

ACTA

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
JGL/2026/1	La Junta de Gobierno Local

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN	
Tipo Convocatoria	Ordinaria
Fecha	7 de enero de 2026
Duración	Desde las 13:00 hasta las 13:40 horas
Lugar	Alcaldía
Presidida por	PEDRO SUAREZ MORENO
Secretario	ROSA NIEVES GODOY LLARENA

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

Excusas de asistencia presentadas:
1. VICTOR JUAN HERNANDEZ RODRIGUEZ:
«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



ASUNTOS DE LA CONVOCATORIA

1.- Propuesta de aprobación de las actas de las sesiones anteriores: ordinaria: 29 de octubre de 2025 (JGL/2025/38); 12 de Noviembre de 2025 (JGL/2025/40); 26 de Noviembre 2025 (JGL/2025/42); extraordinaria y urgente: 5 de noviembre de 2025, (JGL/2025/39); de fecha 24 de noviembre de 2025 ((JGL/2025/41).

Vistas las actas de las sesiones anteriores: ordinaria: 29 de octubre de 2025 (JGL/2025/38); 12 de Noviembre de 2025 (JGL/2025/40); 26 de Noviembre 2025 (JGL/2025/42); extraordinaria y urgente: 5 de noviembre de 2025, (JGL/2025/39); de fecha 24 de noviembre de 2025 ((JGL/2025/41).

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

Esta Junta de Gobierno, por unanimidad, acordó:

Primero.- Aprobar las actas de las sesiones anteriores: ordinaria: 29 de octubre de 2025 (JGL/2025/38); 12 de Noviembre de 2025 (JGL/2025/40); 26 de Noviembre 2025 (JGL/2025/42); extraordinaria y urgente: 5 de noviembre de 2025, (JGL/2025/39); de fecha 24 de noviembre de 2025 ((JGL/2025/41).

2.- URBANISMO

2.1.- Propuesta de requerimiento D. Jorge Juan Velázquez Jorge, actuando en representación de Mivesar Producciones, S.L., para que proceda a la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado "PROYECTO DE EJECUCIÓN VIVIENDA, Ref. Catastral: 4052910DR2945S0001GZ, en Calle Cecilio el Correista (Buenavista) n.º 3 T.M. La Aldea de San Nicolás. Expediente 6884/2024-L.U.Ma.R034/2024.

Vista la propuesta de fecha 2 de enero de 2026 de Pedro Suárez Moreno, alcalde - presidente de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

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

VISTO que con fecha 22 de noviembre de 2024 y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RE-3784, D. Jorge Juan Velazquez Jorge, actuando en representación de Mivesar Producciones, Sociedad Limitada, presenta solicitud de licencia de obras para "PROYECTO DE EJECUCIÓN VIVIENDA", Ref. Catastral: 4052910DR2945S0001GZ, en C/ Cecilio el Correista (Buenavista) nº3, T.M. La Aldea de San Nicolás.

*VISTO el informe **desfavorable** del Técnico Municipal, Telmo Javier Pérez Gómez, emitido con fecha 31 de octubre de 2025, que se transcribe al final del presente acuerdo, y cuyo contenido debe ser tenido en cuenta por el promotor y la Dirección facultativa y Dirección de Ejecución de la actuación urbanística objeto de licencia.*



Visto el informe Jurídico de Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, de la entidad pública Gesplan, por Encargo a Medio Propio de este Ayuntamiento para la redacción de informes jurídicos en materia de licencias urbanísticas y de obras, **de fecha 17 de diciembre de 2025**, que se transcribe a continuación:

<<INFORME JURÍDICO PARA LICENCIA DE OBRAS

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en los fundamentos jurídicos y restante de aplicación al caso, en virtud del encargo aprobado como medio propio del 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

- 1) Con fecha 22/11/2024 y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RE-3784, D. JORGE JUAN VELÁZQUEZ JORGE, actuando en representación de MIVESAR PRODUCCIONES, S.L. presenta solicitud de licencia de obras para Proyecto de ejecución vivienda.
- 2) Con fecha 16/12/2024 y 26/06/2025, y nº de registro de entrada de la corporación 2024-E-RE-4065 y 2025-E-RE-2528, respectivamente, D. JORGE JUAN VELÁZQUEZ JORGE presenta documentación para completar y subsanar la solicitud.
- 3) En el expediente consta presentada la siguiente documentación:
 - Identificativa de la solicitante.
 - Documentación acreditativa de la representación.
 - Acreditativa de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.
 - Proyecto de ejecución vivienda.
- 4) Con fecha 31/10/2025 se ha emitido informe técnico preceptivo de los servicios municipales en sentido **desfavorable** sobre la adecuación de la actuación urbanística solicitada.

Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la ejecución de un de una planta de altura, en Asentamiento Rural AR-200II y su uso característico Residencial en la modalidad de Vivienda, situada en la calle Cecilio El Correista (Buenavista) nº 3 (4052910DR2945S0001GZ), en el Término Municipal de La Aldea de San Nicolás.



CONSIDERACIONES JURÍDICAS

NORMATIVA

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

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF). (Arts. 163 a 179) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC). Sección 2ª del Cap. II del Tít. VII, (artículos 339 a 348).
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC). Capítulos I y II, Tít. I (artículos 3 a 11 "Disposiciones generales" (artículos 12 a 24 "Régimen general de las licencias urbanísticas").
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (Tít. II Cap. II al respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos).
- Plan General de Ordenación Supletorio de La Aldea de San Nicolás (PGOS de La Aldea de San Nicolás), aprobado definitivamente por acuerdo de 7 de julio y 13 de diciembre de 2017 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), publicado en BOC núm. 247, de 12 de diciembre de 2017 y su normativa en BOP núm. 6, de 12 de enero de 2018, y resto de normativa ambiental, territorial, urbanística y sectorial de aplicación al caso.

PROCEDIMIENTO

El procedimiento de expedición de licencias se contiene en el artículo 342 LSENPC y en los artículos 14 a 17 del RIPLUC.

En primer lugar, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 342 LSENPC: "1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias **se iniciará mediante solicitud de la persona promotora** de la obra, instalación o uso del suelo, acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de Proyecto Básico y ejecución o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable; de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación; y los datos geográficos que permitan la geolocalización de la actuación, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan)."
Una vez acreditada la aportación de la documentación pertinente, se admitirá la solicitud y el inicio de la fase de instrucción, previo requerimiento del cumplimiento de cualquier requisito que pueda adolecer la solicitud.

Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resulten aplicables. Serán preceptivos los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación objeto de la solicitud a la legalidad ambiental, territorial y urbanística y, en su caso, a la normativa sectorial.

El apartado 3 del artículo 342 LSENPC prevé que "Si el informe jurídico no fuera realizado por el secretario o secretaria del ayuntamiento, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable".

Hasta el momento de emisión del presente informe preceptivo, **el expediente ha cumplido** con la



tramitación prevenida en los citados artículos.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

a. Identificativa del solicitante

La documentación presentada se compone de:

- Escritura de Constitución de la sociedad de capital MIVESAR PRODUCCIONES, S.L., otorgada ante el Notario D. Carlos José Jarabo Rivera el 16/09/2024, bajo núm. 2.632 de su protocolo.

La escritura contiene la designación de D. Jorge Juan Velázquez Jorge como administrador único de la sociedad.

- Identificación del sistema Cl@ve – Gobierno de España de D. Jorge Juan Velázquez Jorge, como representante de MIVESAR PRODUCCIONES, S.L.

La cual **cumple** con la exigida y resulta adecuada y suficiente.

b. De la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo

La documentación presentada se compone de Contrato privado de Arrendamiento, otorgado el 02/09/2024, donde MIVESAR PRODUCCIONES, S.L. interviene como arrendataria de una parcela de “aproximadamente 100 metros cuadrados” (Ref. Catastral: 4052910DR2945S), el cual se identifica mediante ortofoto inserta en el contrato. Consta expresamente la autorización a favor de la arrendataria para la “construcción de una nueva vivienda”.

Conforme a la ordenación pormenorizada que resulta de aplicación, tal y como se justifica en el Informe Técnico de 31/10/2025, la unidad apta para la edificación se fija en 200 m² por el planeamiento municipal vigente, existiendo discrepancias entre la superficie indicada en el proyecto, la justificación presentada, el Catastro y el contrato de arrendamiento aportado. Deberá **subsanarse/aclararse** la disponibilidad jurídica del suelo por la persona solicitante.

c. Documentación técnica

La documentación presentada, y cuyo contenido se refiere el Informe Técnico municipal, se compone de:

- Proyecto de ejecución vivienda, redactado por D. Jorge Juan Velázquez Jorge (ARCH 2-21), Arquitecto (Col. nº 3.867 COAGC). El proyecto no está visado.
- Estadística de construcción de edificios.
- Consta aportado “Informe Técnico de Justificación Urbanística” (Reg. de Entrada: 2025-E-RE-2528, de fecha 26/06/2025), previo requerimiento.

La referida documentación técnica **cumple** con la exigida y resulta suficiente.

d. Informes sectoriales

No Procede: De acuerdo con el Informe Técnico preceptivo no existen afecciones sectoriales sobre la actuación urbanística solicitada.

e. Informe Técnico

En el expediente **consta** la emisión del preceptivo informe técnico de fecha 31/10/2025 emitido por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación del Il. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, que cumple con los requisitos de emisión y competencia exigidos.



En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente **cumple** con los requisitos exigibles.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL INFORME TÉCNICO

Por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación se ha emitido informe técnico de fecha 31/10/2025 en sentido **desfavorable** a la solicitud presentada en el que constan las siguientes conclusiones:

“PRIMERA. - De conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, se informa **DESFAVORABLE** el proyecto de EJECUCIÓN DE VIVIENDA por no adecuarse al PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás y a la normativa técnica sectorial en base a los siguientes incumplimientos:

-La parcela no cumple con los requisitos de unidad apta para la edificación, al no ajustarse a las condiciones mínimas de superficie, frente de fachada y diámetro inscribible exigidas por la normativa vigente.

