OCTAVIO MANUEL FERNANDEZ HERNANDEZ (1 de 2)
Secretario
Fecha Firma: 10/04/2025
HASH: 6fbbc9a4fe64fe3703f5623774dc721f

MARÍA CONCEPCIÓN BRITO NÚÑEZ (2 de 2)
Alcaldesa
Fecha Firma: 10/04/2025
HASH: 20e8a35025d8bfafd004b5e6e3710bb3

Ayuntamiento de Candelaria

ACTA

DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EL DÍA 31 DE MARZO DE 2025. SESIÓN Nº5/2025

SEÑORES ASISTENTES:

Alcaldesa-Presidenta: Dª María Concepción Brito Núñez

Grupo Socialista: Don Jorge Baute Delgado, Don José Francisco Pinto Ramos, Doña Olivia Concepción Pérez Díaz, Don Reinaldo José Triviño Blanco, Don Manuel Alberto González Pestano, Doña Margarita Eva Tendero Barroso, Don Airam Pérez Chinea, Doña María del Carmen Clemente Díaz, Don Olegario Francisco Alonso Bello, Doña Mónica Monserrat Yanes Delgado.

Grupo Popular: Don Jacobo López Fariña, Doña Raquel Martín Castro, Doña María Carlota Díaz González, Don José Daniel Sosa González, Doña Shaila Castellano Batista y Don Miguel Eduardo Hernández Chitty.

Grupo Mixto: Doña Ángela Cruz Perera (CC-PNC), Don José Tortosa Pallarés (VOX).

Secretario General: D. Octavio Manuel Fernández Hernández.

Interventor: D. Nicolás Rojo Garnica.

En Candelaria, a treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco, siendo las 9:00 horas, se constituyó el Ayuntamiento Pleno en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial con asistencia de los Sres. Concejales expresados al margen, y al objeto de celebrar sesión ordinaria para tratar los asuntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 133

ORDEN DEL DÍA

El debate íntegro de la sesión del pleno está disponible en el siguiente enlace que es el video-acta:

https://www.youtube.com/watch?v=g7aTfRgXU3M

A) Parte Resolutiva de la Sesión.

1.- Aprobación del acta del pleno ordinario de fecha 27 de febrero de 2025.

2.- Expediente 3383/2025. Propuesta de la Alcaldesa-Presidenta de fecha 19 de marzo de 2025 sobre la modificación del Reglamento de Honores, Distinciones y Ceremonial del Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Candelaria.

3.- Expediente 2981/2025.Propuesta del Concejal delegado de Hacienda de fecha 19 de marzo de 2025 de encomendar al medio propio GESPLAN la redacción del proyecto de la modificación de la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por recogida de residuos urbanos.

4.- Expediente 3248/2025. Propuesta del Concejal delegado de Hacienda de fecha 19 de marzo de 2025 de encomendar al medio propio GESPLAN la redacción del proyecto de la Ordenanza reguladora de residuos urbanos.

5.- Expediente 3360/2025. Moción con registro de entrada de 18 de marzo de 2025 del Grupo del Partido Popular para la creación del servicio de grúa y depósito municipal en el municipio de Candelaria.

6.- Urgencias.

B) Control y Fiscalización de los Órganos de Gobierno.

7.- Dación de Cuenta de los Decretos de la Alcaldía-Presidencia y de los Concejales delegados.
El Secretario da traslado del CD con los Decretos desde la última sesión ordinaria a cada uno de los portavoces de los Grupos Municipales y a la Alcaldía-Presidencia durante el transcurso de la sesión plenaria.

8.- Informe del Interventor en su caso de las resoluciones adoptadas por la Presidenta de la Corporación Local contrarias a los reparos efectuados en cumplimiento de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local

C) Ruegos y preguntas.

9.- Están en el videoacta https://www.youtube.com/watch?v=kbKl53Szwlw&t=4s

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 133

A) **Parte Resolutiva de la Sesión.**

1.- Aprobación del acta del pleno ordinario de fecha 27 de febrero de 2025.

VOTACIÓN EN EL PLENO DE 31 DE MARZO DE 2025.

La unanimidad de los 19 concejales presentes:

11 concejales del Grupo Socialista: Doña María Concepción Brito Núñez, Don Jorge Baute Delgado, Don José Francisco Pinto Ramos, Doña Olivia Concepción Pérez Díaz, Don Reinaldo José Triviño Blanco, Don Manuel Alberto González Pestano, Doña Margarita Eva Tendero Barroso, Don Airam Pérez Chinea, Doña María del Carmen Clemente Díaz, Don Olegario Francisco Alonso Bello, Doña Mónica Monserrat Yanes Delgado.

6 concejales del Grupo Popular: Don Jacobo López Fariña, Doña Raquel Martín Castro, Doña María Carlota Díaz González, Don José Daniel Sosa González, Doña Shaila Castellano Batista y D. Miguel Eduardo Hernández Chitty.

2 concejales del Grupo Mixto: Doña Ángela Cruz Perera (CC) y Don José Tortosa Pallarés (VOX).

ACUERDO DEL PLENO DE 31 DE MARZO DE 2025.

Aprobación del acta del pleno ordinario de fecha 27 de febrero de 2025.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 133

2.- Expediente 3383/2025. Propuesta de la Alcaldesa-Presidenta de fecha 19 de marzo de 2025 sobre la modificación del Reglamento de Honores, Distinciones y Ceremonial del Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Candelaria.

Consta en el expediente propuesta de la Alcaldesa-Presidenta cuyo tenor literal es el siguiente:

"La que suscribe Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Candelaria, tiene el honor de someter a la consideración del Ayuntamiento Pleno la siguiente

PROPUESTA:

En el Reglamento de Honores, Distinciones y Ceremonial, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el día 26 de enero de 2023 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 25 de fecha 27 de febrero de 2023, se ha observado alguna incoherencia en el fondo del mismo, en lo que se refiere a los reconocimientos a Empleados y Empleadas Municipales.

Dichas contradicciones son las relacionadas con el tiempo de permanencia que da derecho a las distintas insignias y sobre las notas desfavorables en el expediente personal o sanciones administrativas, no teniéndose en cuenta los tiempos de permanencia en otras administraciones o sector público, ni que solo se tengan en cuenta las sanciones activas.

En el Plan Normativo del presente año, aprobado en el Pleno de 27 de febrero pasado, se contempla la modificación del Reglamento de Honores, Distinciones y Ceremonial.

Por todo lo expuesto, se propone al Ayuntamiento Pleno la adopción del siguiente

ACUERDO:

1.- Modificar el Reglamento de Honores, Distinciones y Ceremonial del Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Candelaria en el artículo 37, quedando su redacción como sigue:

Artículo 37.- Las insignias al Mérito Funcionarial o Laboral.

a) Serán de tres categorías, y se exigirá, respectivamente, como condición indispensable, para la obtención de ellas:

1. Oro: 35 años de servicio efectivo, en cualquier administración o sector público.
2. Plata: 25 años de servicio efectivo, en cualquier administración o sector público.
3. Bronce: 15 años de servicio efectivo, en cualquier administración o sector público.

b) La Insignia será a semejanza de las que lleva la Corporación Municipal, tendrá forma circular y llevará el escudo municipal junto a la leyenda "Mérito Funcionarial o Laboral del Ayuntamiento de la Villa de Candelaria".

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 133

c) Las insignias al Mérito Funcionarial o Laboral, en sus tres categorías, no podrán ser otorgadas sino por una sola vez y de forma excluyente, por lo que al obtener una distinción de categoría superior, decaerá en los derechos de la anterior.

d) Para la concesión de la Insignia al Mérito en sus diversas categorías, por tiempo y servicios prestados a la Administración, se exigirán las siguientes condiciones:

1. Ostentar la condición de funcionaria, funcionario o personal laboral en activo.

2. No tener nota desfavorable en el expediente personal o sanción disciplinaria activas.

3. Haber cumplido el número de años correspondiente a cada categoría, debiendo solicitarlo al Ayuntamiento por escrito, una vez llegada la fecha de cumplimiento.

