastral 35021A009003480000UA y 35021A009003480001IS.

Nota linde Sur: Se procede a la corrección de la línea que deslinda con ambas referencias catastrales ya que invade la propiedad objeto de proyecto.

Este: en parte con la referencia catastral, 35021A009090380000UR, en parte con referencia catastral 35021A009003470000UW.

Oeste: con referencia catastral 35021A009090390000UD.”

Se debe tener en cuenta que no procede la segregación, en tanto que, la parcela se localiza,



parcialmente, en SRAR AR-200 II y SRPA-2, cuya ordenación ha sido aprobada con carácter sobrevenido con antigüedad desde, al menos 18/02/1981, fecha de la liquidación del contrato privado de compraventa aportado al expediente.

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. 2.203 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 la parcela.

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 23/09/2025 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 1981, acreditada por Documento privado de compra-venta, de fecha 22 de enero de 1981, 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 2203.

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 referencias catastrales: 35021A009005850000UF y 35021A009005850001IG y situación en la calle La Vistilla, nº 3, 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 núm. 2577/2025 **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. Nicolás Ojeda Ojeda, en relación con el expediente núm. 2577/2025, correspondiente a una parcela de **685,53**



m² localizada en C/ La Vistilla, 3 (Ref. Catastral: 35021A009005850000UF y 35021A009005850001IG), que, según la Certificación Registral aportada en la solicitud, proviene de la Finca Registral núm. 2.203 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. Nicolás Ojeda Ojeda, en relación con el expediente n° 2577/2025, correspondiente a una parcela con un total de 685,53 m², con referencia catastral **35021A009005850000UF y 35021A009005850001IG**, en zona **C/ La Vistilla, 3**, en el T.M de la Aldea de San Nicolás, clasificada como suelo SRAR AR-200II Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR-200II y SRPA-2 Suelo Rústico de Protección Agraria-2, 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/ La Vistilla, n.º 3, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

2.- ANTECEDENTES

Con fecha 20 de mayo y 5 de septiembre de 2025, D. Nicolás Ojeda Ojeda, presenta ante este Ayuntamiento la solicitud para Declaración de innecesariedad de licencia de segregación:

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



Acompañando a esta solicitud se presenta la siguiente documentación:

bb) DNI del solicitante.

cc) Documento privado de compra-venta, de fecha 22 de enero de 1981, liquidado en la Oficina Liquidadora de Santa María de Guía, el 18 de febrero de 1981, donde se indica:

COMPARECEN.

De una parte y como dueños y vendedores los hermanos Don Anastasio Guerra Oliva, Doña Pilar Guerra Oliva, Señorita Juan María Guerra Oliva, Señorita Celia Guerra Oliva,...

Y de la otra parte y como comprador comparece Don Nicolás Ojeda Ojeda,...

EXPONEN.

PRIMERO.- Los cuatro primeros comparecientes y vendedores, Don Anastasio, Doña Pilar, Señorita Juan María y Señorita Celia Guerra Oliva, libres y espontáneamente, dicen: Que por herencia de sus difuntos padres, Don José Guerra Guerra y Doña Francisca Oliva Suárez, que les ha correspondido a cada uno una cuarta parte indivisa de un trozo de terreno de secano, situado donde llaman "El Hoyo", en este pueblo, que mide aproximadamente UN CELEMIN Y MEDIO; y linda al Norte, con el barranquillo de "La Hoyilla"; al Sur y al Este, con herederos de Don Ambrosio Ramírez Guerra, y al Oeste; con el camino público y con herederos de Don Pedro Guerra Segura.

SEGUNDO.- Sigue manifestando libremente los cuatro primeros comparecientes y vendedores, Don Anastasio, Doña Pilar, Señorita Juan María y Señorita Celia Guerra Oliva, que la cuarta parte indivisa que a cada uno les corresponde en el antes referido trozo de terreno, las venden todos juntos y cada uno por separado su cuarta parte correspondiente al otro compareciente y comprador, Don Nicolás Ojeda Ojeda, libre de toda carga y gravamen y responsabilidad y en el precio convenido...

dd) Justificante del pago del Impuesto, de la Oficina Liquidadora de Guía, con fecha 18 de febrero de 1981.

ee) Documento privado de compra-venta, de fecha 12 de junio de 2000, liquidado en la Oficina Liquidadora de Santa María de Guía, el 23 de septiembre de 2002.

ff) Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral y Levantamiento Planimétrico redactado por D. José Adonay Ramos Moreno, Ingeniero Técnico en Topografía, colegiado nº 6162, donde se indica:

4. Lindes de las parcelas:

La descripción de linderos corresponde a la documentación aportada por el peticionario: Nicolás Ojeda Ojeda: 42706859-E. Documento de Compraventa. Segunda compraventa anexa a la primera.

Parcela compuesta de dos Compraventas de terrenos anexas.

Resultante de la unión de parcelas.

Norte: con referencia catastral, 35021A009090380000UR.

Sur: en parte con referencia catastral 35021A009003470000UW, en parte con referencia catastral **35021A009003480000UA y 35021A009003480001IS.**

Nota linde Sur: Se procede a la corrección de la línea que deslinda con ambas referencias catastrales ya que invade la propiedad objeto de proyecto.

Este: en parte con la referencia catastral, 35021A009090380000UR, en parte con referencia catastral 35021A009003470000UW.

Oeste: con referencia catastral 35021A009090390000UD.

6. Datos Obtenidos.



Superficie de parcela: 685,53 m².