-Existen discrepancias significativas en la superficie de la parcela, entre la consignada en el contrato de arrendamiento (100 m²), la indicada en el proyecto (656 m²), la determinada en el informe de justificación urbanística (507 m²) y la registrada en Catastro (3.126 m²).

-No se acredita la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo sobre la superficie objeto del proyecto, requisito indispensable para la tramitación del mismo.

-La superficie construida declarada (93,96 m²) no coincide con la información catastral (217 m²) ni con las mediciones obtenidas a través del visor IDE Canarias (116,30 m²), lo que impide verificar la correspondencia entre la realidad física y la documentación presentada.

-En cualquiera de los escenarios analizados, la edificación proyectada no cumple con el artículo 5.2.34, apartado e), del PGOs17, ni con los parámetros de superficie máxima construida permitida.

-En caso de pretenderse una ampliación de edificación existente, dicha condición no se encuentra debidamente reflejada ni justificada en el proyecto de ejecución, ni se acredita la situación jurídica del inmueble actual.

SEGUNDA. - Una vez instruido el expediente y se dará vista al interesado para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones que podrán consistir en:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

Para unir al expediente de solicitud de Licencia Urbanística se expide el presente informe, salvo mejor criterio, en La Aldea de San Nicolás a fecha de firma electrónica.”

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del informe técnico **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA NORMATIVA TÉCNICA SECTORIAL APLICABLE

La actuación urbanística pretendida no está afectada por la normativa sectorial que requiera de autorización preceptiva, tal y como se ha concluido por el informe técnico municipal preceptivo.

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

El artículo 342.3 LSENPC dispone que los informes técnico y jurídico, deberán emitirse sobre la “adecuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística” y, en el mismo sentido, el artículo 16.2



RIPLUC prevé que los informes preceptivos versarán “sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial”. En cumplimiento de lo anterior se informa sobre la adecuación de la actuación a la legalidad:

- 1) Ordenación ambiental y territorial: Dada la ubicación y características de la actuación urbanística para la que solicita licencia se encuentra afectada por el documento de revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC núm. 13, de 19 de enero de 2023), y Anuncio complementario de 30 de enero de 2023 (BOC núm. 28, de 9 de febrero de 2023). La actuación objeto de licencia urbanística está incluida en **Zona C.1.3 de suelos rústicos de asentamiento rural**. (art. 108 y ss. de la Normativa del PLOGC).

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

- 2) Normativa ambiental: El proyecto **no debe someterse** a evaluación de impacto ambiental (arts. 7, 8, 9 y 10 L21/2013).

- 3) Ordenación urbanística:

a. La normativa urbanística de aplicación es el PGOS de La Aldea de San Nicolás.

b. Los terrenos en los que se van a realizar las obras se clasifican por el PGOS como **Suelo Rústico de Asentamiento Rural – AR-200 II**.

Los artículos 5.2.34 y 5.2.36 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGOS de La Aldea establecen, respectivamente, las disposiciones generales de los asentamientos rurales y las condiciones particulares de la zona tipológica AR-200 II.

El Informe Técnico municipal preceptivo incorpora en análisis de la ordenación pormenorizada de la zona tipológica AR-200 II, en relación con el proyecto presentado, y, concluye que las actuaciones solicitadas incumplen las determinaciones previstas por el planeamiento municipal vigente.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, la actuación solicitada **no se adecúa** a la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

CONCLUSIONES.

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento de otorgamiento de licencias, en atención al trámite previsto en los artículos 342.3 LSENPC y 16 del RIPLUC, se informa:

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

Segunda.- Que consta en el expediente informe técnico de fecha 31/10/2025 suscrito por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación, el cual **cumple** con los requisitos procedimentales exigibles.

Que en dicho documento el técnico informa en **sentido desfavorable** a la solicitud presentada haciendo constan las siguientes conclusiones:

“**PRIMERA.** - De conformidad con lo previsto en el artículo 16 del RIPLUC, se informa **DESFAVORABLE** el proyecto de EJECUCIÓN DE VIVIENDA por no adecuarse al PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás y a la normativa técnica sectorial en base a los siguientes incumplimientos:



-La parcela no cumple con los requisitos de unidad apta para la edificación, al no ajustarse a las condiciones mínimas de superficie, frente de fachada y diámetro inscribible exigidas por la normativa vigente.

-Existen discrepancias significativas en la superficie de la parcela, entre la consignada en el contrato de arrendamiento (100 m²), la indicada en el proyecto (656 m²), la determinada en el informe de justificación urbanística (507 m²) y la registrada en Catastro (3.126 m²).

-No se acredita la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo sobre la superficie objeto del proyecto, requisito indispensable para la tramitación del mismo.

-La superficie construida declarada (93,96 m²) no coincide con la información catastral (217 m²) ni con las mediciones obtenidas a través del visor IDE Canarias (116,30 m²), lo que impide verificar la correspondencia entre la realidad física y la documentación presentada.

-En cualquiera de los escenarios analizados, la edificación proyectada no cumple con el artículo 5.2.34, apartado e), del PGOs17, ni con los parámetros de superficie máxima construida permitida.

-En caso de pretenderse una ampliación de edificación existente, dicha condición no se encuentra debidamente reflejada ni justificada en el proyecto de ejecución, ni se acredita la situación jurídica del inmueble actual.

SEGUNDA. - Una vez instruido el expediente y se dará vista al interesado para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones que podrán consistir en:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

Para unir al expediente de solicitud de Licencia Urbanística se expide el presente informe, salvo mejor criterio, en La Aldea de San Nicolás a fecha de firma electrónica."

Tercera.- Respecto a la acreditación de la **disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo**, habiéndose advertido diferencias en cuanto a la superficie disponible para la ejecución del proyecto en la documentación presentada por la interesada, tal y como se describe en el Informe Técnico de 31/10/2025, procede que se requiera a la persona solicitante para **subsanar/aclarar** la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo mediante cualquiera de los medios previstos por el artículo 10 del RIPLUC.

Cuarta.- Que la actuación solicitada **se adecúa** a la legalidad ambiental y territorial pero **no se adecúa** a la urbanística aplicable, de acuerdo con la justificación del Informe Técnico emitido por técnico municipal.

Que por la concurrencia de defectos identificados en el proyecto, expresados en el cuerpo y conclusiones del Informe Técnico emitido por técnico municipal en sentido desfavorable, se informa que la Administración podrá requerir al solicitante, con suspensión del plazo para resolver, la **modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado**, para continuar con el procedimiento, de conformidad con lo establecido por el artículo 342.4 de la LSENPC.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas, se propone que se requiera a la persona interesada para que:

a) Proceda a **subsanar/aclarar** la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo, mediante cualquiera de los medios previstos por el artículo 10 del RIPLUC.

b) Conforme al artículo 342.4 de la LSENPC se debe **requerir la modificación o rectificación del**



proyecto inicialmente presentado, subsanando las deficiencias o incumplimientos especificados y enumerados en las conclusiones del Informe Técnico de fecha 31/10/2025 emitido por Técnico municipal adscrito a la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Medios de Comunicación.

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 la delegación realizada por el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento según lo establecido en el Decreto nº 315/2023 de fecha 22 de junio de 2023.

PROPONGO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Primero.- A la vista del contenido de los informes técnico y jurídico emitidos, **requerir a D. Jorge Juan Velázquez Jorge**, actuando en representación de **Mivesar Producciones, S.L.**, para que proceda a la **modificación o rectificación del proyecto** inicialmente presentado, subsanando las deficiencias o incumplimientos especificados y enumerados en las conclusiones del Informe Técnico de fecha 31/10/2025 emitido por Técnico municipal, así como a **subsanan y/o aclarar la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo**, mediante cualquiera de los medios previstos en el artículo 10 del RIPLUC, otorgándole para ello un **plazo de TRES (3) MESES**, contados desde el día siguiente al de la notificación de la presente Resolución.

Los defectos o incumplimientos que deben corregirse son los siguientes:

- La parcela no cumple con los requisitos de unidad apta para la edificación, al no ajustarse a las condiciones mínimas de superficie, frente de fachada y diámetro inscribible exigidas por la normativa vigente.
- Existen discrepancias significativas en la superficie de la parcela, entre la consignada en el contrato de arrendamiento (100 m²), la indicada en el proyecto (656 m²), la determinada en el informe de justificación urbanística (507 m²) y la registrada en Catastro (3.126 m²).
- No se acredita la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo sobre la superficie objeto del proyecto, requisito indispensable para la tramitación del mismo.
- La superficie construida declarada (93,96 m²) no coincide con la información catastral (217 m²) ni con las mediciones obtenidas a través del visor IDE Canarias (116,30 m²), lo que impide verificar la correspondencia entre la realidad física y la documentación presentada.
- En cualquiera de los escenarios analizados, la edificación proyectada no cumple con el artículo 5.2.34, apartado e), del PGOs17, ni con los parámetros de superficie máxima construida permitida.
- En caso de pretenderse una ampliación de edificación existente, dicha condición no se encuentra debidamente reflejada ni justificada en el proyecto de ejecución, ni se acredita la situación jurídica del inmueble actual.

Segundo. Suspender el plazo para resolver el procedimiento hasta la presentación por el interesado del proyecto modificado, o en caso de no presentación, por un **plazo máximo de tres (3) meses**.