4. La entrega de las insignias se realizará en un acto vinculado con la festividad de la Patrona del Personal, que se celebra el día 22 de mayo de cada año.

e) La concesión de las distinciones se tramitará conforme a lo previsto en el vigente Reglamento, con la peculiaridad de que a la propuesta de iniciación del expediente se unirá una copia de la Hoja de Servicios o extracto del Registro de Personal, así como cualquier otro documento que se considere relevante para la resolución del expediente, en relación con los méritos profesionales de la funcionaria o el funcionario, la trabajadora o el trabajador propuesto, resolviéndose por Decreto de la Alcaldía-Presidencia.

f)Al otorgarse la Insignia en cualquiera de sus tres categorías, se extenderá el oportuno diploma, en el que se hará constar, entre otros aspectos, la fecha de la concesión.

Las funcionarias, los funcionarios y el personal laboral podrán ostentar el distintivo en los Actos Públicos de carácter municipal.

2.- Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife del anuncio por el que se abre el plazo de treinta días hábiles para presentar alegaciones.

3.- Aprobar definitivamente la modificación del Reglamento de Honores, Distinciones y Ceremonial del Ayuntamiento de Candelaria, en caso de que, durante la exposición pública, no se presenten alegaciones al mismo.

4.- Publicar íntegramente el Reglamento de Honores, Distinciones y Ceremonial del Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Candelaria en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife para su entrada en vigor.

5.- Facultar ampliamente a la Alcaldía para la ejecución del presente acuerdo.”

No obstante, el Ayuntamiento Pleno acordará lo más procedente.

DICTAMEN FAVORABLE DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE HACIENDA, RECURSOS HUMANOS Y SERVICIOS GENERALES DE 24 DE MARZO DE 2025.

Votos a favor: 7.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 133

Los 4 concejales del Grupo Socialista: D. Airam Pérez Chinea, D. José Francisco Pinto Ramos, Dª Margarita Eva Tendero Barroso, y D. Olegario Francisco Alonso Bello.

Los 2 concejales del Grupo Popular; D. Jacobo López Fariña y D. Miguel Eduardo Hernández Chitty.

1 del concejal del Grupo Mixto: Dª Angela Cruz Perera

Votos en contra: 0.

Abstenciones: 0.

JUNTA DE PORTAVOCES DE 24 DE MARZO DE 2025.
Quedó oída.

VOTACIÓN EN EL PLENO DE 31 DE MARZO DE 2025.

La unanimidad de los 19 concejales presentes:

11 concejales del Grupo Socialista: Doña María Concepción Brito Núñez, Don Jorge Baute Delgado, Don José Francisco Pinto Ramos, Doña Olivia Concepción Pérez Díaz, Don Reinaldo José Triviño Blanco, Don Manuel Alberto González Pestano, Doña Margarita Eva Tendero Barroso, Don Airam Pérez Chinea, Doña María del Carmen Clemente Díaz, Don Olegario Francisco Alonso Bello, Doña Mónica Monserrat Yanes Delgado.

6 concejales del Grupo Popular: Don Jacobo López Fariña, Doña Raquel Martín Castro, Don Miguel Eduardo Hernández Chitty, Doña María Carlota Díaz González, Don José Daniel Sosa González, y Doña Shaila Castellano Batista.

4 concejales del Grupo Mixto: Doña Ángela Cruz Perera y Don Emilio Jesús Atienzar Armas, (CC), Don José Fierros Sierra (USP), Don José Tortosa Pallarés (VOX).

ACUERDO DEL PLENO DE 31 DE MARZO DE 2025.

1.- Modificar el Reglamento de Honores, Distinciones y Ceremonial del Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Candelaria en el artículo 37, quedando su redacción como sigue:

Artículo 37.- Las insignias al Mérito Funcionarial o Laboral.

a) Serán de tres categorías, y se exigirá, respectivamente, como condición indispensable, para la obtención de ellas:

1. **Oro: 35 años de servicio efectivo, en cualquier administración o sector público.**
2. **Plata: 25 años de servicio efectivo, en cualquier administración o sector público.**
3. **Bronce: 15 años de servicio efectivo, en cualquier administración o sector público.**

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 133

e) La Insignia será a semejanza de las que lleva la Corporación Municipal, tendrá forma circular y llevará el escudo municipal junto a la leyenda "Mérito Funcionarial o Laboral del Ayuntamiento de la Villa de Candelaria".

f) Las insignias al Mérito Funcionarial o Laboral, en sus tres categorías, no podrán ser otorgadas sino por una sola vez y de forma excluyente, por lo que, al obtener una distinción de categoría superior, decaerá en los derechos de la anterior.

g) Para la concesión de la Insignia al Mérito en sus diversas categorías, por tiempo y servicios prestados a la Administración, se exigirán las siguientes condiciones:

5. Ostentar la condición de funcionaria, funcionario o personal laboral en activo.

6. No tener nota desfavorable en el expediente personal o sanción disciplinaria activas.

7. Haber cumplido el número de años correspondiente a cada categoría, debiendo solicitarlo al Ayuntamiento por escrito, una vez llegada la fecha de cumplimiento.

8. La entrega de las insignias se realizará en un acto vinculado con la festividad de la Patrona del Personal, que se celebra el día 22 de mayo de cada año.

g) La concesión de las distinciones se tramitará conforme a lo previsto en el vigente Reglamento, con la peculiaridad de que a la propuesta de iniciación del expediente se unirá una copia de la Hoja de Servicios o extracto del Registro de Personal, así como cualquier otro documento que se considere relevante para la resolución del expediente, en relación con los méritos profesionales de la funcionaria o el funcionario, la trabajadora o el trabajador propuesto, resolviéndose por Decreto de la Alcaldía-Presidencia.

h) Al otorgarse la Insignia en cualquiera de sus tres categorías, se extenderá el oportuno diploma, en el que se hará constar, entre otros aspectos, la fecha de la concesión. Las funcionarias, los funcionarios y el personal laboral podrán ostentar el distintivo en los Actos Públicos de carácter municipal.

2.- Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife del anuncio por el que se abre el plazo de treinta días hábiles para presentar alegaciones.

3.- Aprobar definitivamente la modificación del Reglamento de Honores, Distinciones y Ceremonial del Ayuntamiento de Candelaria, en caso de que, durante la exposición pública, no se presenten alegaciones al mismo.

4.- Publicar íntegramente el Reglamento de Honores, Distinciones y Ceremonial del Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Candelaria en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife para su entrada en vigor.

5.- Facultar ampliamente a la Alcaldía para la ejecución del presente acuerdo.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 133

3.- Expediente 2981/2025.Propuesta del Concejal delegado de Hacienda de fecha 19 de marzo de 2025 de encomendar al medio propio GESPLAN la redacción del proyecto de la modificación de la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por recogida de residuos urbanos.

Consta en el expediente Informe de Intervención emitido por Don Nicolás Rojo Garnica, que desempeña el puesto de trabajo de Interventor Municipal, de 19 de marzo de 2025, del siguiente tenor literal:

"INFORME DE INTERVENCIÓN

Primero.- Vista la Ley 7/2022 de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, que conforme el artículo 11.3, debe establecerse antes del próximo día 10 de abril, aunque la entrada en vigor de la ordenanza, comenzará el 1 de enero de 2026, destacando como aspectos más destacables de la citada Ley, que supone la primera tasa local obligatoria, al ser un servicio de puesta a disposición, con independencia de si el contribuyente hace uso o no del mismo, debiendo satisfacer la cuota, que hasta ahora la jurisprudencia ha sido unánime al desvincular el devengo de la tasa de la utilización efectiva del servicio.