Vivienda distribuida en dos plantas:

Planta 00: 144,24 m²

Planta 01: Cuarto Azotea: 9,90 m²

Salida de la Caja Escalera: 6,94 m²

Balconcillo BAL: 1,75 m², computa el 50% 0,87 m².

Por tanto fijamos una **superficie total construida para la vivienda de: 179,53 m²**

Garaje: 87,00 m².

Piscina: 28,87 m².

Total construido en la parcela: 295,62 m².

gg) 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/s finca/s descrita/s en dicha instancia bajo los números 1 y 2, tal y como allí se describe/n, no aparece/n inscrita ni en posesión ni en dominio a nombre de persona alguna ni entidad determinada; sin embargo, aquella de la que se dice se forma por agrupación de ambas, 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 2203”.

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.-





Imagén 1 – Parcela objeto del informe.

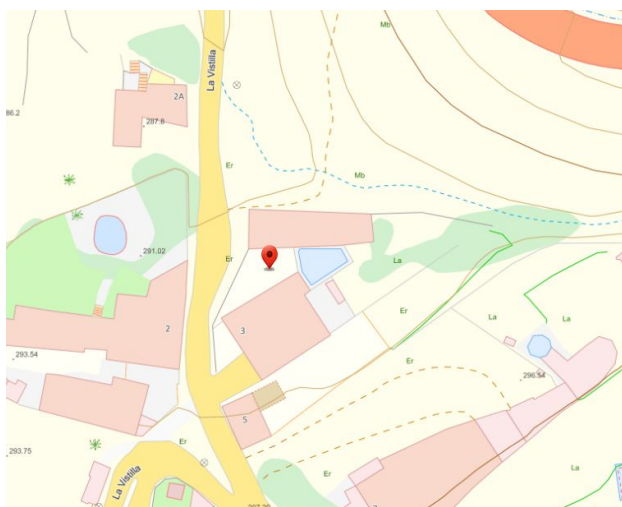


Imagen 2 - Situación y localización de la finca objeto del informe.

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

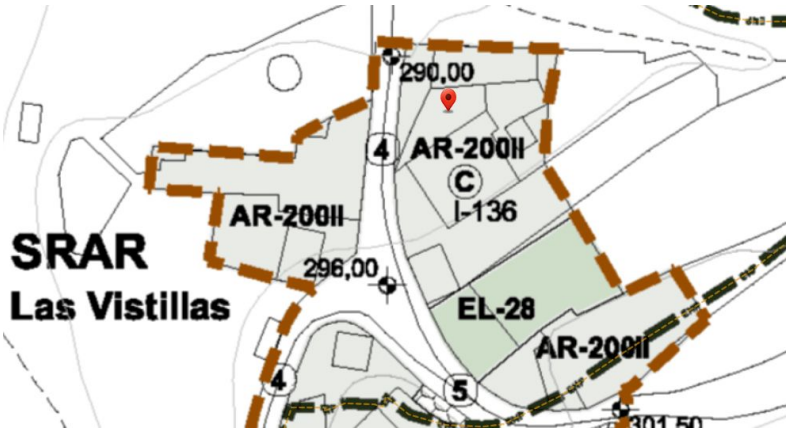
Referencias Catastrales	35021A009005850000UF y 35021A009005850001IG
Localización:	C/ La Vistilla, n.º 3, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas.

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 de Asentamiento Rural y Suelo Rústico Rústico de Protección Agraria



Calificación	SRAR AR-200II Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR-200II y SRPA-2 Suelo Rústico de Protección Agraria-2		
Siglas/ Zonificación	C.1.3 - rústicos B.b.3 - agraria		de suelos a aptitud
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.
- ll) 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.

2º 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.

3º Las plantas de desalación o potabilización de aguas precisarán de autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas.

4º 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:

1º El uso industrial en las sub-categorías de industria artesanal y pequeño almacén.

2º 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.

3º 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:

1º El uso turístico en las sub-categorías de hotel rural o casa rural.

2º El uso terciario en la categoría de comercial, hostelería y restauración y oficinas.

3º 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 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:

a) Documento privado de compra-venta, de fecha 22 de enero de 1981, liquidado en la Oficina Liquidadora de Santa María de Guía, el 18 de febrero de 1981, donde se indica:

COMPARECEN.

De una parte y como dueños y vendedores los hermanos Don Anastasio Guerra Oliva, Doña Pilar Guerra Oliva, Señorita Juan María Guerra Oliva, Señorita Celia Guerra Oliva,...

Y de la otra parte y como comprador comparece Don Nicolás Ojeda Ojeda,...

EXPONEN.

PRIMERO.- Los cuatro primeros comparecientes y vendedores, Don Anastasio, Doña Pilar, Señorita Juan María y Señorita Celia Guerra Oliva, libres y espontáneamente, dicen: Que por herencia de sus difuntos padres, Don José Guerra Guerra y Doña Francisca Oliva Suárez, que les ha correspondido a cada uno una cuarta parte indivisa de un trozo de terreno de secano, situado donde llaman "El Hoyo", en este pueblo, que mide aproximadamente **UN CELEMIN Y MEDIO**; y linda al Norte, con el barranquillo de "La Hoyilla"; al Sur y al Este, con herederos de Don Ambrosio Ramírez Guerra, y al Oeste; con el camino público y con herederos de Don Pedro Guerra Segura.