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

Documento firmado electrónicamente

TRANSCRIPCIÓN DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

Nº de Expediente:	6884/2024
Título del Expte.:	I.I.Ma.R. 034/2024
Número Registro:	2024-F-RF-3784
Fecha Registro:	22/11/2024

Técnico autor del informe:	Telmo Javier Pérez Gómez
Titulación:	Arquitecto. Colegiado Nº 3554
Fecha de Elaboración:	(documento firmado electrónicamente)

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE			
Nombre y apellidos o Razón	MIVESAR PRODUCCIONES SL	N.I.F.:	
Representante:	JORGE JUAN VELÁZQUEZ JORGE	N.I.F.:	
DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES:			
Dirección	de -	Nº:	- Planta - Puert -
Població	-	C.P.:	-
Teléfono		Teléfono	- E-

DATOS DE LA ACTUACIÓN SUJETA A LICENCIA				
Obra:	PROYECTO DE EJECUCIÓN VIVIENDA			
Localización:	C/ Cecilio El Correista (Buenavista) nº3			
Ref. Catastral	4052910DR2945S0001GZ			
Coordenadas UTM:	X:	423.996,04	Y:	3.095.308,97
	Latitud	27º 58' 50,65" N	Longitud	15º 46' 22,28" O

PROMOTOR	
Nombre/Razón Social:	Mivesar Producciones, S.L.
NIF	
Representante	-
NIF	-
Domicilio	
Teléfono	

Proyectista	Jorge Juan Velázquez Jorge
Colegiado	COAGC

INFORME TÉCNICO:

1. OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe técnico es comprobar la adecuación del PROYECTO DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA a las determinaciones de la legalidad urbanística y a la normativa técnica sectorial de

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



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.

2. ANTECEDENTES

- 1) Con fecha 22 de noviembre de 2024, el representante presenta en nombre del promotor ante este Ayuntamiento, solicitud de licencia de obras para CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA DE UN DORMITORIO.
- 2) Acompañando a la solicitud [o instancia subsanación de documentación] se ha presentado la siguiente documentación:
 - Contrato de arrendamiento
 - Estadística de construcción
 - Planimetría
 - Presupuesto*
 - Memoria*
 - Seguridad y Salud*
 - Gestión de Residuos*

*Estos documentos están en blanco.
- 3) El 16 de diciembre de 2024 el representante adjunta al expediente la siguiente documentación:
 - Memoria
 - Planimetría
- 4) El 05 de mayo de 2025 se envía requerimiento de subsanación en el que solicita:
 - Copia del DNI del promotor.
 - El Proyecto de ejecución debe cumplir con los siguientes puntos:
 - Unidad apta para la edificación: 200 m²
 - La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, y los muros medianeros sobre los linderos laterales.
- 5) El 26 de junio de 2025 el representante aporta al expediente Escrito de justificación de la solución adoptada.

3. COMPROBACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

La documentación técnica presentada se compone de proyecto de ejecución, sin visar (conforme al artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio por el colegio profesional correspondiente).

El proyecto técnico se compone de:

- I.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA
- I.2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA
- I.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE
 - I.3.3.- DB SE: SEGURIDAD ESTRUCTURAL
 - I.3.4.- DB HS: SALUBRIDAD



- I.3.5.- DB HE: AHORRO DE ENERGÍA
- I.3.6.- DB HR: PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO
- I.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS
 - I.4.3.- REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO DE BAJA TENSIÓN
 - I.4.4.- INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES
 - I.4.5.- REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS. RITE
 - I.4.6.- NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE
 - I.4.7.- INTRODUCCIÓN DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL
- I.5.- ANEJOS A LA MEMORIA
 - I.5.1.- ESTUDIO GEOTÉCNICO
 - I.5.2.- CÁLCULO DE LA ESTRUCTURA
 - I.5.3.- EFICIENCIA ENERGÉTICA
 - I.5.4.- ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD
 - I.5.5.- PLAN DE CONTROL DE CALIDAD
 - I.5.6.- ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN

CONTENIDO DEL PROYECTO TÉCNICO (Aplicable CTE)				
DOCUMENTO	CONTENIDO DEL PROYECTO	OBSERVACIONES	APORTACIÓN	
I.MEMORIA				
<i>Memoria Descriptiva</i>	<i>Agentes*</i>	<i>Promotor, proyectista, otros técnicos</i>	<i>SÍ</i>	
	<i>Información previa*</i>	<i>Antecedentes y condicionantes de partida.</i>	<i>SÍ</i>	
	<i>Descripción del proyecto*</i>	<i>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</i>	<i>SÍ</i>	
	<i>Prestaciones del edificio*</i>	<i>Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.</i>	<i>SÍ</i>	
<i>Memoria constructiva</i>	<i>Sustentación del edificio*</i>	<i>Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.</i>	<i>SÍ</i>	
<i>Cumplimiento del CTE</i>	<i>Seguridad Estructural</i>		<i>SÍ</i>	



	<i>Seguridad en caso de incendio*</i>		<i>SÍ</i>	
	<i>Seguridad de utilización y accesibilidad</i>		<i>SÍ</i>	
	<i>Salubridad</i>		<i>SÍ</i>	
	<i>Protección contra el ruido</i>		<i>SÍ</i>	
	<i>Ahorro de energía</i>		<i>SÍ</i>	
<i>Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.</i>		<i>Justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios no realizada en el punto anterior.</i>	<i>SÍ</i>	
II.PLANOS				
<i>Planos</i>	<i>Plano de situación *</i>	<i>Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.</i>	<i>SÍ</i>	
	<i>Plano de emplazamiento*</i>	<i>Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.</i>	<i>SÍ</i>	
	<i>Plano de urbanización*</i>	<i>Red viaria, acometidas, etc.</i>		<i>NO</i>
	<i>Plantas generales*</i>	<i>Acotadas, con indicación de escala y de usos.</i>	<i>SÍ</i>	
	<i>Planos de cubiertas*</i>	<i>Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.</i>	<i>SÍ</i>	
	<i>Alzados y secciones*</i>	<i>Acotados, con indicación de escala y cotas.</i>	<i>SÍ</i>	
	<i>Planos de estructura</i>	<i>Descripción gráfica y dimensional de todo del sistema estructural</i>	<i>SÍ</i>	
	<i>Memorias gráficas.</i>	<i>Indicación de soluciones concretas y elementos singulares: carpintería, cerrajería, etc.</i>	<i>SÍ</i>	
V.PRESUPUESTOS				
<i>Presupuesto</i>	<i>Presupuesto aproximado*</i>	<i>Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos.</i>	<i>SÍ</i>	



	Presupuesto detallado	Cuadro de precios agrupado por capítulos. Resumen por capítulos, con expresión del valor final de ejecución y contrata.	SÍ	
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]	SÍ	

A la vista del contenido, la documentación técnica presentada **CUMPLE** con los requisitos exigibles

4. LEGISLACIÓN

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, publicada en el Boletín Oficial de Canarias num. 138, de 19 de julio de 2017, y que entró en vigor el 1 de septiembre de 2017. (En adelante LSC 4/2017).

DECRETO 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el **Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias**. Boletín Oficial de Canarias núm. 5, de fecha miércoles 9 de enero de 2019. (En adelante **Decreto 182/2018**).

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de **Ordenación de la Edificación**, publicada en el BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999. (En adelante **LOE'99**).

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**).

1. 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).



2. GRÁFICOS DESCRIPTIVOS DE LA LOCALIZACIÓN OBJETO DEL INFORME

La dirección de la parcela objeto del presente informe es según los datos expuestos en la documentación aportada Calle Cecilio el Correista (Buenavista), 3, TM. La Aldea de San Nicolás Gran Canaria con referencia catastral 4052910DR2945S.



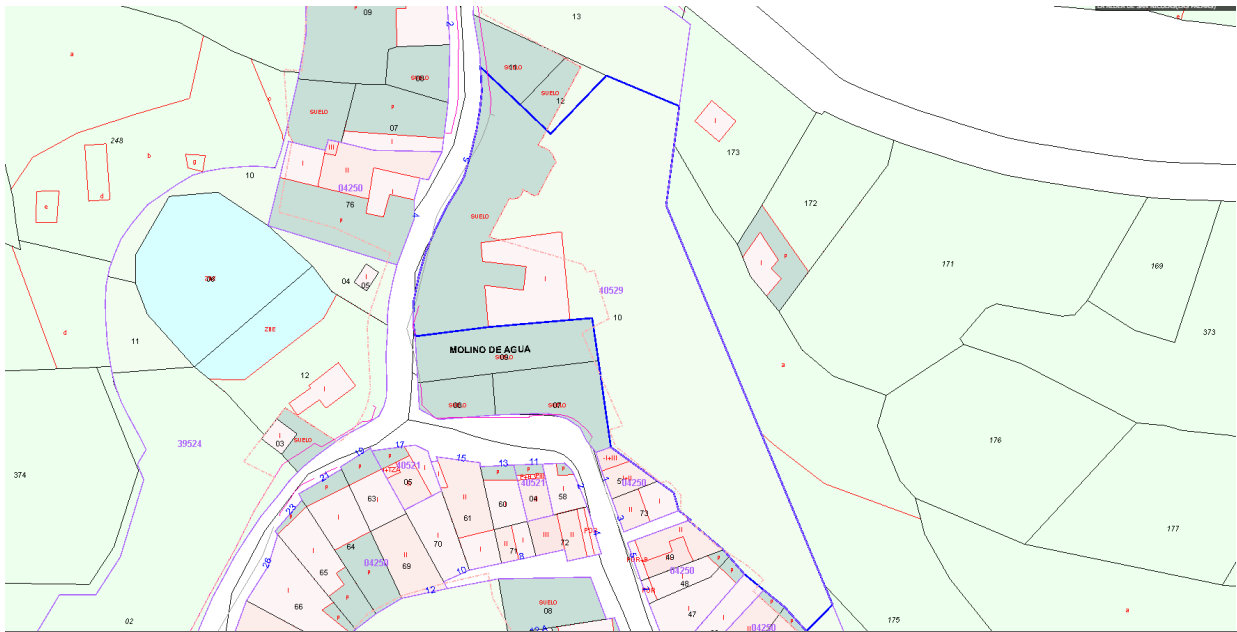
Ortofoto



Mapa topográfico integrado

La certificación catastral indica que la parcela tiene mayor superficie (3.126 m²) de la indicada en el contrato de arrendamiento y que ya existe una edificación de 217m² en la misma:





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4052910DR2945S0001GZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL D CECILIO EL CORREISTA 5 Polígono 4
35479 LA ALDEA DE SAN NICOLAS (LAS PALMAS)

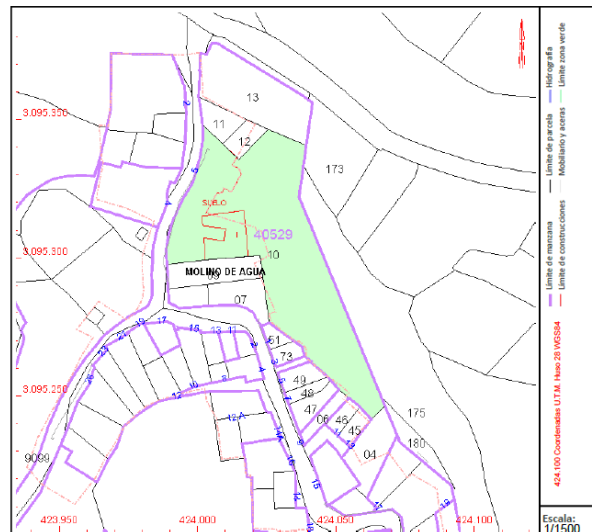
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 217 m²
Año construcción: 1990

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	217

PARCELA

Superficie gráfica: 3.126 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



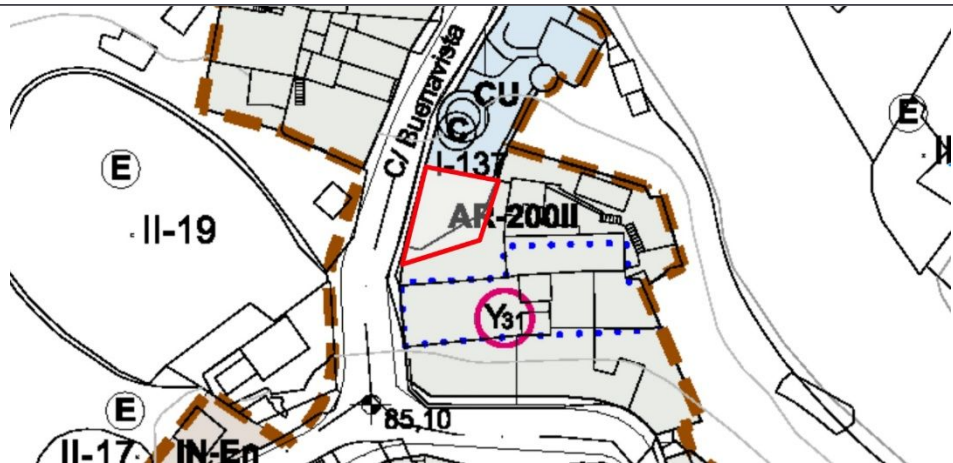
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

3. 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 Rústico
Categoría	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
Siglas	SRAR
Zona de edificación	AR-200II - Vivienda unifamiliar entremedianeras (2 plantas)
Plano	

4. 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 RÚSTICO y se categorizan como SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL.

A continuación, se analiza el cumplimiento de la legalidad urbanística y la normativa técnica sectorial de aplicación.

Artículo 5.2.34 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 5.2.36 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.

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	Residencial	SI	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARÁMETROS	PGO	PROYECTO	CUMPLE		OBSERVACIONES
	<i>medianeras</i>				
<i>Usos asociado</i>	<i>Infraestructura de transporte con destino a aparcamiento</i>	-	-	-	
<i>Usos complementarios</i>	<i>Los expuestos en el art 5.2.34 del PGOS</i>	-	-	-	
<i>Usos alternativos</i>	<i>Los expuestos en el art 5.2.34 del PGOS</i>	-	-	-	
<i>Superficie de parcela mínima (m²)</i>	200	100,6		NO	
<i>Círculo mínimo inscribible (m)</i>	6	-	SI		
<i>Frente mínimo (m)</i>	6	11,08	SI		
<i>Línea de fachada principal</i>	<i>Sobre alineación oficial (salvo lo expuesto art 5.2.36 PGO S</i>	-		NO	
<i>Muros medianeros</i>	<i>Sobre los linderos laterales (salvo lo expuesto art 5.2.36 PGO S)</i>	-		NO	
<i>Separación lindero posterior</i>	<i>Libre</i>	<i>Libre</i>	SI		
<i>Ocupación máxima (%)</i>	80%	56,92%	SI		
<i>Superficie máx. construida</i>	240 m ²	57,26 m ²	SI		
<i>Edificabilidad (m²c/m²s)</i>	1,2 m ² c/m ² s	0,57 m ² c/m ² s	SI		
<i>Altura máxima de la edificación (plantas)</i>	2	1	SI		
<i>Altura máxima de</i>	6	3,07	SI		



PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARÁMETROS	PGO	PROYECTO	CUMPLE	OBSERVACIONES
cornisa y alero (m)				
Altura máx. edificación	7	3,5	SI	

El proyecto se desarrolla sobre una parcela que **no cumple con los requisitos de unidad apta para la edificación**, en caso de considerarse únicamente el área arrendada (100 m²). En este sentido, 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.

En caso de considerarse la totalidad de la parcela —ya sea la superficie de 656 m², indicada en el punto 1.1.4 “Reglamentos Urbanísticos Particulares” de la memoria del proyecto, o la superficie catastral de 3.126 m²—, la edificación **tampoco cumpliría** con lo establecido en el apartado e) del artículo 5.2.34 de la normativa pormenorizada del PGOs17, ni con la superficie máxima construida permitida.

Según se detalla en el Informe de Justificación Urbanística presentado en respuesta al requerimiento de subsanación, la parcela cuenta con una superficie de 507,00 m². Dicha superficie no coincide con la estimada en el contrato de alquiler (100 m²), ni con la estipulada en proyecto (656 m²), ni la superficie de la parcela catastral (3.126 m²). Por tanto, deberá acreditarse la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo correspondiente a la superficie planteada.

En el mismo informe se indica que la superficie construida es de 93,96 m², lo cual difiere de lo especificado en catastro (217 m²) o lo que se puede comprobar realizando una medición aproximada en el visor de IDE Canarias (116,30 m²):



Por todo lo anterior, y en cualquiera de los escenarios analizados, en caso de que la finalidad del proyecto sea la ampliación de una edificación existente, dicha circunstancia deberá quedar expresamente consignada en el proyecto de ejecución, procediéndose además a clarificar la situación jurídica del inmueble existente y su adecuación a la normativa urbanística aplicable.

Por tanto, el proyecto presentado **NO CUMPLE** con lo establecido en el Plan General Supletorio de La Aldea de San Nicolás.

5. 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).

Entre los deberes de las personas propietarias de suelo rústico recogidos en el Art. 37 de la LSC 4/2017, está el deber de conservar y mantener las construcciones (apartado 1.a) y el de obtener los títulos administrativos preceptivos y trámites, cuando exceda de lo previsto en la letra a del apartado 1. Si los promotores no aportan los informes o autorizaciones preceptivos, estos serán solicitados por la administración, por lo que se analizan las posibles afecciones:

- Medio Ambiente (E.N.P.): No procede.
- Medio Ambiente (Red Natura 2000): No procede.
- Patrimonio Histórico Cultural: No procede.
- Dominio público Hidráulico: No procede.
- Dominio público Hidráulico (Fosa Séptica): No procede.
- Dominio Público Marítimo Terrestre: No procede.
- 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.
- c) Autorización previa en las zonas de servidumbre (art. 26.2 L.C.C.) y de afección (art. 27.2 L.C.C.).

6. 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).

7. 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.



8. 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.

9. 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 de Ejecución, el proyectista es:

- JORGE JUAN VELÁZQUEZ JORGE nº col 3867 COAGC.

El proyectista **es arquitecto habilitado** 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.

10. 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 obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo, la legalización de cualquier actuación sujeta a licencia o a comunicación previa, salvo por defectos subsanables afectantes a esta y las obras que se realicen en instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras que se encuentren en situación de fuera de ordenación (Art. 330.1.c, ñ y r Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.).

11. 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 las actuaciones o usos objeto de la solicitud.

En el supuesto de que la titularidad de las facultades jurídicas corresponda a un tercero distinto del solicitante, este deberá acreditar la autorización o mandato o habilitación de aquél para el ejercicio de la facultad correspondiente.

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:

- Contrato de arrendamiento de 2 de septiembre 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.

12. 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 DESFAVORABLE el proyecto de EJECUCIÓN DE VIVIENDA por no adecuarse al PGO supletorio de La Aldea de San Nicolás y a la normativa técnica sectorial en base a los siguientes incumplimientos:



- *La parcela no cumple con los requisitos de unidad apta para la edificación, al no ajustarse a las condiciones mínimas de superficie, frente de fachada y diámetro inscribible exigidas por la normativa vigente.*
- *Existen discrepancias significativas en la superficie de la parcela, entre la consignada en el contrato de arrendamiento (100 m²), la indicada en el proyecto (656 m²), la determinada en el informe de justificación urbanística (507 m²) y la registrada en Catastro (3.126 m²).*
- *No se acredita la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo sobre la superficie objeto del proyecto, requisito indispensable para la tramitación del mismo.*
- *La superficie construida declarada (93,96 m²) no coincide con la información catastral (217 m²) ni con las mediciones obtenidas a través del visor IDE Canarias (116,30 m²), lo que impide verificar la correspondencia entre la realidad física y la documentación presentada.*
- *En cualquiera de los escenarios analizados, la edificación proyectada no cumple con el artículo 5.2.34, apartado e), del PGOs17, ni con los parámetros de superficie máxima construida permitida.*
- *En caso de pretenderse una ampliación de edificación existente, dicha condición no se encuentra debidamente reflejada ni justificada en el proyecto de ejecución, ni se acredita la situación jurídica del inmueble actual.*

SEGUNDA. - *Una vez instruido el expediente y se dará vista al interesado para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones que podrán consistir en:*

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

Para unir al expediente de solicitud de Licencia Urbanística se expide el presente informe, salvo mejor criterio, en La Aldea de San Nicolás a fecha de firma electrónica.»»