Segundo.- Consta en el expediente Propuesta económica de GESPLAN de Redacción de Modificación de Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por el Servicio de Recogida de Residuos Urbanos, consistente en la redacción inicial de la ordenanza fiscal, la elaboración de un informe técnico económico y una bolsa de horas para resolución de consultas técnicas y jurídicas sobre la ordenanza y elaboración de informes complementarios a solicitud del Ayuntamiento de Candelaria, con un plazo de ejecución de dos meses y un coste estimado de DIECISÉIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS (16.566,22 Euros).

Tercero.-. Consta en el expediente certificado del acuerdo del pleno de fecha 24 de junio de 2021 en el que en su parte dispositiva dispone en su punto primero:

1º.- Otorgar la conformidad expresa de esta Corporación a la declaración
de la entidad "Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, SA (GESPLAN), adscrita a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, como medio personificado del mismo, a los efectos dispuestos en el artículo 32.2 de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, en relación con el art. 32.4 de la LCSP.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Es de aplicación el artículo 32 de la Ley de Contratos del Sector Público que expresamente dispone:

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 133

Artículo 32. Encargos de los poderes adjudicadores a medios propios personificados.

1. Los poderes adjudicadores podrán organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras y concesión de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta a ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo a esta, con sujeción a lo dispuesto en este artículo, siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación jurídica de medio propio personificado respecto de ellos de conformidad con lo dispuesto en los tres apartados siguientes, y sin perjuicio de los requisitos establecidos para los medios propios del ámbito estatal en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El encargo que cumpla dichos requisitos no tendrá la consideración de contrato.

2. Tendrán la consideración de medio propio personificado respecto de una única entidad concreta del sector público aquellas personas jurídicas, de derecho público o de derecho privado, que cumplan todos y cada uno de los requisitos que se establecen a continuación:

a) Que el poder adjudicador que pueda conferirle encargos ejerza sobre el ente destinatario de los mismos un control, directo o indirecto, análogo al que ostentaría sobre sus propios servicios o unidades, de manera que el primero pueda ejercer sobre el segundo una influencia decisiva sobre sus objetivos estratégicos y decisiones significativas.

En todo caso se entenderá que el poder adjudicador que puede conferirle encargos ostenta sobre el ente destinatario del mismo un control análogo al que ejerce sobre sus propios servicios o unidades cuando él mismo o bien otro u otros poderes adjudicadores o personas jurídicas controlados del mismo modo por el primero puedan conferirle encargos que sean de ejecución obligatoria para el ente destinatario del encargo por así establecerlo los estatutos o el acto de creación, de manera que exista una unidad de decisión entre ellos, de acuerdo con instrucciones fijadas unilateralmente por el ente que puede realizar el encargo.

La compensación se establecerá por referencia a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que depende el medio propio personificado para las actividades objeto de encargo realizadas por el medio propio directamente y, en la forma que reglamentariamente se determine, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas.

Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización de las unidades producidas directamente por el medio propio.

b) Que más del 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que hace el encargo y que lo controla o por otras personas jurídicas controladas del mismo modo por la entidad que hace el encargo.

A estos efectos, para calcular el 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se tomarán en consideración el promedio del volumen global de negocios, los gastos soportados

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 133

por los servicios prestados al poder adjudicador en relación con la totalidad de los gastos en que haya incurrido el medio propio por razón de las prestaciones que haya realizado a cualquier entidad, u otro indicador alternativo de actividad que sea fiable, y todo ello referido a los tres ejercicios anteriores al de formalización del encargo.

Cuando debido a la fecha de creación o de inicio de actividad del poder adjudicador que hace el encargo, o debido a la reorganización de las actividades de este, el volumen global de negocios, u otro indicador alternativo de actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, no estuvieran disponibles respecto de los tres ejercicios anteriores a la formalización del encargo o hubieran perdido su vigencia, será suficiente con justificar que el cálculo del nivel de actividad se corresponde con la realidad, en especial mediante proyecciones de negocio.

c) Cuando el ente destinatario del encargo sea un ente de personificación jurídico-privada, además, la totalidad de su capital o patrimonio tendrá que ser de titularidad o aportación pública.

d) La condición de medio propio personificado de la entidad destinataria del encargo respecto del concreto poder adjudicador que hace el encargo deberá reconocerse expresamente en sus estatutos o actos de creación, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.º Conformidad o autorización expresa del poder adjudicador respecto del que vaya a ser medio propio.

2.º Verificación por la entidad pública de que dependa el ente que vaya a ser medio propio, de que cuenta con medios personales y materiales apropiados para la realización de los encargos de conformidad con su objeto social.

Los estatutos o acto de creación del ente destinatario del encargo deberá determinar: el poder adjudicador respecto del cual tiene esa condición; precisar el régimen jurídico y administrativo de los encargos que se les puedan conferir; y establecer la imposibilidad de que participen en licitaciones públicas convocadas por el poder adjudicador del que sean medio propio personificado, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargárseles la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

En todo caso, se presumirá que cumple el requisito establecido en el número 2.º de la presente letra cuando haya obtenido la correspondiente clasificación respecto a los grupos, subgrupos y categorías que ostente.

3. El apartado 2 del presente artículo también se aplicará en los casos en que la persona jurídica controlada, siendo un poder adjudicador, realice un encargo al poder adjudicador que la controla o a otra persona jurídica controlada, directa o indirectamente, por el mismo poder adjudicador, siempre que no exista participación directa de capital privado en la persona jurídica a la que se realice el encargo.

4. Tendrán la consideración de medio propio personificado respecto de dos o más poderes adjudicadores que sean independientes entre sí aquellas personas jurídicas, de derecho público o

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 133

de derecho privado, que cumplan todos y cada uno de los requisitos que se establecen a continuación:

a) Que los poderes adjudicadores que puedan conferirle encargos ejerzan sobre el ente destinatario del mismo un control conjunto análogo al que ostentarían sobre sus propios servicios o unidades.

Se entenderá que existe control conjunto cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:

1.º Que en los órganos decisorios del ente destinatario del encargo estén representados todos los entes que puedan conferirle encargos, pudiendo cada representante representar a varios de estos últimos o a la totalidad de ellos.

2.º Que estos últimos puedan ejercer directa y conjuntamente una influencia decisiva sobre los objetivos estratégicos y sobre las decisiones significativas del ente destinatario del encargo.

3.º Que el ente destinatario del encargo no persiga intereses contrarios a los intereses de los entes que puedan conferirle encargos.

La compensación se establecerá, por referencia a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que depende el medio propio personificado para las actividades objeto de encargo realizadas por el medio propio directamente y, en la forma que reglamentariamente se determine, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas.

Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización de las unidades producidas directamente por el medio propio.

b) Que más del 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por los poderes adjudicadores que lo controlan o por otras personas jurídicas controladas por los mismos poderes adjudicadores. El cálculo del 80 por ciento se hará de acuerdo con lo establecido en la letra b) del apartado 2 de este artículo.

c) Que cumplan los requisitos que establece este artículo en su apartado 2 letras c) y d).

5. **(Suprimido)**

6. Los encargos que realicen las entidades del sector público a un ente que, de acuerdo con los apartados segundo, tercero o cuarto de este artículo, pueda ser calificado como medio propio personificado del primero o primeros, no tendrán la consideración jurídica de contrato, debiendo únicamente cumplir las siguientes normas:

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 133

a) El medio propio personificado deberá haber publicado en la Plataforma de Contratación correspondiente su condición de tal; respecto de qué poderes adjudicadores la ostenta; y los sectores de actividad en los que, estando comprendidos en su objeto social, sería apto para ejecutar las prestaciones que vayan a ser objeto de encargo.

b) El encargo deberá ser objeto de formalización en un documento que será publicado en la Plataforma de Contratación correspondiente en los supuestos previstos del artículo 63.6. El documento de formalización establecerá el plazo de duración del encargo.

c) Los órganos de las entidades del sector público estatal que tengan la condición de poder adjudicador en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.3 de esta Ley, necesitarán autorización del Consejo de Ministros cuando el importe del gasto que se derive del encargo, sea igual o superior a doce millones de euros.