SEGUNDO.- Sigue manifestando libremente los cuatro primeros comparecientes y vendedores, Don Anastasio, Doña Pilar, Señorita Juan María y Señorita Celia Guerra Oliva, que la cuarta parte indivisa que a cada uno les corresponde en el antes referido trozo de terreno, las venden todos juntos y cada uno por separado su cuarta parte correspondiente al otro compareciente y comprador, Don Nicolás Ojeda Ojeda, libre de toda carga y gravamen y responsabilidad y en el precio convenido...

b) Documento privado de compra-venta, de fecha 12 de junio de 2000, liquidado en la Oficina Liquidadora de Santa María de Guía, el 23 de septiembre de 2002.

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

SEGUNDO: El Levantamiento Planimétrico aportado por el interesado describe la parcela como: La descripción de linderos corresponde a la documentación aportada por el petitionerario: Nicolás Ojeda Ojeda: 42706859-E. Documento de Compraventa. Segunda compraventa anexa a la primera. Parcela compuesta de dos Compraventas de terrenos anexas.

Resultante de la unión de parcelas.

Norte: con referencia catastral, 35021A009090380000UR.

Sur: en parte con referencia catastral 35021A009003470000UW, en parte con referencia catastral **35021A009003480000UA** y **35021A009003480001IS**.

Nota linde Sur: Se procede a la corrección de la línea que deslinda con ambas referencias catastrales ya que invade la propiedad objeto de proyecto.

Este: en parte con la referencia catastral, 35021A009090380000UR, en parte con referencia catastral 35021A009003470000UW.

Oeste: con referencia catastral 35021A009090390000UD.

6. Datos Obtenidos.

Superficie de parcela: 685,53 m².



Vivienda distribuida en dos plantas:

Planta 00: 144,24 m²

Planta 01: Cuarto Azotea: 9,90 m²

Salida de la Caja Escalera: 6,94 m²

Balconcillo BAL: 1,75 m², computa el 50% 0,87 m².

Por tanto fijamos una **superficie total construida para la vivienda de: 179,53 m²**

Garaje: 87,00 m².

Piscina: 28,87 m².

Total construido en la parcela: 295,62 m².

Según la **Sección 6ª. Zonas tipológicas AR-200, AR-200 II y AR-400** en su **Artículo 5.2.3. Condiciones particulares de la zona tipológica AR-200 II**, esta se define como:

1.a) Unidad apta para la edificación: 200 m².

2.b) Frente mínimo de la Unidad apta para la edificación: 6 metros.

Según levantamiento topográfico aportado, **la parcela tiene un frente hacia la calle La Vistilla y una superficie de 685,53 m²**, siendo estos superiores a los 6 mt de fachada y a los 200 m² de Unidad apta para la edificación establecida en el PGO-S de La Aldea de San Nicolás.

Con todo lo anterior se constata que la parcela cumple con la parcela mínima exigida en el planeamiento.

TERCERA: Por todo, con lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la antigüedad de 1981, acreditada por Documento privado de compra-venta, de fecha 22 de enero de 1981, 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 2203.

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 referencias catastrales: 35021A009005850000UF y 35021A009005850001IG y situación en la calle La Vistilla, nº 3, 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.



6.2.8- Propuesta de anulación de la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), con n.º de liquidación VALOR 2025020II01AL000027, Expte 0105027317, derivada a Valora Gestión Tributaria, por importe de 9.590,49 €, debido a errata en el cálculo del Impuesto, así como retirar dicha liquidación del proceso de recaudación y la emisión de la nueva liquidación corregida. Expediente 4556/2024.

Vista la propuesta de fecha 26 de noviembre 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 07/02/2025 se emitió a Valora Gestión Tributaria, la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) con número 2025020II01AL000027, por un importe total de **9.590,49 €**, correspondiente a las obras presentadas por **PROPIEDADES INAGUA, S.L.**

VISTO que con fecha 13/10/2025 se comunico a Valora Gestión Tributaria, la **rectificación** de la liquidación del impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) por el importe correcto de **4.455,79 €**, debido a la detección de una **errata en el cálculo de la base imponible**, puesta de manifiesto tras la correspondiente revisión y las conversaciones mantenidas con el **promotor** y el **redactor del proyecto**.

VISTO el informe favorable del Arquitecto Municipal, Telmo Javier Pérez Gómez, emitido con fecha 25 de noviembre de 2025, que textualmente establece:

«

Nº de Expediente:	4556/2024
CPU	038/2024

Asunto: Anulación de liquidación del ICIO

Número de liquidación: 2025020II01AL000027

Importe: 9.590,49 €

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de febrero de 2025, se emitió la **liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)** con número **2025020II01AL000027**, por un importe total de **9.590,49 €**, correspondiente a las obras presentadas por **PROPIEDADES INAGUA, S.L.**, con expediente 4556/2024.

Posteriormente, la Oficina Técnica, en conversación con el promotor y redactor del proyecto, detectó una **errata en el cálculo de la base imponible del ICIO**, lo que ha dado lugar a una **cuota incorrecta** en la liquidación mencionada.

CONSIDERACIONES

Verificada la documentación y el cálculo original, se ha determinado que el importe liquidado no se ajusta a los valores reales que sirven de base para la determinación del impuesto, conforme a lo establecido en el **artículo 100 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004)**.



En consecuencia, se considera **procedente la anulación** de la liquidación número **2025020II01AL000027** por importe de **9.590,49 €**, y estimar la nueva liquidación enviada, que refleja correctamente la cuantía del impuesto.