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

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



3- Asuntos de urgencia.

Se declara la urgencia de los siguientes asuntos a tratar

3.1.- Devolución de fianza

3.1.1.- Propuesta de aprobación de la devolución de fianza del contrato denominado “Contrato de servicios de telegestión de fugas de la red de abastecimiento de aguas del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás” a la empresa Trama Canarias SL por un importe de 3.200euros. Expediente 1371/2021.

Vista la propuesta de fecha 7 de enero de 2026 de Yara Cárdenes Falcón, concejala delegada en materia de contratación de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«Yara Cárdenes Falcón, Concejala Delegada de Contratación del Il. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, visto el expediente de contratación denominado “Contrato de servicios de telegestión de fugas de la red de abastecimiento de aguas del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás”. Expte 1371/2021.

Visto el informe favorable del técnico municipal Don Jose Carlos Dámaso Castellano, de fecha 23 de diciembre de 2025 que se transcribe a continuación:

«D. Jose Carlos Dámaso Castellano, técnico municipal, en referencia al expediente y asunto epigrafiado del contrato denominado “Contrato de servicios de telegestión de fugas de la red de abastecimiento de aguas del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás” emito el siguiente informe.

PRIMERO: Con fecha de 24 de junio de 2021 el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás y D. Nestor Pérez López con NIF nº , actuando en representación de la empresa Trama Canarias SL, con CIF: , firman el contrato denominado “Contrato de servicios de telegestión de fugas de la red de abastecimiento de aguas del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás”, tramitado en el expediente 1371/2021, y vigente hasta el 24 de junio de 2024.

SEGUNDO: Con fecha 3 de diciembre de 2024, D. Nestor Pérez López, actuando en representación de la empresa Trama Canarias SL, solicita la devolución del aval depositado correspondiente al contrato denominado “Contrato de servicios de telegestión de fugas de la red de abastecimiento de aguas del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás”.

TERCERO: Visto que la ejecución del contrato se ha realizado de manera correcta y satisfactoria y visto que ha transcurrido un año desde el informe de buena ejecución que consta en el expediente, de fecha 9 de diciembre de 2024, se informa favorable a la devolución de fianza.

Lo que se informa de manera favorable para que inicie procedimiento de devolución de fianza.»

VISTO el informe de devolución de fianza de la interventora de fecha 29 de diciembre de 2025, que se transcribe a continuación:

« INFORME DE INTERVENCIÓN

ASUNTO: DEVOLUCIÓN DE AVAL

En relación con la devolución de AVAL instada por: D. NESTOR PÉREZ LÓPEZ,



ACTUANDO EN REPRESENTACIÓN DE LA EMPRESA TRAMA CANARIAS SL,

INFORMA:

PRIMERO: Considerando que se depositó una AVAL por: “**CONTRATO DE SERVICIOS DE TELEGESTIÓN DE FUGAS DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS DEL AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS**”, EXPEDIENTE 1371/2021, Y VIGENTE HASTA EL 24 DE JUNIO DE 2024, por valor de 3.200,00 EUROS.

SEGUNDO: Considerando el **INFORME DEL TÉCNICO MUNICIPAL**.

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

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

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

PRIMERO.- Aprobar la devolución de fianza del contrato denominado “Contrato de servicios de telegestión de fugas de la red de abastecimiento de aguas del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás”. Expte 1371/2021, a la empresa Trama Canarias SL por un importe de 3.200 euros.

SEGUNDO.- Notificar la resolución al interesado y dar traslado de la misma a Intervención General, al departamento de aguas, al responsable del contrato y al dpto. encargado de la publicación (perfil contratante y Tribunal Cuentas de Canarias), a los efectos oportunos.»

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

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

3.2.- Contratación

3.2.1.- Propuesta de aprobación de la adjudicación del contrato denominado Contrato administrativo de suministro de diversos productos de droguería para el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás” a la empresa CRIS ABORA SA, por procedimiento abierto simplificado sumario tramitación ordinaria. Expediente 6536/2024.

Vista la propuesta de fecha 7 de enero de 2026 de Yara Cárdenes Falcón, concejala delegada en materia de contratación de este Ayuntamiento, que se transcribe a continuación:

«Yara Cárdenes Falcón, Concejala Delegada de Contratación del Il. Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, visto el expediente de contratación denominado “Contrato administrativo de suministro de diversos productos de droguería para el Ayuntamiento de La Aldea de San



Nicolás”. Expte 6536/2024.

Visto acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 14 de noviembre de 2024 por la que se aprobó el inicio de expediente de contratación del servicio denominado **“Contrato administrativo de suministro de diversos productos de droguería para el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás”. Expte 6536/2024., a adjudicar por procedimiento abierto simplificado sumario tramitación ordinaria, sin división en lotes, así como declarar la necesidad e idoneidad del mismo.**

Visto Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de octubre de 2025 por el que se aprobó el expediente de contratación incluidos los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliegos de Prescripciones Técnicas de la licitación denominada **“Contrato administrativo de suministro de diversos productos de droguería para el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás”. Expte 6536/2024., a adjudicar por procedimiento abierto simplificado sumario tramitación ordinaria, así como la aprobación del gasto correspondiente, con un por un presupuesto de gasto máximo o indicativo de la licitación, que deberá soportar la Administración para el presente servicio que asciende a la cantidad de 19.950,00 euros (neto: 19.000 euros; Igc: 950 euros (665,00 del 7% y 285,00 del 3 %)**

El valor estimado del contrato (sin IGIC) asciende a la cantidad de **57.000,00 euros**, teniéndose en cuenta, como mínimo, además de los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales, vigentes, cualquier otro coste que se derive de la prestación del servicio, tales como los gastos generales y el beneficio industrial.

>VISTO que existe crédito adecuado y suficiente para la ejecución del presente contrato de servicios, con cargo a la partida presupuestaria 1601 2211020 denominada **SUMINISTRO PRODUCTOS LIMPIEZA LOTE 1** del Presupuesto General del Ayuntamiento para el ejercicio 2025, conforme al certificado de Retención de Crédito que obra en el expediente por importe de **2.493,79 euros**, n.º de operación **220250012591**, de fecha 27/10/2025, así como el compromiso de crédito para ejercicios posteriores, según documento de RC de compromiso de gasto para el ejercicio 2026 por importe de **17.456,25 euros**, que obra en el expediente de fecha 27/10/2025 y n.º de operación **220259000039**.

Plazo de Ejecución: El contrato comenzará a regir a partir de la firma del mismo y tendrá una duración de **UN (1) año con posibilidad de 2 prórrogas de UN (1) AÑO cada una. 1+(1+1)**.

Visto que el Anuncio de la Licitación de fecha 4 de noviembre de 2025 establece que el plazo de presentación de solicitudes acababa el 20 de noviembre de 2025, se presentaron los siguientes licitadores:

Han concurrido las siguientes empresas:

NIF: CRIS ABORA SA Fecha de presentación: 18 de noviembre de 2025 a las 11:18:16
NIF: Ceradi Canarias S.L. Fecha de presentación: 19 de noviembre de 2025 a las 11:26:24
NIF: Exclusivas Quiminor SLU Fecha de presentación: 19 de noviembre de 2025 a las 18:13:17
NIF: FERRETERIA EL ARBOL SL Fecha de presentación: 19 de noviembre de 2025 a las 12:15:48
NIF: MABECAN S.L. Fecha de presentación: 18 de noviembre de 2025 a las 11:07:32
NIF: MONICA S. AFONSO SAAVEDRA (DISTRIBUIDORA MOGAN) Fecha de presentación: 18 de noviembre de 2025 a las 10:52:25
NIF: Maigmó Servicios Polifuncionales, S.L. Fecha de presentación: 19 de noviembre de 2025 a las 20:37:13

Vista el Acta de la mesa de contratación de fecha 16 de diciembre de 2025, que se



transcribe a continuación:

«Reunidos en el Salón de Actos de la Casa Consistorial, el 16 de diciembre de 2025 a las 10:53 horas, reunida la Mesa de Contratación para la selección de los contratistas a participar en la adjudicación del **Contrato de Suministro de diversos productos de droguería para el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás Expte. n.º 6536/2024**, formada por D Miguel Ulises Afonso Ojeda que actuará como Presidente, D^a María Carolina Suárez Naranjo (Funcionaria de la Corporación), D. Telmo Javier Pérez Gómez (Técnico Municipal), y D^a Rosa Nieves Godoy Larena (actuando en la Mesa con las funciones de Secretaria General), que actuarán como Vocales, y por último D^a Esther Alexandra Carlier Pérez (Funcionaria de la Corporación), que actuará como Secretaria de la Mesa.

Orden del día:

1.- Justificación de Oferta Anormalmente Baja: 6536/2024 - Suministro de diversos productos de droguería para el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, con sujeción a las condiciones y características técnicas descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO SUMARIO

2.- Acto de valoración oferta criterios cuantificables automáticamente (art. 159): 6536/2024 - Suministro de diversos productos de droguería para el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, con sujeción a las condiciones y características técnicas descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO SUMARIO

3.- Propuesta adjudicación: 6536/2024 - Suministro de diversos productos de droguería para el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, con sujeción a las condiciones y características técnicas descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO SUMARIO

4.- Mejor valorado - Requerimiento de documentación: 6536/2024 - Suministro de diversos productos de droguería para el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, con sujeción a las condiciones y características técnicas descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO SUMARIO

Se Expone:

1.- Justificación de Oferta Anormalmente Baja: 6536/2024 - Suministro de diversos productos de droguería para el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, con sujeción a las condiciones y características técnicas descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO SUMARIO

Vista el acta de la mesa de contratación anterior donde se le requiere a **NIF: CRIS ABORA SA**, para que aporten la justificación de la oferta anormalmente baja, dándole un plazo de tres (3) días hábiles.