La autorización del Consejo de Ministros a que se refiere el párrafo anterior deberá obtenerse antes de la suscripción del encargo por el órgano competente. Una vez obtenida la autorización, corresponderá a los órganos competentes la aprobación del gasto y suscripción del encargo, de conformidad con lo dispuesto en las respectivas normas.

A efectos de obtener la citada autorización, los órganos competentes deberán remitir al menos los siguientes documentos: el texto del encargo; el informe del servicio jurídico; así como el certificado de existencia de crédito o, tratándose de poderes adjudicadores con presupuesto estimativo, los documentos equivalentes que acrediten la existencia de financiación.

Requerirán igualmente la previa autorización del Consejo de Ministros las modificaciones de encargos autorizados por el Consejo de Ministros, cuando superen el 20 por cien del importe del encargo.
La autorización que otorgue el Consejo de Ministros será genérica para la suscripción del encargo, sin que en ningún caso implique una validación de los trámites realizados, ni exima de la responsabilidad que corresponda a las partes respecto de la correcta tramitación y realización del encargo.

7. A los negocios jurídicos que los entes destinatarios del encargo celebren en ejecución del encargo recibido de conformidad con el presente artículo, se le aplicarán las siguientes reglas:

a) El contrato quedará sometido a esta Ley, en los términos que sean procedentes, de acuerdo con la naturaleza de la entidad que los celebre y el tipo y valor estimado de los mismos y, en todo caso, cuando el medio propio no sea un poder adjudicador se le aplicarán las normas contenidas en el Título I del Libro Tercero de la presente Ley.

b) El importe de las prestaciones parciales que el medio propio pueda contratar con terceros no excederá del 50 por ciento de la cuantía del encargo. No se considerarán prestaciones parciales aquellas que el medio propio adquiera a otras empresas cuando se trate de suministros o servicios auxiliares o instrumentales que no constituyen una parte autónoma y diferenciable de la prestación principal, aunque sean parte del proceso necesario para producir dicha prestación.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 133

No será aplicable lo establecido en esta letra a los contratos de obras que celebren los medios propios a los que se les haya encargado una concesión, ya sea de obras o de servicios. Igualmente, no será de aplicación en los supuestos en los que la gestión del servicio público se efectúe mediante la creación de entidades de derecho público destinadas a este fin, ni a aquellos en que la misma se atribuya a una sociedad de derecho privado cuyo capital sea, en su totalidad, de titularidad pública.
Tampoco será aplicable a los contratos que celebren los medios propios a los que se les haya encargado la prestación de servicios informáticos y tecnológicos a la Administración Pública con el fin de garantizar la compatibilidad, la comunicabilidad y la seguridad de redes y sistemas, la integridad, fiabilidad y confidencialidad de la información, así como a los que celebren los medios propios cuyas funciones sean el fomento de las telecomunicaciones, el desarrollo de la sociedad de la información y sociedad digital.

Excepcionalmente podrá superarse dicho porcentaje de contratación siempre que el encargo al medio propio se base en razones de seguridad, en la naturaleza de la prestación que requiera un mayor control en la ejecución de la misma, o en razones de urgencia que demanden una mayor celeridad en su ejecución. La justificación de que concurren estas circunstancias se acompañará al documento de formalización del encargo y se publicará en la Plataforma de Contratación correspondiente conjuntamente con éste.

Es de aplicación el artículo 47 de la Ley de Bases del Régimen local:

1. Los acuerdos de las corporaciones locales se adoptan, como regla general, por mayoría simple de los miembros presentes. Existe mayoría simple cuando los votos afirmativos son más que los negativos.

2. Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias:

h) Transferencia de funciones o actividades a otras Administraciones públicas, así como la aceptación de las delegaciones o encomiendas de gestión realizadas por otras administraciones, salvo que por ley se impongan obligatoriamente.

Considerando que existe consignación presupuestaria en la aplicación 920.00226.00 del Presupuesto General, actualmente vigente, este Interventor informa favorablemente Encargar a la entidad “Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, SA (GESPLAN), adscrita a la Consejería de Transición Ecológica,
Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias la propuesta económica presentada por GESPLAN de REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR SERVICIO DE RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS.”

Consta en el expediente propuesta del Concejal delegado de Hacienda, D. Airam Pérez Chinea, de fecha 19 de marzo de 2025, que transcrito literalmente dice:

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 133

“PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DE HACIENDA

Visto el informe de la Intervención de Fondos municipal, que a continuación se transcribe:

“INFORME DE INTERVENCIÓN

Primero.- Vista la Ley 7/2022 de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, que conforme el artículo 11.3, debe establecerse antes del próximo día 10 de abril, aunque la entrada en vigor de la ordenanza, comenzará el 1 de enero de 2026, destacando como aspectos más destacables de la citada Ley, que supone la primera tasa local obligatoria, al ser un servicio de puesta a disposición, con independencia de si el contribuyente hace uso o no del mismo, debiendo satisfacer la cuota, que hasta ahora la jurisprudencia ha sido unánime al desvincular el devengo de la tasa de la utilización efectiva del servicio.

Segundo.- Consta en el expediente Propuesta económica de GESPLAN de Redacción de Modificación de Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por el Servicio de Recogida de Residuos Urbanos, consistente en la redacción inicial de la ordenanza fiscal, la elaboración de un informe técnico económico y una bolsa de horas para resolución de consultas técnicas y jurídicas sobre la ordenanza y elaboración de informes complementarios a solicitud del Ayuntamiento de Candelaria, con un plazo de ejecución de dos meses y un coste estimado de DIECISÉIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS (16.566,22 Euros).

Tercero.-. Consta en el expediente certificado del acuerdo del pleno de fecha 24 de junio de 2021 en el que en su parte dispositiva dispone en su punto primero:

1º.- Otorgar la conformidad expresa de esta Corporación a la declaración de la entidad “Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, SA (GESPLAN), adscrita a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, como medio personificado del mismo, a los efectos dispuestos en el artículo 32.2 de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, en relación con el art. 32.4 de la LCSP.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Es de aplicación el artículo 32 de la Ley de Contratos del Sector Público que expresamente dispone:

Artículo 32. Encargos de los poderes adjudicadores a medios propios personificados.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 133

1. Los poderes adjudicadores podrán organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras y concesión de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta a ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo a esta, con sujeción a lo dispuesto en este artículo, siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación jurídica de medio propio personificado respecto de ellos de conformidad con lo dispuesto en los tres apartados siguientes, y sin perjuicio de los requisitos establecidos para los medios propios del ámbito estatal en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El encargo que cumpla dichos requisitos no tendrá la consideración de contrato.

2. Tendrán la consideración de medio propio personificado respecto de una única entidad concreta del sector público aquellas personas jurídicas, de derecho público o de derecho privado, que cumplan todos y cada uno de los requisitos que se establecen a continuación:

a) Que el poder adjudicador que pueda conferirle encargos ejerza sobre el ente destinatario de los mismos un control, directo o indirecto, análogo al que ostentaría sobre sus propios servicios o unidades, de manera que el primero pueda ejercer sobre el segundo una influencia decisiva sobre sus objetivos estratégicos y decisiones significativas.

En todo caso se entenderá que el poder adjudicador que puede conferirle encargos ostenta sobre el ente destinatario del mismo un control análogo al que ejerce sobre sus propios servicios o unidades cuando él mismo o bien otro u otros poderes adjudicadores o personas jurídicas controlados del mismo modo por el primero puedan conferirle encargos que sean de ejecución obligatoria para el ente destinatario del encargo por así establecerlo los estatutos o el acto de creación, de manera que exista una unidad de decisión entre ellos, de acuerdo con instrucciones fijadas unilateralmente por el ente que puede realizar el encargo.
La compensación se establecerá por referencia a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que depende el medio propio personificado para las actividades objeto de encargo realizadas por el medio propio directamente y, en la forma que reglamentariamente se determine, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas.
Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización de las unidades producidas directamente por el medio propio.

b) Que más del 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que hace el encargo y que lo controla o por otras personas jurídicas controladas del mismo modo por la entidad que hace el encargo.