ICIO inicial:

CONCEP TO	%	P.E.M.		
IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRA MUNICIPAL (2% DEL TOTAL P.E.M.)	2%	760.917,5 2	15.218,35	€
PROYECTO INICIAL ya abonado	2%	- 281.392,9 1	-5.627,86	€
TOTAL:			9.590,49	€

ICIO rectificado:

CONCEP TO				%	P.E.M.		
IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRA MUNICIPAL (2% DEL TOTAL P.E.M.)				2%	222.789,5 2	4.455,79	€
					TOTAL:	4.455,79	€

PROPUESTA

Por todo lo anterior, **se informa favorablemente la anulación** de la liquidación **2025020II01AL000027**, correspondiente al **ICIO**, derivada a Valora Gestión Tributaria, por importe de **9.590,49 €**, debido a una **errata en el cálculo del impuesto**.

Asimismo, se solicita la **retirada de dicha liquidación del proceso de recaudación y la emisión de la nueva liquidación corregida**, una vez subsanado el error en el cálculo por el departamento competente.»

VISTO el informe de intervención-fiscalización en sentido **favorable**, de fecha 26/11/2025, que textualmente dice:

« Expediente n.º: 4556/2024

Informe de INTERVENCIÓN: ANULACIÓN DE LIQUIDACIÓN

Procedimiento: Declaración Responsable o Comunicación en Materia Urbanística

Tipo de Informe: Borrador ☐ Provisional ☐ Definitivo ☒

INFORME DE DEVOLUCIÓN DE FIANZA

VISTO que con fecha 07/02/2025 se emitió a Valora Gestión Tributaria, la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) con número 2025020II01AL000027, por un importe total de **9.590,49 €**, correspondiente a las obras presentadas por **PROPIEDADES INAGUA, S.L.**

VISTO que con fecha 13/10/2025 se comunico a Valora Gestión Tributaria, la



rectificación de la liquidación del impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) por el importe correcto de **4.455,79 €**, debido a la detección de una errata en el cálculo de la base imponible, puesta de manifiesto tras la correspondiente revisión y las conversaciones mantenidas con el promotor y el redactor del proyecto.

« INFORME DE INTERVENCIÓN

ASUNTO: ANULACIÓN DE LIQUIDACIÓN

INFORMA:

PRIMERO: Considerando la detección de la errata en el cálculo de la base imponible del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) de las obras presentadas por **PROPIEDADES INAGUA, S.L.**, por un importe total de **9.590,49 €**

SEGUNDO: Considerando EL INFORME FAVORABLE DEL TÉCNICO MUNICIPAL.

De acuerdo con todo ello se emite informe favorable a la solicitud de devolución.»

El resultado de la fiscalización-intervención previa del expediente, fue:

FAVORABLE»

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.- Anular la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), con n.º de liquidación **VALOR 2025020II01AL000027, EXP: 0105027317**, derivada a Valora Gestión Tributaria, por importe de **9.590,49 €**, debido a una errata en el cálculo del impuesto.

Segundo.- Retirar de dicha liquidación del proceso de recaudación y la emisión de la nueva liquidación corregida, una vez subsanado el error en el cálculo por el departamento competente.

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

Cuarto.- Trasladar la resolución al organismo Valora Gestión Tributaria y a los departamentos correspondientes, 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.



6.2.9- Propuesta de Corrección del error material EN EL INFORME TÉCNICO de la LICENCIA DE OBRA MAYOR EN SUELO URBANO aprobada en el Acuerdo de JGL de fecha 29 de octubre de 2025 en relación al expediente denominado “licencia para reforma y ampliación de edificación existente, en C/ ISLA DE CUBA, 12, ref. Cat. 3553906DR2935S0001RJ”, T.M. La Aldea de San Nicolás. . Expediente 3889/2025.

Vista la propuesta de fecha 21 de noviembre 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 acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de octubre de 2025 del expediente de “**licencia para reforma y ampliación de edificación existente, en C/ ISLA DE CUBA, 12, ref. Cat. 3553906DR2935S0001RJ**”

VISTO la corrección del error material del **informe del técnico municipal** de D. Telmo Javier Pérez Gómez, de fecha 04 de noviembre de 2025, que se transcribe a continuación:

N.º de Expediente:	3889/2025
Título del Expte.:	L.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.:		
DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES:				
Dirección de notificación:	-	N.º:	-	Planta - Puert -
Población:	-	C.P.:	-	
Teléfono	606057441	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:	3.095.489,43
	Latitud	27° 58' 56,4" N	Longitud	15° 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:

17. 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.

18. ANTECEDENTES

hh) 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.

ii) 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

• 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).

• 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.



- **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.

19. 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 de:

- Proyecto BÁSICO y de EJECUCIÓN
- MEMORIA

Índice:

- Datos Generales
- Memoria Descriptiva
- Normativa aplicable
- Anejos a la memoria

- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Índice de planos:

- DG In Índice de la documentación gráfica
- DG U Definición urbanística y de implantación
- DG A Definición arquitectónica del edificio
- DG SI Seguridad en caso de incendio
- DG SI Seguridad en caso de incendio
- DG E Sistema estructural
- DG C Sistemas constructivos
- DG I Sistema de acondicionamientos, instalaciones y servicios
- DG Eq Equipamiento
- DG Ee Urbanización de los espacios exteriores
- DG ct Construcciones e instalaciones temporales

- PLIEGO

Índice:



- Pliego de condiciones administrativas
- 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 cimentación.	Si	
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

20. 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**).