Vista la documentación presentada en Plataforma de Contratos del Sector Público y dentro del plazo establecido.

Visto el informe del técnico municipal de fecha 15 de diciembre de 2025 que se transcribe a continuación:

«

Título:	INFORME TÉCNICO VALORACIÓN DE DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA OFERTA ANORMALMENTE BAJA “Contrato de suministro de diverso material de droguería”
Técnico del informe:	Telmo Javier Pérez Gómez
	Arquitecto municipal



Fecha Elaboración:	de	(ver firma electrónica del documento)
-------------------------------------	-----------	---------------------------------------

ANTECEDENTES

PRIMERO. - En sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local celebrada el 29 de octubre de 2025 se adoptó aprobación del expediente de contratación denominado “Contrato de suministro de diverso material de droguería”, por procedimiento abierto simplificado sumario, tramitación ordinaria.

SEGUNDO. - En fecha 20/11/2025, se redacta Acta de la sesión: N 6536/2024 - 1 de 20 de noviembre de 2025 a las 10:35 horas, mediante procedimiento abierto simplificado sumario, de apertura oferta criterios cuantificables automáticamente (art. 159): 6536/2024 de aquellas empresas que han concurrido:

NIF: **CRIS ABORA SA** Fecha de presentación: 18 de noviembre de 2025 a las 11:18:16

NIF: **Ceradi Canarias S.L.** Fecha de presentación: 19 de noviembre de 2025 a las 11:26:24

NIF: **Exclusivas Quimisor SLU** Fecha de presentación: 19 de noviembre de 2025 a las 18:13:17

NIF: **FERRETERIA EL ARBOL SL** Fecha de presentación: 19 de noviembre de 2025 a las 12:15:48

NIF: **MABECAN S.L.** Fecha de presentación: 18 de noviembre de 2025 a las 11:07:32

NIF: **MONICA S. AFONSO SAAVEDRA (DISTRIBUIDORA MOGAN)** Fecha de presentación: 18 de noviembre de 2025 a las 10:52:25

NIF: **Maigmó Servicios Polifuncionales, S.L.** Fecha de presentación: 19 de noviembre de 2025 a las 20:37:13

Tras la revisión de la documentación aportada por los licitadores la mesa concluye lo siguiente:
Tienen que subsanar los siguientes licitadores:

NIF: MABECAN S.L. Tendrá que aportar el ROLECE o la solicitud de inscripción en el mismo

NIF: MONICA S. AFONSO SAAVEDRA (DISTRIBUIDORA MOGAN) Tendrá que aportar el ROLECE o la solicitud de inscripción en el mismo.

TERCERO. - En fecha 02/12/2025, durante la mesa de contratación N 6536/2024 – 2 se excluyen a los licitadores MABECAN SL y MONICA S. AFONSO SAAVEDRA (DISTRIBUIDORA MOGAN)

CUARTO- De conformidad con lo establecido en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), la oferta económica presentada por la mercantil CRIS ABORA, S.A. fue incurso en presunción de anormalidad, al situarse por debajo de los umbrales previstos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

QUINTO. – En consecuencia, el órgano de contratación requirió al citado licitador para que, dentro del plazo concedido, procediera a justificar de forma razonada y documentada la viabilidad de su oferta.

SEXTO. – Con fecha 9 de diciembre de 2025, CRIS ABORA, S.A. presentó escrito de justificación de la oferta económica, acompañado de documentación acreditativa de su estructura de costes, modelo de aprovisionamiento, logística, capacidad operativa y cumplimiento normativo.

SÉPTIMO. – Corresponde al técnico que suscribe la emisión del presente informe, a fin de valorar si la justificación presentada resulta suficiente para acreditar la viabilidad de la oferta, conforme a la normativa de contratación pública y a las prescripciones técnicas del contrato.



A los anteriores Antecedentes resultan de aplicación las siguientes:

2.- Consideraciones

2.1.- Documentación presentada.

El informe presentado por el licitador **CRIS ABORA SA**, contempla la justificación de la oferta anormalmente baja en base a los siguientes puntos:

Ahorro derivado del procedimiento de adquisición

Soluciones técnicas adoptadas

Condiciones excepcionalmente favorables

Cumplimiento de obligaciones medioambientales, sociales o laborales

Obtención de ayudas estatales

Análisis económico de la oferta

Concluyendo que:

El análisis detallado de los precios ofertados, sustentado en documentación acreditativa de costes reales (facturas, proformas y condiciones comerciales vigentes), demuestra que los importes propuestos no responden a una estrategia de precios anómalamente bajos ni suponen una renuncia a la calidad o a la sostenibilidad de la ejecución.

Además, presenta anexo con ejemplos de facturas de los diferentes proveedores en los últimos años donde se puede acreditar los precios unitarios y los descuentos generados por economía de escala.

2.2. – Análisis técnico de la justificación presentada

Adecuación de la oferta a los precios máximos del Pliego

El Pliego de Prescripciones Técnicas establece, en su Anexo, los precios unitarios máximos (sin IGIC) que pueden ser ofertados para cada uno de los productos incluidos en el contrato.

Analizada la oferta económica presentada por CRIS ABORA, S.A., se constata que todos los precios unitarios ofertados se sitúan por debajo de los precios máximos fijados en el Anexo del Pliego, cumpliendo estrictamente con lo exigido en el mismo.

Asimismo, el sistema de descuento ofertado resulta compatible con lo previsto en el Pliego, tanto para los productos incluidos en el Anexo como para aquellos no previstos expresamente, a los que se aplicaría el descuento sobre el catálogo oficial del adjudicatario.

Coherencia y razonabilidad de la estructura de costes

El licitador justifica su oferta en un modelo de aprovisionamiento directo, apoyado en relaciones comerciales consolidadas con fabricantes y proveedores del sector, acreditadas mediante facturas y documentación económica real.

Del análisis de dicha documentación se desprende que:

- Los precios de adquisición declarados son coherentes con los precios habituales del mercado profesional.*
- La empresa opera con economías de escala derivadas de compras en volumen y formatos industriales.*
- Existen márgenes comerciales positivos en el conjunto global de la oferta, aun cuando algunos productos concretos presenten márgenes reducidos o negativos, práctica admisible en el ámbito de la contratación pública siempre que no comprometa la viabilidad del contrato.*



No se aprecia, por tanto, infravaloración de costes ni ausencia de cobertura económica para la ejecución del contrato.

Cumplimiento de las prescripciones técnicas del suministro

El Pliego de Prescripciones Técnicas exige, entre otros extremos:

- Cumplimiento de la normativa sanitaria y medioambiental aplicable.
- Productos autorizados por el Ministerio de Sanidad cuando proceda.
- Aportación de fichas técnicas y fichas de datos de seguridad.
- Suministro de productos de calidad profesional.

La justificación presentada acredita que los productos ofertados cumplen con dichas exigencias, comprometiéndose expresamente el licitador a aportar la documentación técnica requerida antes de cada suministro.

No se aprecia riesgo de sustitución por productos de inferior calidad ni incumplimiento de los estándares exigidos en el Pliego.

Logística, plazos de entrega y medios materiales

El Pliego establece un plazo máximo de entrega de 24 horas desde la realización del pedido, incluyendo el transporte, la descarga y la colocación de los productos en las dependencias municipales.

CRIS ABORA, S.A. acredita disponer de infraestructura logística propia en Canarias, con centros de almacenamiento en Tenerife y Gran Canaria, así como medios de transporte propios, lo que permite:

- Reducir costes logísticos.
- Garantizar el cumplimiento de los plazos de entrega exigidos.
- Asumir íntegramente los costes de transporte y distribución, tal y como exige el Pliego.

Desde el punto de vista técnico, los medios logísticos descritos resultan suficientes y adecuados para la correcta ejecución del contrato.

Cumplimiento de obligaciones sociales, laborales y medioambientales

La empresa declara expresamente que la oferta no se sustenta en ayudas públicas o subvenciones que distorsionen la competencia.

Asimismo, manifiesta el cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de prevención de riesgos laborales y medioambiental, en coherencia con lo exigido tanto por la LCSP como por el Pliego de Prescripciones Técnicas.

No se detecta la existencia de ventajas competitivas ilícitas ni incumplimientos normativos que pudieran afectar a la ejecución del contrato.

Valoración objetiva de los precios ofertados y justificación de la baja

El Pliego de Prescripciones Técnicas establece, en su Anexo, los precios unitarios máximos (sin IGIC) que rigen la licitación, configurándose estos como precios de referencia para la valoración de las ofertas económicas.

Del análisis comparativo entre los precios máximos de licitación y los precios unitarios ofertados por CRIS ABORA, S.A., se constata objetivamente que:

- Todos los precios ofertados se sitúan por debajo de los precios máximos establecidos en el Anexo del Pliego, sin que se aprecien desviaciones selectivas o concentradas en productos críticos para la ejecución del contrato.



- La reducción de precios es homogénea y proporcional sobre el conjunto del catálogo, coherente con la aplicación de un descuento global, tal y como prevé el sistema de licitación definido en el Pliego.
- No se detectan precios anormalmente bajos en productos esenciales (lejías, detergentes, papel higiénico, guantes, productos de alta rotación), que pudieran comprometer la continuidad del suministro o la calidad de los productos.

Asimismo, la empresa ha aportado documentación acreditativa de los precios de adquisición reales de una muestra representativa de los productos ofertados, permitiendo contrastar que los precios finales ofertados cubren:

- El coste de adquisición del producto.
- Los costes logísticos asociados (transporte, descarga, colocación y distribución), que conforme al Pliego deben entenderse incluidos en el precio.
- Los costes operativos y estructurales necesarios para la ejecución del contrato.