A estos efectos, para calcular el 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se tomarán en consideración el promedio del volumen global de negocios, los gastos soportados por los servicios prestados al poder adjudicador en relación con la totalidad de los gastos en que haya incurrido el medio propio por razón de las prestaciones que haya realizado a cualquier entidad, u otro indicador alternativo de actividad que sea fiable, y todo ello referido a los tres

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 133

ejercicios anteriores al de formalización del encargo.

Cuando debido a la fecha de creación o de inicio de actividad del poder adjudicador que hace el encargo, o debido a la reorganización de las actividades de este, el volumen global de negocios, u otro indicador alternativo de actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, no estuvieran disponibles respecto de los tres ejercicios anteriores a la formalización del encargo o hubieran perdido su vigencia, será suficiente con justificar que el cálculo del nivel de actividad se corresponde con la realidad, en especial mediante proyecciones de negocio.

c) Cuando el ente destinatario del encargo sea un ente de personificación jurídico-privada, además, la totalidad de su capital o patrimonio tendrá que ser de titularidad o aportación pública.

d) La condición de medio propio personificado de la entidad destinataria del encargo respecto del concreto poder adjudicador que hace el encargo deberá reconocerse expresamente en sus estatutos o actos de creación, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.º Conformidad o autorización expresa del poder adjudicador respecto del que vaya a ser medio propio.

2.º Verificación por la entidad pública de que dependa el ente que vaya a ser medio propio, de que cuenta con medios personales y materiales apropiados para la realización de los encargos de conformidad con su objeto social.

Los estatutos o acto de creación del ente destinatario del encargo deberá determinar: el poder adjudicador respecto del cual tiene esa condición; precisar el régimen jurídico y administrativo de los encargos que se les puedan conferir; y establecer la imposibilidad de que participen en licitaciones públicas convocadas por el poder adjudicador del que sean medio propio personificado, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargárseles la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

En todo caso, se presumirá que cumple el requisito establecido en el número 2.º de la presente letra cuando haya obtenido la correspondiente clasificación respecto a los grupos, subgrupos y categorías que ostente.

3. El apartado 2 del presente artículo también se aplicará en los casos en que la persona jurídica controlada, siendo un poder adjudicador, realice un encargo al poder adjudicador que la controla o a otra persona jurídica controlada, directa o indirectamente, por el mismo poder adjudicador, siempre que no exista participación directa de capital privado en la persona jurídica a la que se realice el encargo.

4. Tendrán la consideración de medio propio personificado respecto de dos o más poderes adjudicadores que sean independientes entre sí aquellas personas jurídicas, de derecho público o de derecho privado, que cumplan todos y cada uno de los requisitos que se establecen a continuación:

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 133

a) Que los poderes adjudicadores que puedan conferirle encargos ejerzan sobre el ente destinatario del mismo un control conjunto análogo al que ostentarían sobre sus propios servicios o unidades.

Se entenderá que existe control conjunto cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:

1.º Que en los órganos decisorios del ente destinatario del encargo estén representados todos los entes que puedan conferirle encargos, pudiendo cada representante representar a varios de estos últimos o a la totalidad de ellos.

2.º Que estos últimos puedan ejercer directa y conjuntamente una influencia decisiva sobre los objetivos estratégicos y sobre las decisiones significativas del ente destinatario del encargo.

3.º Que el ente destinatario del encargo no persiga intereses contrarios a los intereses de los entes que puedan conferirle encargos.

La compensación se establecerá, por referencia a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que depende el medio propio personificado para las actividades objeto de encargo realizadas por el medio propio directamente y, en la forma que reglamentariamente se determine, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas.
Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización de las unidades producidas directamente por el medio propio.

b) Que más del 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por los poderes adjudicadores que lo controlan o por otras personas jurídicas controladas por los mismos poderes adjudicadores. El cálculo del 80 por ciento se hará de acuerdo con lo establecido en la letra b) del apartado 2 de este artículo.

c) Que cumplan los requisitos que establece este artículo en su apartado 2 letras c) y d).

5. **(Suprimido)**

6. Los encargos que realicen las entidades del sector público a un ente que, de acuerdo con los apartados segundo, tercero o cuarto de este artículo, pueda ser calificado como medio propio personificado del primero o primeros, no tendrán la consideración jurídica de contrato, debiendo únicamente cumplir las siguientes normas:

a) El medio propio personificado deberá haber publicado en la Plataforma de Contratación correspondiente su condición de tal; respecto de qué poderes adjudicadores la ostenta; y los sectores de actividad en los que, estando comprendidos en su objeto social, sería apto para ejecutar las prestaciones que vayan a ser objeto de encargo.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 133

b) El encargo deberá ser objeto de formalización en un documento que será publicado en la Plataforma de Contratación correspondiente en los supuestos previstos del artículo 63.6. El documento de formalización establecerá el plazo de duración del encargo.

c) Los órganos de las entidades del sector público estatal que tengan la condición de poder adjudicador en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.3 de esta Ley, necesitarán autorización del Consejo de Ministros cuando el importe del gasto que se derive del encargo, sea igual o superior a doce millones de euros.

La autorización del Consejo de Ministros a que se refiere el párrafo anterior deberá obtenerse antes de la suscripción del encargo por el órgano competente. Una vez obtenida la autorización, corresponderá a los órganos competentes la aprobación del gasto y suscripción del encargo, de conformidad con lo dispuesto en las respectivas normas.

A efectos de obtener la citada autorización, los órganos competentes deberán remitir al menos los siguientes documentos: el texto del encargo; el informe del servicio jurídico; así como el certificado de existencia de crédito o, tratándose de poderes adjudicadores con presupuesto estimativo, los documentos equivalentes que acrediten la existencia de financiación.

Requerirán igualmente la previa autorización del Consejo de Ministros las modificaciones de encargos autorizados por el Consejo de Ministros, cuando superen el 20 por cien del importe del encargo.
La autorización que otorgue el Consejo de Ministros será genérica para la suscripción del encargo, sin que en ningún caso implique una validación de los trámites realizados, ni exima de la responsabilidad que corresponda a las partes respecto de la correcta tramitación y realización del encargo.

7. A los negocios jurídicos que los entes destinatarios del encargo celebren en ejecución del encargo recibido de conformidad con el presente artículo, se le aplicarán las siguientes reglas:

a) El contrato quedará sometido a esta Ley, en los términos que sean procedentes, de acuerdo con la naturaleza de la entidad que los celebre y el tipo y valor estimado de los mismos y, en todo caso, cuando el medio propio no sea un poder adjudicador se le aplicarán las normas contenidas en el Título I del Libro Tercero de la presente Ley.

b) El importe de las prestaciones parciales que el medio propio pueda contratar con terceros no excederá del 50 por ciento de la cuantía del encargo. No se considerarán prestaciones parciales aquellas que el medio propio adquiera a otras empresas cuando se trate de suministros o servicios auxiliares o instrumentales que no constituyen una parte autónoma y diferenciable de la prestación principal, aunque sean parte del proceso necesario para producir dicha prestación.

No será aplicable lo establecido en esta letra a los contratos de obras que celebren los medios propios a los que se les haya encargado una concesión, ya sea de obras o de servicios. Igualmente, no será de aplicación en los supuestos en los que la gestión del servicio público se efectúe mediante la creación de entidades de derecho público destinadas a este fin, ni a aquellos en que la misma se atribuya a una sociedad de derecho privado cuyo capital sea, en su totalidad, de

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 133

titularidad pública.
Tampoco será aplicable a los contratos que celebren los medios propios a los que se les haya encargado la prestación de servicios informáticos y tecnológicos a la Administración Pública con el fin de garantizar la compatibilidad, la comunicabilidad y la seguridad de redes y sistemas, la integridad, fiabilidad y confidencialidad de la información, así como a los que celebren los medios propios cuyas funciones sean el fomento de las telecomunicaciones, el desarrollo de la sociedad de la información y sociedad digital.
Excepcionalmente podrá superarse dicho porcentaje de contratación siempre que el encargo al medio propio se base en razones de seguridad, en la naturaleza de la prestación que requiera un mayor control en la ejecución de la misma, o en razones de urgencia que demanden una mayor celeridad en su ejecución. La justificación de que concurren estas circunstancias se acompañará al documento de formalización del encargo y se publicará en la Plataforma de Contratación correspondiente conjuntamente con éste.