- 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)

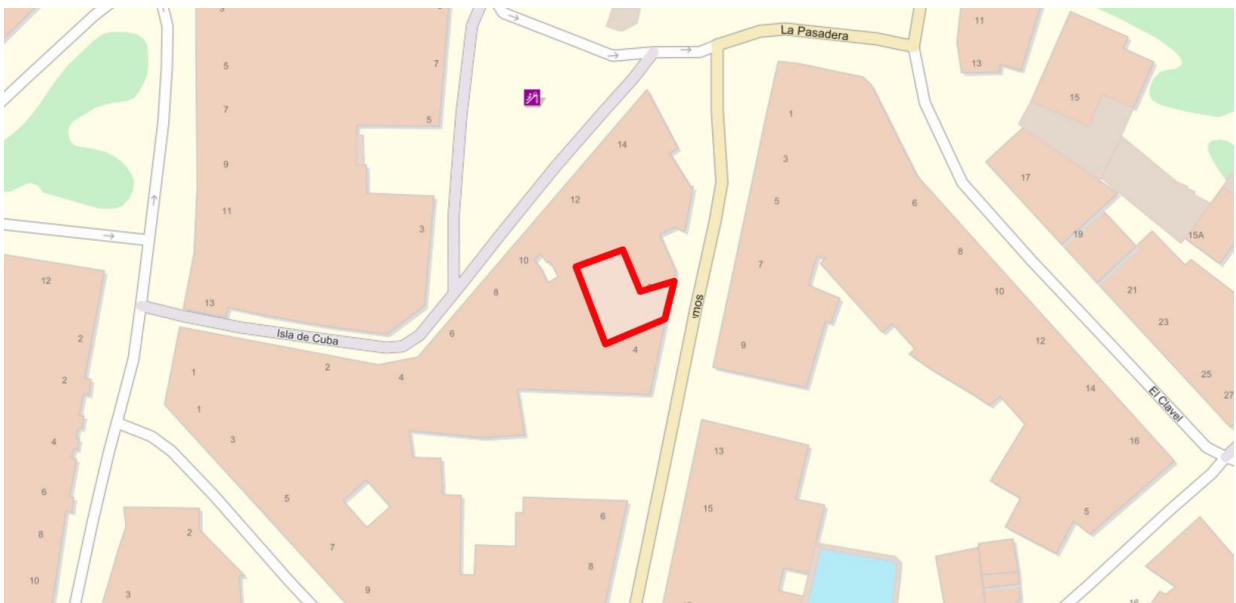
Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión de 7 de julio y de 13 de diciembre de 2017, cuyos acuerdos se publicaron en el Anexo del Boletín Oficial de Canarias el miércoles 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).

- GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA LOCALIZACIÓN OBJETO DEL INFORME**





Ortofoto



Mapa topográfico integrado

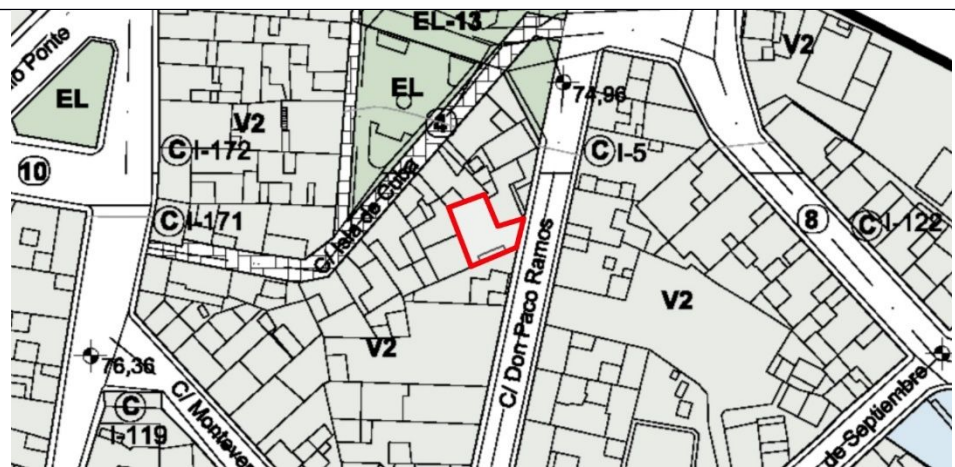
- ZONIFICACIÓN, CLASE, CATEGORÍA Y CALIFICACIÓN EN BASE AL PLANEAMIENTO VIGENTE**

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	

• **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	1 plaza aparcamiento	-	-	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARÁMETROS	PGO	PROYECTO	CUMPLE		OBSERVACIONES
	destino a 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 (m ²)	150	133		No	Parcela consolidada
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		Si		



PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARÁMETROS	PGO	PROYECTO	CUMPLE		OBSERVACIONES
	5.2.12.1.a PGO S)				
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		
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

• **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.).

• **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	60 x 60	1		CUMPLE



limp.				
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.

• **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.

• **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).

• **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.

- **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.»

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 la corrección de error material EN EL INFORME DEL TÉCNICO MUNICIPAL de la LICENCIA DE OBRA MAYOR EN SUELO URBANO aprobada en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de octubre de 2025, del expediente de **“licencia para reforma y ampliación de edificación existente, en C/ ISLA DE CUBA, 12, ref. Cat. 3553906DR293550001RJ.” expte. 3889/2025, en los siguientes términos:**

“Donde dice :

En el apartado: **DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE - NIF;**

debe decir:

“Donde dice :

En el apartado: **PROMOTOR - NIF;**

debe decir:

“

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



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. Facturas

6.3.1- Propuesta de aprobación grupo de facturas N19P. Expte 7892/2025.