La diferencia existente entre los precios máximos de licitación y los precios ofertados encuentra justificación objetiva en las economías de escala derivadas de compras en volumen, el aprovisionamiento directo a fabricantes, el uso de formatos industriales y la existencia de infraestructura logística propia en Canarias.

Desde un punto de vista técnico y económico, la baja ofertada no responde a una infravaloración de los costes ni a una estrategia de precios temeraria, sino a una optimización real de la cadena de suministro, resultando compatible con una correcta y completa ejecución del contrato durante toda su vigencia.

2.3. – Valoración técnica

A la vista del análisis efectuado, se considera que la justificación presentada por CRIS ABORA, S.A.:

- Explica de forma suficiente y razonada el nivel de precios ofertado.
- Acredita la viabilidad económica y técnica de la oferta.
- Garantiza el cumplimiento íntegro de las obligaciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.
- No evidencia riesgo de incumplimiento contractual ni de ejecución deficiente del suministro.

La baja ofertada se sustenta en circunstancias objetivas relacionadas con la organización del licitador, su modelo de compras, su logística y su capacidad operativa, y no en una infravaloración temeraria de los costes.

3.- Conclusiones

En virtud de todo lo expuesto, el técnico que suscribe concluye que la justificación presentada por la empresa **CRIS ABORA, SA**, para la justificación de la oferta anormalmente baja presentada del “**CONTRATO DE SUMINISTRO DE DIVERSO MATERIAL DE DROGUERÍA**”, resulta suficiente y adecuada, quedando acreditada la viabilidad de la oferta económica presentada siguiendo los criterios de adjudicación establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares aprobado para la adjudicación del presente contrato.

En consecuencia, se informa **FAVORABLEMENTE** la justificación de la oferta presuntamente baja, proponiendo al órgano de contratación que la misma sea admitida y continúe el procedimiento de adjudicación conforme a lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de



noviembre, de Contratos del Sector Público.

Lo que se informa salvo mejor criterio, en La Aldea de San Nicolás, a fecha de firma electrónica.»

2.- Acto de valoración oferta criterios cuantificables automáticamente (art. 159): 6536/2024 - Suministro de diversos productos de droguería para el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, con sujeción a las condiciones y características técnicas descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO SUMARIO

Visto el informe del técnico municipal de valoración de las proposiciones técnicas de fecha 16 de diciembre de 2025 que se transcribe a continuación:

«

Título:	INFORME TÉCNICO VALORACIÓN DE DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA OFERTA ANORMALMENTE BAJA “Contrato de suministro de diverso material de droguería”
Técnico del informe:	Telmo Javier Pérez Gómez
	Arquitecto municipal
Fecha de Elaboración:	(ver firma electrónica del documento)

ANTECEDENTES

PRIMERO. - En sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local celebrada el 29 de octubre de 2025 se adoptó aprobación del expediente de contratación denominado “Contrato de suministro de diverso material de droguería”, por procedimiento abierto simplificado sumario, tramitación ordinaria.

SEGUNDO. - En fecha 20/11/2025, se redacta Acta de la sesión: N 6536/2024 - 1 de 20 de noviembre de 2025 a las 10:35 horas, mediante procedimiento abierto simplificado sumario, de apertura oferta criterios cuantificables automáticamente (art. 159): 6536/2024 de aquellas empresas que han concurrido:

NIF: **CRIS ABORA SA** Fecha de presentación: 18 de noviembre de 2025 a las 11:18:16

NIF: **Ceradi Canarias S.L.** Fecha de presentación: 19 de noviembre de 2025 a las 11:26:24

NIF: **Exclusivas Quimisor SLU** Fecha de presentación: 19 de noviembre de 2025 a las 18:13:17

NIF: **FERRETERIA EL ARBOL SL** Fecha de presentación: 19 de noviembre de 2025 a las 12:15:48

NIF: **MABECAN S.L.** Fecha de presentación: 18 de noviembre de 2025 a las 11:07:32

NIF: **MONICA S. AFONSO SAAVEDRA (DISTRIBUIDORA MOGAN)** Fecha de presentación: 18 de noviembre de 2025 a las 10:52:25

NIF: **Maigmó Servicios Polifuncionales, S.L.** Fecha de presentación: 19 de noviembre de 2025 a las 20:37:13

Tras la revisión de la documentación aportada por los licitadores la mesa concluye lo siguiente:

Tienen que subsanar los siguientes licitadores:

NIF: MABECAN S.L. Tendrá que aportar el ROLECE o la solicitud de inscripción en el mismo

NIF: MONICA S. AFONSO SAAVEDRA (DISTRIBUIDORA MOGAN) Tendrá que aportar el ROLECE o la solicitud de inscripción en el mismo.

TERCERO. - En fecha 02/12/2025, durante la mesa de contratación N 6536/2024 – 2 se excluyen a los licitadores MABECAN SL y MONICA S. AFONSO SAAVEDRA (DISTRIBUIDORA



MOGAN)

CUARTO- De conformidad con lo establecido en el artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), la oferta económica presentada por la mercantil CRIS ABORA, S.A. fue incurso en presunción de anormalidad, al situarse por debajo de los umbrales previstos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

QUINTO. – En consecuencia, el órgano de contratación requirió al citado licitador para que, dentro del plazo concedido, procediera a justificar de forma razonada y documentada la viabilidad de su oferta.

SEXTO. – Con fecha 9 de diciembre de 2025, CRIS ABORA, S.A. presentó escrito de justificación de la oferta económica, acompañado de documentación acreditativa de su estructura de costes, modelo de aprovisionamiento, logística, capacidad operativa y cumplimiento normativo.

SÉPTIMO. – Visto el informe sobre justificación de la oferta anormalmente baja, se emite el siguiente informe de adjudicación.

A los anteriores Antecedentes resultan de aplicación las siguientes:

2.- Consideraciones

Es objeto del presente informe la valoración del contenido del Archivo electrónico único de las ofertas del Expediente nº 6536/2024 para la prestación del “**suministro de diverso material de droguería**”.

<<ARCHIVO ELECTRÓNICO ÚNICO:

TÍTULO: Declaración responsable y oferta para la licitación del contrato de “SUMINISTRO DE DIVERSOS PRODUCTOS DE DROGUERÍA PARA EL AYUNTAMIENTO DE LA ALDEA DE SAN NICOLÁS. ” EXP. N.º 6536/2024..

CONTENIDO:

ANEXO I: DECLARACIÓN RESPONSABLE:

Declaración responsable del licitador, debidamente cumplimentado y firmado por la licitadora o por quien ostente su representación, conforme al modelo **ANEXO I** de este pliego.

Cuando varias personas empresarias concurren agrupadas en una unión temporal, cada una de las empresas agrupadas en la unión deberá aportar una declaración responsable.

Si la empresa licitadora fuera a recurrir a la solvencia y medios de otras empresas para la ejecución del contrato, estas últimas también deberán presentar una declaración responsable en el que figure la información pertinente para estos casos.

Asimismo, en el supuesto de que concurren a la licitación empresas agrupadas en una unión temporal, deberán presentar **escrito de compromiso de constituirse formalmente en unión temporal de empresas**, en caso de resultar adjudicatarias del contrato, en el que se indicarán los nombres y circunstancias de las personas empresarias que suscriban la unión, la participación de cada uno de ellas, y la designación de una persona como representante o apoderada único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes



mancomunados que puedan otorgar las empresas para cobros y pagos de cuantía significativa.

Las empresas licitadoras que vayan a utilizar los medios y solvencia de otras empresas deberán aportar el correspondiente **escrito de compromiso suscrito por estas últimas**.

Declaración expresa de que en la oferta presentada se han tenido en cuenta 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, **conforme al modelo ANEXO I de este pliego**.

Las empresas extranjeras deberán presentar, además, declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles, de cualquier orden, para todas las incidencias que, de modo directo o indirecto, pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante, **conforme al modelo ANEXO I de este pliego**.

El licitador deberá presentar **compromiso vinculante de suscripción, en caso de resultar adjudicatario, del seguro exigido**, compromiso que deberá hacer efectivo cuando se le requiera como propuesto adjudicatario.

ANEXO II: OFERTA ECONÓMICA Y RESTO DE CRITERIOS:

Las personas licitadoras incluirán en este archivo su OFERTA ECONÓMICA Y RESTO DE CRITERIOS que deberá redactarse según modelo ANEXO II al presente pliego, sin errores o tachaduras que dificulten conocer claramente lo que el órgano de contratación estime fundamental para considerar las ofertas, y que, de producirse, provocarán que la proposición sea rechazada.

En la proposición económica, que no deberá superar el presupuesto de licitación establecido en la cláusula 5 del presente pliego, deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) que deba ser repercutido.

Si alguna persona licitadora no aporta la documentación relativa al criterio a que se refiere este apartado, o la misma no contiene todos los requisitos exigidos en los párrafos anteriores, la proposición de dicha persona no será valorada, dando lugar a la exclusión del licitador del presente procedimiento.

El licitador que no presente oferta económica quedará excluido del procedimiento de licitación.