Es de aplicación el artículo 47 de la Ley de Bases del Régimen local:

1. Los acuerdos de las corporaciones locales se adoptan, como regla general, por mayoría simple de los miembros presentes. Existe mayoría simple cuando los votos afirmativos son más que los negativos.

2. Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias:

h) Transferencia de funciones o actividades a otras Administraciones públicas, así como la aceptación de las delegaciones o encomiendas de gestión realizadas por otras administraciones, salvo que por ley se impongan obligatoriamente.

Considerando que existe consignación presupuestaria en la aplicación 920.00226.00 del Presupuesto General, actualmente vigente, este Interventor informa favorablemente Encargar a la entidad “Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, SA (GESPLAN), adscrita a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias la propuesta económica presentada por GESPLAN de REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR
SERVICIO DE RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS.”

PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO

Primero. - Encargar a la entidad “Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, SA (GESPLAN), adscrita a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, la actuación denominada:

REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL
REGULADORA DE LA TASA POR SERVICIO DE RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS,

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 133

cuyo plazo máximo para la entrega de los trabajos será :

Fase 1 (Redacción inicial): 2 meses.

Bolsa de horas para informes y requerimientos: Disponible durante el proceso de aprobación de la ordenanza.

El Plazo se iniciará cuando el Ayuntamiento traslade los datos necesarios
para la elaboración de la modificación de la ordenanza fiscal y el informe económico que no podrá sobrepasar el plazo de un mes desde la notificación del encargo.

Segundo. - Aprobar el gasto que genera la encomienda con cargo a la aplicación presupuestaria 920.00-226.00 (RC 2.25.0.01699), por importe de16.566,22 Euros. Las tarifas vigentes de aplicación son las aprobadas según Orden n° 156/2024, de 01 de julio de 2024, del Consejero de Transición Ecológica, Lucha Contra el Cambio Climático y Planificación Territorial, por la que se aprueban las tarifas aplicables a las actuaciones a realizar por la sociedad mercantil de capital público Gestión y Planeamiento Territorial y Medio Ambiental, S.A. (GESPLAN) como medio propio personificado. El pago se realizará según los siguientes criterios:

70% al entregar el borrador de cada ordenanza para su aprobación incial y el informe técnico-económico.

30% tras la revisión del documento y validación por parte del Ayuntamiento.

Las horas adicionales de la bolsa de horas serán facturadas según uso.

A esta actuación, no le será de aplicación el IGIC al no estar sujeta la actuación al referido impuesto desde el 1 de enero de 2015, debido a la modificación realizada por la Ley 28/2014, de 27 de noviembre, en el artículo 9 de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos del Régimen Económico y Fiscal de Canarias y el Impuesto General Indirecto.

Tercero. - Notificar a la sociedad mercantil pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A. (Gesplan) el presente acuerdo para su conocimiento.”

DICTAMEN FAVORABLE DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE HACIENDA, RECURSOS HUMANOS Y SERVICIOS GENERALES DE 24 DE MARZO DE 2025.

Votos a favor: 4.

Los 4 concejales del Grupo Socialista: D. Airam Pérez Chinea, D. José Francisco Pinto Ramos, Dª Margarita Eva Tendero Barroso, y D. Olegario Francisco Alonso Bello.

Votos en contra: 0.

Abstenciones: 3.

Los 2 concejales del Grupo Popular; D. Jacobo López Fariña y D. Miguel Eduardo Hernández Chitty.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 133

1 del concejal del Grupo Mixto: Dª Angela Cruz Perera

JUNTA DE PORTAVOCES DE 24 DE MARZO DE 2025.
Quedó oída.

VOTACIÓN EN EL PLENO DE 31 DE MARZO DE 2025.

La unanimidad de los 19 concejales presentes:

11 concejales del Grupo Socialista: Doña María Concepción Brito Núñez, Don Jorge Baute Delgado, Don José Francisco Pinto Ramos, Doña Olivia Concepción Pérez Díaz, Don Reinaldo José Triviño Blanco, Don Manuel Alberto González Pestano, Doña Margarita Eva Tendero Barroso, Don Airam Pérez Chinea, Doña María del Carmen Clemente Díaz, Don Olegario Francisco Alonso Bello, Doña Mónica Monserrat Yanes Delgado.

6 concejales del Grupo Popular: Don Jacobo López Fariña, Doña Raquel Martín Castro, Don Miguel Eduardo Hernández Chitty, Doña María Carlota Díaz González, Don José Daniel Sosa González, y Doña Shaila Castellano Batista.

2 concejales del Grupo Mixto: Doña Ángela Cruz Perera y Don Emilio Jesús Atienzar Armas, (CC), Don José Fierros Sierra (USP), Don José Tortosa Pallarés (VOX).

ACUERDO DEL PLENO DE 31 DE MARZO DE 2025.

Primero. - Encargar a la entidad "Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, SA (GESPLAN), adscrita a la Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas del Gobierno de Canarias, la actuación denominada:

REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR SERVICIO DE RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS, cuyo plazo máximo para la entrega de los trabajos será:

Fase 1 (Redacción inicial): 2 meses.

Bolsa de horas para informes y requerimientos: Disponible durante el proceso de aprobación de la ordenanza.

El Plazo se iniciará cuando el Ayuntamiento traslade los datos necesarios para la elaboración de la modificación de la ordenanza fiscal y el informe económico que no podrá sobrepasar el plazo de un mes desde la notificación del encargo.

Segundo. - Aprobar el gasto que genera la encomienda con cargo a la aplicación presupuestaria 920.00-226.00 (RC 2.25.0.01699), por importe de16.566,22 Euros. Las tarifas vigentes de aplicación son las aprobadas según Orden n° 156/2024, de 01 de julio de 2024,

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 133

del Consejero de Transición Ecológica, Lucha Contra el Cambio Climático y Planificación Territorial, por la que se aprueban las tarifas aplicables a las actuaciones a realizar por la sociedad mercantil de capital público Gestión y Planeamiento Territorial y Medio Ambiental, S.A. (GESPLAN) como medio propio personificado. El pago se realizará según los siguientes criterios:

- **70% al entregar el borrador de cada ordenanza para su aprobación incial y el informe técnico-económico.**

- **30% tras la revisión del documento y validación por parte del Ayuntamiento.**

- **Las horas adicionales de la bolsa de horas serán facturadas según uso.**

A esta actuación, no le será de aplicación el IGIC al no estar sujeta la actuación al referido impuesto desde el 1 de enero de 2015, debido a la modificación realizada por la Ley 28/2014, de 27 de noviembre, en el artículo 9 de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos del Régimen Económico y Fiscal de Canarias y el Impuesto General Indirecto.

Tercero. - Notificar a la sociedad mercantil pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A. (Gesplan) el presente acuerdo para su conocimiento.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 133

4.- Expediente 3248/2025. Propuesta del Concejal delegado de Hacienda de fecha 19 de marzo de 2025 de encomendar al medio propio GESPLAN la redacción del proyecto de la Ordenanza reguladora de residuos urbanos.

Consta en el expediente Informe de Intervención emitido por Don Nicolás Rojo Garnica, que desempeña el puesto de trabajo de Interventor Municipal, de 19 de marzo de 2025, del siguiente tenor literal:

"INFORME DE INTERVENCIÓN

Primero.- Vista la Ley 7/2022 de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, que conforme el artículo 11.3, debe establecerse antes del próximo día 10 de abril, aunque la entrada en vigor de la ordenanza, comenzará el 1 de enero de 2026, destacando como aspectos más destacables de la citada Ley, que supone la primera tasa local obligatoria, al ser un servicio de puesta a disposición, con independencia de si el contribuyente hace uso o no del mismo, debiendo satisfacer la cuota, que hasta ahora la jurisprudencia ha sido unánime al desvincular el devengo de la tasa de la utilización efectiva del servicio.