Vista la propuesta a viva voz 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 26 de noviembre de 2025 por importe de 20.168,80€.

Nº de Entrada	Nº de Documento	Fecha Dto.	Importe Total	Nombre	Texto Explicativo	Expediente
F/ 2025/ 2851	1/2025	27/07/2025	2456,5	CRISTIAN MARTIN MARTIN	6228-2025**1-2025.- ORGANIZACION DE EVENTOS (SEGUN EL EPIGRAFE 2854 ESTA EXENTA DE IMPUESTO)	NC
F/ 2025/ 2876	Rect-Emit- 6	24/09/2025	406,5	HORMIARICAN, SL	Rect. Emit- 6 / MATERIAL PARA EL PARQUE RUBÉN DÍAZ / TRANSPORTE PARQUE RUBÉN DÍAZ	NC
F/ 2025/ 3023	Emit- 8	14/10/2025	312,71	HORMIARICAN, SL	7006-25**EMIT-8.-REVUELTO TN / TRANSPORTE G 3852-FJG	NC
F/ 2025/ 3282	Emit 164	31/10/2025	1287,5	MARIA VICTORIA TOLEDO RODRIGUEZ	7526-25**EMIT-164.-Imparticion yoga terapeutico para mayores Exp 2001/2023 octubre 2025	2001/2023
F/ 2025/ 3346	Emit- 9	05/11/2025	642	HORMIARICAN, SL	7599-2025**2025-3346.-FERIA DE TURISMO-ARTENARA. 1.1 Horas de transporte, desplazamiento chófer y peón .	NC
F/ 2025/ 3348	Emit- 165	05/11/2025	2501,09	CONSTRUCCIONES ASACO 2020, SL	7595-25**EMIT-165.-EXPTE: 4984/2025 SERVICIO DE CARGA Y DESCARGA. EVENTOS REALIZADOS DEL 24/10/2025 AL 03/11/2025.	4984/2025
F/ 2025/ 3349	Emit- 10	05/11/2025	256,8	HORMIARICAN, SL	7594-2025**EMIT-10.-HORAS ARREGLO MAQUINARIA TRITURADORA. MANO DE OBRTA Y HERRAMIENTAS INCLUIDA.	NC
F/ 2025/ 3350	Emit- 11	05/11/2025	231,4	HORMIARICAN, SL	7593-25**EMIT-11.-HORAS DE MANO DE OBRA MOTOR EMBARCACIÓN SOLAR / HORA TRANSPORTE DE CAMIÓN GRÚA	NC



F/ 2025/ 3405	Emit- 12	07/11/2025	7285,39	HORMIARICAN, SL	7585-25**EMIT-12.- CERTIFICACIÓN 04 EXPTE: 1143/2025 CONTRATO MENOR DE OBRAS: ACONDICIONAMIENTO Y MEJORA	NC
F/ 2025/ 3562	T89725- 0001395	21/10/2025	953,07	RODRIALDEA S.L.	FACT-2025-521**RE-4666.- COMPRA DE PRODUCTOS DE ALIMENTACION Y ASEO A UNIDE PARA CENTRO DE MAYORES	NC
F/ 2025/ 3563	T89725- 0001376	02/10/2025	8,6	RODRIALDEA S.L.	FACT-2025-468**RE-4411.- COMPRA DE PAPEL DE ALUMINIO PARA EL PROYECTO DE "MERIENDA SOLIDARIA"	NC
F/ 2025/ 3564	T89725- 0001391	15/10/2025	45,19	RODRIALDEA S.L.	FACT-2025-519**FACT-T89725- 0001391.-COMPRA DE DULCE DE TOMATE Y DE GUAYABO, Y CHARCUTERIA	NC
F/ 2025/ 3565	T89725- 0001374	02/10/2025	40,94	RODRIALDEA S.L.	FACT-2025-452**RE4353.- COMPRA DE ALIMENTOS PARA PROYECTO DE "MERIENDA SOLIDARIA" A UNIDE	NC
F/ 2025/ 3566	T89725- 0001427	18/11/2025	1229,21	RODRIALDEA S.L.	FACT-2025-594**RE4903.- COMPRA DE PRODUCTOS DE ALIMENTACION E HIGIENE POR SERVICIOS SOCIALES A UNIDE	NC
F/ 2025/ 3567	T89725- 0001378	02/10/2025	200,33	RODRIALDEA S.L.	FACT-2025-457**E-RE-4359.- COMPRA PARA LA FERIA DÍA MUNDIAL DEL TURISMO EN ARTENARA A UNIDE	NC
F/ 2025/ 3568	T89725- 0001407	05/11/2025	495,82	RODRIALDEA S.L.	FACT-2025-526**RE-4681.- COMPRA PARA GRAN CANARIA ME GUSTA A UNIDE	NC
F/ 2025/ 3569	T89725- 0001409	05/11/2025	370,59	RODRIALDEA S.L.	FACT-2025-524**RE-4679.- COMPRA A UNIDE PARA EVENTOS PROMOCION DEL MUNICIPIO	NC
F/ 2025/ 3570	T89725- 0001408	05/11/2025	441,26	RODRIALDEA S.L.	FACT-2025-525**RE-4680.- COMPRA PARA FERIA ENORTE 2025 A EMPRESA UNIDE	NC
F/ 2025/ 3571	T89725- 0001394	21/10/2025	94,9	RODRIALDEA S.L.	FACT-10**21-10-2025.-COMPRA A EMPRESA UNIDE PARA SECTOR PRIMARIO AGRICULTURA Y GANADERIA	NC
F/ 2025/ 3572	T89725- 0001396	21/10/2025	35,74	RODRIALDEA S.L.	FACT-2025-522**FACT-Y89725- 0001396.-COMPRA DE AQUARIUS Y HIELO PARA LA CARRERA DE GUGUY	NC
F/ 2025/ 3573	T89725- 0001392	21/10/2025	22,06	RODRIALDEA S.L.	FACT-2025-521**E-RE-4667.- COMPRA DE PRODUCTOS ALIMENTARIOS A EMPRESA UNIDE EL DIA 21-10-2025	NC
F/ 2025/ 3574	T89725- 0001375	02/10/2025	383,39	RODRIALDEA S.L.	FACT-2025-454**FACT-T89725- 0001375.-COMPRA DE PRODUCTOS ALIMENTARIOS PARA FIESTAS DEL CHARCO	NC