Para ser tenida en cuenta, dicha documentación deberá estar suscrita en su totalidad por la persona licitadora, o ir acompañada de una relación de los documentos que la integran firmada por la misma, en la que declare, bajo su responsabilidad, ser ciertos los datos aportados. La Administración se reserva la facultad de comprobar en cualquier momento su veracidad, bien antes de la adjudicación del contrato, o bien durante su vigencia, pudiendo realizar tal comprobación por sí misma, o mediante petición a la persona licitadora o adjudicataria de documentación o informes complementarios. La falsedad o inexactitud de tales datos provocará la desestimación de la oferta o, en su caso, la resolución del contrato, con pérdida de la garantía constituida, así como la exigencia de las responsabilidades e indemnizaciones que de tal hecho se deriven.>>

SEGUNDO.- Que en el propio PCAP, en concreto en su cláusula 12 se establecen los criterios



de adjudicación que han de servir de base para la adjudicación del presente contrato, siendo los mismos los siguientes:

<< El contrato se adjudicará a la proposición que oferte la mejor oferta relación calidad precio en la ejecución del contrato, evaluada mediante la aplicación del siguiente criterios de adjudicación:

Criterios de calidad	(máx. 10 puntos)
Compromiso de suministro en un tiempo máximo de 5 horas	10
Criterio económico	(máx. 90 puntos)
Proposición económica más ventajosa	90
TOTAL CRITERIOS	PUNTOS

TERCERO. - En cuanto a la valoración de las ofertas económicas presentadas en el archivo electrónico único por los licitadores **admitidos** resulta el compromiso de ejecutar el contrato de referencia por las siguientes bajas:

	NIF	BAJA (%)
CRIS ABORA		29,25%
CERADI		16,00%
QUIMINOR		10,00%
EL ARBOL		11,00%
MAIGMÓ		0,00%

Así las cosas, analizadas las propuestas económicas presentadas por los licitadores, de conformidad con lo establecido en la cláusula 10 del PCAP, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 de Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como en el artículo 149 de la LCSP., que literalmente dispone que:

<<Artículo 85. Criterios para apreciar las ofertas desproporcionadas o temerarias en las subastas.

Se considerarán, en principio, desproporcionadas o temerarias las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
3. Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.
4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más



de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

5. Excepcionalmente, y atendiendo al objeto del contrato y circunstancias del mercado, el órgano de contratación podrá motivadamente reducir en un tercio en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares los porcentajes establecidos en los apartados anteriores.

6. Para la valoración de la ofertas como desproporcionadas, la mesa de contratación podrá considerar la relación entre la solvencia de la empresa y la oferta presentada.>>

En el presente caso, a los efectos de verificar si existe ofertas anormalmente bajas, se calcula la media aritmética de las ofertas presentadas:

$$[29,25\% + 16\% + 10\% + 11\% + 0\%] / 5 = 13,25\%$$

Partiendo de la media aritmética resultante se aprecia que una de las ofertas es superior al 10% dicha media, por lo que se procede a calcular nueva media aritmética sólo con el resto de las ofertas:

$$[29,25\% + 16\% + 10\% + 11\%] / 4 = 16,56\%$$

Considerando esta nueva media aritmética se aprecia que una de las ofertas (**CRIS ABORA SA** por una baja de 29,25%) es inferior en más de un 10% (16,56%) a dicha media, por lo que se encuentra incurso en presunción de anormalidad.

Visto el informe favorable sobre la justificación de la oferta anormalmente baja, procede aplicar la formula establecida en la cláusula 12 del PCAP en cuanto al criterio económico.

Se otorgará el máximo de 90 puntos a la oferta económica más ventajosa, esto es, a la que presente mayor descuento del presupuesto base licitación. El descuento ofertado será el que se aplique a cada suministro descrito en el anexo del pliego de prescripciones técnicas y de los posibles suministros no reflejados en dicho artículo.

El resto de las ofertas se puntuarán según la fórmula siguiente:

$$VE=(90xT)/O$$

	NIF	BAJA (%)	Puntuación
CRIS ABORA		29,25%	90,00
CERADI		16,00%	49,23
QUIMINOR		10,00%	30,77
EL ARBOL		11,00%	33,85
MAIGMÓ		0,00%	0,00

TERCERO. - En cuanto a la valoración del criterio de calidad, pasamos a comprobar las ofertas presentadas por los licitadores, así como la documentación aportada con la misma, considerando lo dispuesto en la cláusula 12 del PCAP.

Se valorará con 10 puntos, el compromiso del licitador a suministrar, en un tiempo máximo de 5 horas, el material que se requiera por los servicios municipales.

	NIF	Compromiso suministro	Puntuación
CRIS ABORA		Si	10,00



CERADI		Si	10,00
QUIMINOR		Si	10,00
EL ARBOL		Si	10,00
MAIGMÓ		Si	10,00

CUARTO. - Que de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 12 del PCAP, obtenida la puntuación de todas las ofertas respecto a cada uno de los criterios, se sumará la puntuación total de cada una de ellas, clasificando las propuestas en orden de mejor a peor, resultando seleccionado la que obtenga mayor puntuación. Así, efectuadas las valoraciones en los términos anteriormente expuestos, resultarían las siguientes puntuaciones:

	NIF	Compromiso suministro	Oferta económica	TOTAL
CRIS ABORA		10,00	90,00	100,00
CERADI		10,00	49,23	59,23
QUIMINOR		10,00	30,77	40,77
EL ARBOL		10,00	33,85	43,85
MAIGMÓ		10,00	0,00	10,00

3.- Conclusiones

Por todo ello, **SE PROPONE** como adjudicatario del **Contrato de suministro de diverso material de droguería**, Expte. 6536/2024, a **CRIS ABORA SA**, con NIF , por ser la empresa que ha obtenido mejor puntuación de entre todos los licitadores presentados y admitidos al procedimiento de licitación, siguiendo los criterios de adjudicación establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares aprobado para la adjudicación del presente contrato.

Lo que se informa salvo mejor criterio, en La Aldea de San Nicolás, a fecha de firma electrónica.»

Se procede a valorar las proposiciones técnicas de acuerdo a los criterios del PCAP de la siguiente manera:

NIF: CRIS ABORA SA:

- 2 Proposición económica Puntuación: 90
- 1 Compromiso de suministro en un tiempo máximo de 5 horas Puntuación: 10

NIF: Ceradi Canarias S.L.:

- 2 Proposición económica Puntuación: 49.23
- 1 Compromiso de suministro en un tiempo máximo de 5 horas Puntuación: 10

NIF: Exclusivas Quiminor SLU:

- 2 Proposición económica Puntuación: 30.77
- 1 Compromiso de suministro en un tiempo máximo de 5 horas Puntuación: 10

NIF: FERRETERIA EL ARBOL SL:

- 2 Proposición económica Puntuación: 33.85
- 1 Compromiso de suministro en un tiempo máximo de 5 horas Puntuación: 10

NIF: Maigmó Servicios Polifuncionales, S.L.:

- 2 Proposición económica Puntuación: 0
- 1 Compromiso de suministro en un tiempo máximo de 5 horas Puntuación: 10



3.- Propuesta adjudicación: 6536/2024 - Suministro de diversos productos de droguería para el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, con sujeción a las condiciones y características técnicas descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO SUMARIO

De acuerdo a la evaluación de las propuestas aportadas por los licitadores, la mesa concluye la siguiente lista ordenada de manera decreciente de puntuación de acuerdo a las puntuaciones obtenidas por los licitadores en las diferentes fases:

Orden: 1NIF: CRIS ABORA SA Propuesto para la adjudicación

Total criterios CAF: 100

Total puntuación: 100

Orden: 2NIF: Ceradi Canarias S.L.

Total criterios CAF: 59.23

Total puntuación: 59.23

Orden: 3NIF: FERRETERIA EL ARBOL SL

Total criterios CAF: 43.85

Total puntuación: 43.85

Orden: 4NIF: Exclusivas Quimino SLU

Total criterios CAF: 40.77

Total puntuación: 40.77

Orden: 5NIF: Maigmo Servicios Polifuncionales, S.L.

Total criterios CAF: 10

Total puntuación: 10

4.- Mejor valorado - Requerimiento de documentación: 6536/2024 - Suministro de diversos productos de droguería para el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, con sujeción a las condiciones y características técnicas descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO SUMARIO

La mesa requiere a **NIF: CRIS ABORA SA**, para que presenten la documentación como **propuesto adjudicatario según la cláusula 15 del PCAP en el plazo de 7 días hábiles.**

Yo, como Secretaria, certifico con el visto bueno del Presidente»

>VISTA la documentación presentada por **CRIS ABORA SA** a través de la Plataforma de Contratos del Sector Público, que consta en el expediente, y que se ajusta a lo requerido en los Pliegos que rigen la licitación.

>VISTO el informe de fiscalización previa en sentido FAVORABLE emitido por la Intervención General de este Ayuntamiento de fecha 7 de enero de 2026, que consta en el expediente.

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



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

PRIMERO.- Adjudicar el contrato denominado “**Contrato administrativo de suministro de diversos productos de droguería para el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás**”. Expte 6536/2024, por procedimiento abierto simplificado sumario tramitación ordinaria, a la empresa NIF: **CRIS ABORA SA** por un importe de **presupuesto** de gasto máximo o indicativo de la licitación, que **deberá soportar la Administración para el presente servicio que asciende a la cantidad de 19.950,00 euros (neto: 19.000 euros; Igc: 950 euros (665,00 del 7% y 285,00 del 3 %) otros criterios de adjudicación según la oferta presentada por el licitador que se transcribe a continuación:**

CRITERIO DE ADJUDICACIÓN N.º 1: (Criterios de calidad):

Se compromete el licitador a suministrar, en un tiempo máximo de **5 horas**, el material que requiera los servicios municipales.

Marcar la que corresponda: Si No

CRITERIO DE ADJUDICACIÓN N.º 2: OFERTA ECONÓMICA (criterio económico):

Indicar porcentaje de descuento:

D = Descuento (%). (Número y letra): **29,25 % (VEINTINUEVE COMA VEINTICINCO POR CIENTO)**

SEGUNDO.- El contrato comenzará a regir a partir de la firma del mismo y tendrá una duración de **UN (1) año con posibilidad de 2 prórrogas de UN (1) AÑO cada una. 1+(1+1).**

TERCERO.- Que tanto el contratista como su personal quedan obligados a someterse a la normativa nacional y de la Unión Europea en material 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.

CUARTO.- 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.

QUINTO. Nombrar responsable del contrato a **D. Alberto Espino Jiménez.**

SEXTO.- Notificar la resolución al adjudicatario y a los candidatos que no han resultado adjudicatarios a través de medios electrónicos y dar traslado de la misma a Intervención General, a Régimen Interior, al responsable del contrato 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.

4- Ruegos y preguntas.

No hubo

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