Segundo. - Consta en el expediente Propuesta económica de GESPLAN de Redacción de Ordenanza reguladora de Residuos Urbanos, consistente en la redacción inicial de la ordenanza, consultas y requerimientos del Ayuntamiento de Candelaria, con un plazo de ejecución de dos meses y un coste estimado de QUINCE

MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SÉIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (15.966,80 Euros).

Tercero.-. Consta en el expediente certificado del acuerdo del pleno de fecha 24 de junio de 2021 en el que en su parte dispositiva dispone en su punto primero:

1º.- Otorgar la conformidad expresa de esta Corporación a la declaración de la entidad "Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, SA (GESPLAN), adscrita a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, como medio personificado del mismo, a los efectos dispuestos en el artículo 32.2 de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, en relación con el art. 32.4 de la LCSP.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Es de aplicación el artículo 32 de la Ley de Contratos del Sector Público que expresamente dispone:

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 133

Artículo 32. Encargos de los poderes adjudicadores a medios propios personificados.

1. Los poderes adjudicadores podrán organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras y concesión de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta a ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo a esta, con sujeción a lo dispuesto en este artículo, siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación jurídica de medio propio personificado respecto de ellos de conformidad con lo dispuesto en los tres apartados siguientes, y sin perjuicio de los requisitos establecidos para los medios propios del ámbito estatal en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El encargo que cumpla dichos requisitos no tendrá la consideración de contrato.

2. Tendrán la consideración de medio propio personificado respecto de una única entidad concreta del sector público aquellas personas jurídicas, de derecho público o de derecho privado, que cumplan todos y cada uno de los requisitos que se establecen a continuación:

a) Que el poder adjudicador que pueda conferirle encargos ejerza sobre el ente destinatario de los mismos un control, directo o indirecto, análogo al que ostentaría sobre sus propios servicios o unidades, de manera que el primero pueda ejercer sobre el segundo una influencia decisiva sobre sus objetivos estratégicos y decisiones significativas.

En todo caso se entenderá que el poder adjudicador que puede conferirle encargos ostenta sobre el ente destinatario del mismo un control análogo al que ejerce sobre sus propios servicios o unidades cuando él mismo o bien otro u otros poderes adjudicadores o personas jurídicas controlados del mismo modo por el primero puedan conferirle encargos que sean de ejecución obligatoria para el ente destinatario del encargo por así establecerlo los estatutos o el acto de creación, de manera que exista una unidad de decisión entre ellos, de acuerdo con instrucciones fijadas unilateralmente por el ente que puede realizar el encargo.

La compensación se establecerá por referencia a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que depende el medio propio personificado para las actividades objeto de encargo realizadas por el medio propio directamente y, en la forma que reglamentariamente se determine, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas.

Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización de las unidades producidas directamente por el medio propio.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 133

b) Que más del 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que hace el encargo y que lo controla o por otras personas jurídicas controladas del mismo modo por la entidad que hace el encargo.

A estos efectos, para calcular el 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se tomarán en consideración el promedio del volumen global de negocios, los gastos soportados por los servicios prestados al poder adjudicador en relación con la totalidad de los gastos en que haya incurrido el medio propio por razón de las prestaciones que haya realizado a cualquier entidad, u otro indicador alternativo de actividad que sea fiable, y todo ello referido a los tres ejercicios anteriores al de formalización del encargo.

Cuando debido a la fecha de creación o de inicio de actividad del poder adjudicador que hace el encargo, o debido a la reorganización de las actividades de este, el volumen global de negocios, u otro indicador alternativo de actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, no estuvieran disponibles respecto de los tres ejercicios anteriores a la formalización del encargo o hubieran perdido su vigencia, será suficiente con justificar que el cálculo del nivel de actividad se corresponde con la realidad, en especial mediante proyecciones de negocio.

c) Cuando el ente destinatario del encargo sea un ente de personificación jurídico-privada, además, la totalidad de su capital o patrimonio tendrá que ser de titularidad o aportación pública.

d) La condición de medio propio personificado de la entidad destinataria del encargo respecto del concreto poder adjudicador que hace el encargo deberá reconocerse expresamente en sus estatutos o actos de creación, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.º Conformidad o autorización expresa del poder adjudicador respecto del que vaya a ser medio propio.

2.º Verificación por la entidad pública de que dependa el ente que vaya a ser medio propio, de que cuenta con medios personales y materiales apropiados para la realización de los encargos de conformidad con su objeto social.

Los estatutos o acto de creación del ente destinatario del encargo deberá determinar: el poder adjudicador respecto del cual tiene esa condición; precisar el régimen jurídico y administrativo de los encargos que se les puedan conferir; y establecer la imposibilidad de que participen en licitaciones públicas convocadas por el poder adjudicador del que sean medio propio personificado, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargárseles la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

En todo caso, se presumirá que cumple el requisito establecido en el número 2.º de la presente letra cuando haya obtenido la correspondiente clasificación respecto a los grupos, subgrupos y categorías que ostente.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 133

3. El apartado 2 del presente artículo también se aplicará en los casos en que la persona jurídica controlada, siendo un poder adjudicador, realice un encargo al poder adjudicador que la controla o a otra persona jurídica controlada, directa o indirectamente, por el mismo poder adjudicador, siempre que no exista participación directa de capital privado en la persona jurídica a la que se realice el encargo.

4. Tendrán la consideración de medio propio personificado respecto de dos o más poderes adjudicadores que sean independientes entre sí aquellas personas jurídicas, de derecho público o de derecho privado, que cumplan todos y cada uno de los requisitos que se establecen a continuación:

a) Que los poderes adjudicadores que puedan conferirle encargos ejerzan sobre el ente destinatario del mismo un control conjunto análogo al que ostentarían sobre sus propios servicios o unidades.
Se entenderá que existe control conjunto cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:

1.º Que en los órganos decisorios del ente destinatario del encargo estén representados todos los entes que puedan conferirle encargos, pudiendo cada representante representar a varios de estos últimos o a la totalidad de ellos.
2.º Que estos últimos puedan ejercer directa y conjuntamente una influencia decisiva sobre los objetivos estratégicos y sobre las decisiones significativas del ente destinatario del encargo.

3.º Que el ente destinatario del encargo no persiga intereses contrarios a los intereses de los entes que puedan conferirle encargos.

La compensación se establecerá, por referencia a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que depende el medio propio personificado para las actividades objeto de encargo realizadas por el medio propio directamente y, en la forma que reglamentariamente se determine, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas.

Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización de las unidades producidas directamente por el medio propio.

b) Que más del 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargose lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por los poderes adjudicadores que lo controlan o por otras personas jurídicas controladas por los mismos poderes adjudicadores. El cálculo del 80 por ciento se hará de acuerdo con lo establecido en la letra b) del apartado 2 de este artículo.

c) Que cumplan los requisitos que establece este artículo en su apartado 2 letras c) y d).

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 133

*5.***(Suprimido)**

*6.*Los encargos que realicen las entidades del sector público a un ente que, de acuerdo con los apartados segundo, tercero o cuarto de este artículo, pueda ser calificado como medio propio personificado del primero o primeros, no tendrán la consideración jurídica de contrato, debiendo únicamente cumplir las siguientes normas:

a) El medio propio personificado deberá haber publicado en la Plataforma de Contratación correspondiente su condición de tal; respecto de qué poderes adjudicadores la ostenta; y los sectores de actividad en los que, estando comprendidos en su objeto social, sería apto para ejecutar las prestaciones que vayan a ser objeto de encargo.

b) El encargo deberá ser objeto de formalización en un documento que será publicado en la Plataforma de Contratación correspondiente en los supuestos previstos del artículo 63.6. El documento de formalización establecerá el plazo de duración del encargo.

c) Los órganos de las entidades del sector público estatal que tengan la condición de poder adjudicador en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.3 de esta Ley, necesitarán autorización del Consejo de Ministros cuando el importe del gasto que se derive del encargo, sea igual o superior a doce millones de euros.