F/ 2025/ 3575	T89725- 0001384	08/10/2025	467,81	RODRIALDEA S.L.	FACT-2025-459**E-RE-4361.- COMPRA PARA AVITUALLAMIENTO ENTRENAMIENTO PARALELO EL 04-10-2025	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 N19P. Expte 7892/2025.

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

6.4. Encargos a medios propios

6.4.1- Propuesta de aprobación de la **corrección del error material** del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de octubre de 2025, del expediente **ENCARGO A GESPLAN como medio propio para redacción Modificación Menor "Incluir el uso alternativo turístico en los Suelos Urbanos Consolidados y SRA Rurales) del PGO S/17 de La Aldea de S N. Documentos de Borrador y DAE". Expte 5674/2025.**

Vista la propuesta de fecha 24 de noviembre 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 acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de octubre de 2025 del expediente de **ENCARGO A GESPLAN como medio propio para redacción Modificación Menor "Incluir el uso alternativo turístico en los Suelos Urbanos Consolidados y SRA Rurales) del PGO S/17 de La Aldea de S N. Documentos de Borrador y DAE" n.º expte. 5674/2025.**

VISTO la **corrección del error material del informe del Técnico Municipal**, D. José Díaz Blanco, emitido con fecha 24 de noviembre de 2025, y que se transcribe al final del presente acuerdo.

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 la corrección del error material de la PROPUESTA encargo a medios propios aprobada en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de octubre de 2025, del expediente **ENCARGO A GESPLAN como medio propio para redacción Modificación Menor "Incluir el uso alternativo turístico en los Suelos Urbanos Consolidados y SRA Rurales) del PGO S/17 de La Aldea de S N. Documentos de Borrador y DAE" n.º expte. 5674/2025** en los siguientes términos:

"Donde dice :

<< INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Apartado 5.1.

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 €

debe decir:

<< INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Apartado 5.1.

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".

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"					
Código	UD.	Categoría	Coste unitario (€/hora)	Unidades	Importe
MO. 001	h.	Titulado Superior	48,81 €	410,00	20.012,10 €
MO. 002	h.	Titulado Medio	39,15 €	120,00	4.698,00 €
MO. 006	h.	Oficial administrativo	23,76 €	8,27	196,41 €
Total medios propios					24.906,51 €
Otros gastos					Importe
Sin código	P.A.J.				0,00 €
Total medios externos					0,00 €
Costes directos (C.D.)					24.906,51 €



Costes indirectos (4% del C.D.)	996,26 €
Gastos Generales (8% del C.D. y C.I.)	2.072,22 €
Total	27.975,00 €

Las tarifas vigentes de aplicación son las aprobadas mediante Orden n°156/2024, de 1 de julio del Consejero de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas, 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, sin perjuicio de las posibles actualizaciones antes de la formalización de encargo.

CUADRO DE PRECIOS. TARIFA GESPLAN		
Referencia	Categoría	Coste unitario
MO. 001	Titulado Superior	48,81 €
MO. 002	Titulado Medio	39,15 €
MO. 003	Diplomado o asimilado / T.A.P. (técnico ayuda a la producción) / Encargado	27,10 €
MO. 004	Delineante	26,02 €
MO. 005	Jefe administrativo	26,76 €
MO. 006	Oficial administrativo	23,76 €
MO. 007	Auxiliar administrativo	21.23 €

En relación al IGIC, 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. RC 1532 63112 22024005099 n.º operación 220250015152."

<< INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

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:

Visto el error detectado en el desglose de la cantidad presupuestada, se emite un nuevo informe técnico.

INFORME DE NECESIDAD DE ENCARGO A MEDIO PROPIO

21. 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.



22. 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.

23. 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:

j)) 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.

kk) 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.

24. 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 turísticos, 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.

25. 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".

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"					
Código	UD.	Categoría	Coste unitario (€/hora)	Unidades	Importe
MO. 001	h.	Titulado Superior	48,81 €	410,00	20.012,10 €
MO. 002	h.	Titulado Medio	39,15 €	120,00	4.698,00 €
MO. 006	h.	Oficial administrativo	23,76 €	8,27	196,41 €
Total medios propios					24.906,51 €
Otros gastos					Importe
Sin código	P.A.J.				0,00 €
Total medios externos					0,00 €
Costes directos (C.D.)					24.906,51 €
Costes indirectos (4% del C.D.)					996,26 €
Gastos Generales (8% del C.D. y C.I.)					2.072,22 €
Total					27.975,00 €

Las tarifas vigentes de aplicación son las aprobadas mediante Orden nº156/2024, de 1 de julio del Consejero de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas, 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, sin perjuicio de las posibles actualizaciones antes de la formalización de encargo.

CUADRO DE PRECIOS. TARIFA GESPLAN		
Referencia	Categoría	Coste unitario
MO. 001	Titulado Superior	48,81 €
MO. 002	Titulado Medio	39,15 €
MO. 003	Diplomado o asimilado / T.A.P. (técnico ayuda a la producción) / Encargado	27,10 €
MO. 004	Delineante	26,02 €
MO. 005	Jefe administrativo	26,76 €
MO. 006	Oficial administrativo	23,76 €



MO. 007	Auxiliar administrativo	21.23 €
---------	-------------------------	---------

En relación al IGIC, 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. RC 1532 63112 22024005099. n.º operación 220250015152.

PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN.

TOTAL PRESUPUESTO

27.975,00 €

Asciende a un total de veintisiete mil novecientas setenta y cinco euros.

26. 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.

27. 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.

28. 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 GESPLÁN 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. »

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.



6.4.2.- Propuesta de aprobación de la corrección del error material del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de octubre de 2025, en relación al expediente: ENCARGO A GESPLAN como medio propio para Redacción de Mod Menor "Redacción del DAE relativo a la regulación del SRPA (Usos ordinarios) en su adaptación al PIOGC/2022 n.º expte. 5685/2025.

Vista la propuesta de fecha 24 de noviembre 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 acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de octubre de 2025 del expediente de **ENCARGO A GESPLAN como medio propio para Redacción de Mod Menor "Redacción del DAE relativo a la regulación del SRPA (Usos ordinarios) en su adaptación al PIOGC/2022 n.º expte. 5685/2025**

VISTO la corrección del error material del informe del Técnico Municipal, D. José Díaz Blanco, emitido con fecha 24 de noviembre de 2025, y que se transcribe al final del presente acuerdo.

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 la corrección del error material de la PROPUESTA encargo a medios propios aprobada en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de octubre de 2025, del expediente ENCARGO A GESPLAN como medio propio para Redacción de Mod Menor "Redacción del DAE relativo a la regulación del SRPA (Usos ordinarios) en su adaptación al PIOGC/2022 n.º expte. 5685/2025 en los siguientes términos:

"Donde dice :

<< INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Apartado 5.1.

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 €

debe decir:



<< INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Apartado 5.1.

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."

TABLA RESUMEN DE COSTES

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"					
Código	UD.	Categoría	Coste unitario (€/hora)	Unidades	Importe
MO. 001	h.	Titulado Superior	48,81 €	300,72	14.677,96 €
MO. 006	h.	Oficial administrativo	23,76 €	7,00	166,32 €
Total medios propios					14.844,28 €
Otros gastos					Importe
Sin código	P.A.J.				0,00 €
Total medios externos					0,00 €
Costes directos (C.D.)					14.844,28 €
Costes indirectos (4% del C.D.)					593,77 €
Gastos Generales (8% del C.D. y C.I.)					1.235,04 €
Total					16.673,10 €

CUADRO DE PRECIOS. TARIFA GESPLAN		
Referencia	Categoría	Coste unitario
MO. 001	Titulado Superior	48,81 €
MO. 002	Titulado Medio	39,15 €
MO. 003	Diplomado o asimilado / T.A.P. (técnico ayuda a la producción) / Encargado	27,10 €
MO. 004	Delineante	26,02 €
MO. 005	Jefe administrativo	26,76 €
MO. 006	Oficial administrativo	23,76 €
MO. 007	Auxiliar administrativo	21,23 €

En relación al IGIC, 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. RC 1532 63112 22024005099. n.º operación 220250015152.

<< INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

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:

Visto el error detectado en el desglose de la cantidad presupuestada, se emite un nuevo informe técnico.



INFORME DE NECESIDAD DE ENCARGO A MEDIO PROPIO

29. 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.

30. 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.

31. 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:

II) 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.

mm) 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.

32. 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.

33. IMPORTE

El importe total del encargo asciende a la cantidad **de dieciseis 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."

TABLA RESUMEN DE COSTES

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"					
Código	UD.	Categoría	Coste unitario (€/hora)	Unidades	Importe
MO. 001	h.	Titulado Superior	48,81 €	300,72	14.677,96 €
MO. 006	h.	Oficial administrativo	23,76 €	7,00	166,32 €
Total medios propios					14.844,28 €
Otros gastos					Importe
Sin código	P.A.J.				0,00 €
Total medios externos					0,00 €
Costes directos (C.D.)					14.844,28 €
Costes indirectos (4% del C.D.)					593,77 €
Gastos Generales (8% del C.D. y C.I.)					1.235,04 €
Total					16.673,10 €

CUADRO DE PRECIOS. TARIFA GESPLAN		
Referencia	Categoría	Coste unitario
MO. 001	Titulado Superior	48,81 €
MO. 002	Titulado Medio	39,15 €
MO. 003	Diplomado o asimilado / T.A.P. (técnico ayuda a la producción) /	27,10 €



	Encargado	
MO. 004	Delineante	26,02 €
MO. 005	Jefe administrativo	26,76 €
MO. 006	Oficial administrativo	23,76 €
MO. 007	Auxiliar administrativo	21.23 €

En relación al IGIC, 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. RC 1532 63112 22024005099. n.º operación 220250015152.

PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN.

TOTAL PRESUPUESTO

16.673,10 €

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

34. 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.

35. 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 PIOGC/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.

36. 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 PIOGC/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 PIOGC/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. »



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