La autorización del Consejo de Ministros a que se refiere el párrafo anterior deberá obtenerse antes de la suscripción del encargo por el órgano competente. Una vez obtenida la autorización, corresponderá a los órganos competentes la aprobación del gasto y suscripción del encargo, de conformidad con lo dispuesto en las respectivas normas.
A efectos de obtener la citada autorización, los órganos competentes deberán remitir al menos los siguientes documentos: el texto del encargo; el informe del servicio jurídico; así como el certificado de existencia de crédito o, tratándose de poderes adjudicadores con presupuesto estimativo, los documentos equivalentes que acrediten la existencia de financiación.

Requerirán igualmente la previa autorización del Consejo de Ministros las modificaciones de encargos autorizados por el Consejo de Ministros, cuando superen el 20 por cien del importe del encargo.

La autorización que otorgue el Consejo de Ministros será genérica para la suscripción del encargo, sin que en ningún caso implique una validación de los trámites realizados, ni exima de la responsabilidad que corresponda a las partes respecto de la correcta tramitación y realización del encargo.

7. A los negocios jurídicos que los entes destinatarios del encargo celebren en ejecución del encargo recibido de conformidad con el presente artículo, se le aplicarán las siguientes reglas:

a) El contrato quedará sometido a esta Ley, en los términos que sean procedentes, de acuerdo con la naturaleza de la entidad que los celebre y el tipo y valor estimado de los mismos y, en todo

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 133

caso, cuando el medio propio no sea un poder adjudicador se le aplicarán las normas contenidas en el Título I del Libro Tercero de la presente Ley.

b) El importe de las prestaciones parciales que el medio propio pueda contratar con terceros no excederá del 50 por ciento de la cuantía del encargo. No se considerarán prestaciones parciales aquellas que el medio propio adquiera a otras empresas cuando se trate de suministros o servicios auxiliares o instrumentales que no constituyen una parte autónoma y diferenciable de la prestación principal, aunque sean parte del proceso necesario para producir dicha prestación.

No será aplicable lo establecido en esta letra a los contratos de obras que celebren los medios propios a los que se les haya encargado una concesión, ya sea de obras o de servicios. Igualmente, no será de aplicación en los supuestos en los que la gestión del servicio público se efectúe mediante la creación de entidades de derecho público destinadas a este fin, ni a aquellos en que la misma se atribuya a una sociedad de derecho privado cuyo capital sea, en su totalidad, de titularidad pública.

Tampoco será aplicable a los contratos que celebren los medios propios a los que se les haya encargado la prestación de servicios informáticos y tecnológicos a la Administración Pública con el fin de garantizar la compatibilidad, la comunicabilidad y la seguridad de redes y sistemas, la integridad, fiabilidad y confidencialidad de la información, así como a los que celebren los medios propios cuyas funciones sean el fomento de las telecomunicaciones, el desarrollo de la sociedad de la información y sociedad digital.

Excepcionalmente podrá superarse dicho porcentaje de contratación siempre que el encargo al medio propio se base en razones de seguridad, en la naturaleza de la prestación que requiera un mayor control en la ejecución de la misma, o en razones de urgencia que demanden una mayor celeridad en su ejecución. La justificación de que concurren estas circunstancias se acompañará al documento de formalización del encargo y se publicará en la Plataforma de Contratación correspondiente conjuntamente con éste.

Es de aplicación el artículo 47 de la Ley de Bases del Régimen local:

1. Los acuerdos de las corporaciones locales se adoptan, como regla general, por mayoría simple de los miembros presentes. Existe mayoría simple cuando los votos afirmativos son más que los negativos.

2. Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias:

h) Transferencia de funciones o actividades a otras Administraciones públicas, así como la aceptación de las delegaciones o encomiendas de gestión realizadas por otras administraciones, salvo que por ley se impongan obligatoriamente.

Considerando que existe consignación presupuestaria en la aplicación 920.00226.00 del

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 133

Presupuesto General, actualmente vigente, este Interventor informa favorablemente Encargar a la entidad “Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, SA (GESPLAN), adscrita a la Consejería de Transición Ecológica,
Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias la propuesta económica presentada por GESPLAN de PROYECTO DE ORDENANZA A REGULADORA DE RESIDUOS URBANOS.”

Consta en el expediente propuesta del Concejal delegado de Hacienda, D. Airam Pérez Chinea, de fecha 19 de marzo de 2025, que transcrito literalmente dice:

“PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DE HACIENDA

Visto el informe de la Intervención de Fondos municipal, que a continuación se transcribe:

“INFORME DE INTERVENCIÓN

Primero.- Vista la Ley 7/2022 de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, que conforme el artículo 11.3, debe establecerse antes del próximo día 10 de abril, aunque la entrada en vigor de la ordenanza, comenzará el 1 de enero de 2026, destacando como aspectos más destacables de la citada Ley, que supone la primera tasa local obligatoria, al ser un servicio de puesta a disposición, con independencia de si el contribuyente hace uso o no del mismo, debiendo satisfacer la cuota, que hasta ahora la jurisprudencia ha sido unánime al desvincular el devengo de la tasa de la utilización efectiva del servicio.

Segundo. - Consta en el expediente Propuesta económica de GESPLAN de Redacción de Ordenanza reguladora de Residuos Urbanos, consistente en la redacción inicial de la ordenanza, consultas y requerimientos del Ayuntamiento de Candelaria, con un plazo de ejecución de dos meses y un coste estimado de QUINCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SÉIS EUROS CON OCHENTA
CÉNTIMOS (15.966,80 Euros).

Tercero.-. Consta en el expediente certificado del acuerdo del pleno de
fecha 24 de junio de 2021 en el que en su parte dispositiva dispone en su punto primero:

1º.- Otorgar la conformidad expresa de esta Corporación a la declaración de la entidad “Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, SA (GESPLAN), adscrita a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, como medio personificado del mismo, a los efectos dispuestos en el artículo 32.2 de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, en relación con el art. 32.4 de la LCSP.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 133

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Es de aplicación el artículo 32 de la Ley de Contratos del Sector Público que expresamente dispone:

Artículo 32. Encargos de los poderes adjudicadores a medios propios personificados.

1. Los poderes adjudicadores podrán organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras y concesión de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta a ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo a esta, con sujeción a lo dispuesto en este artículo, siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación jurídica de medio propio personificado respecto de ellos de conformidad con lo dispuesto en los tres apartados siguientes, y sin perjuicio de los requisitos establecidos para los medios propios del ámbito estatal en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El encargo que cumpla dichos requisitos no tendrá la consideración de contrato.

2. Tendrán la consideración de medio propio personificado respecto de una única entidad concreta del sector público aquellas personas jurídicas, de derecho público o de derecho privado, que cumplan todos y cada uno de los requisitos que se establecen a continuación:

a) Que el poder adjudicador que pueda conferirle encargos ejerza sobre el ente destinatario de los mismos un control, directo o indirecto, análogo al que ostentaría sobre sus propios servicios o unidades, de manera que el primero pueda ejercer sobre el segundo una influencia decisiva sobre sus objetivos estratégicos y decisiones significativas.

En todo caso se entenderá que el poder adjudicador que puede conferirle encargos ostenta sobre el ente destinatario del mismo un control análogo al que ejerce sobre sus propios servicios o unidades cuando él mismo o bien otro u otros poderes adjudicadores o personas jurídicas controlados del mismo modo por el primero puedan conferirle encargos que sean de ejecución obligatoria para el ente destinatario del encargo por así establecerlo los estatutos o el acto de creación, de manera que exista una unidad de decisión entre ellos, de acuerdo con instrucciones fijadas unilateralmente por el ente que puede realizar el encargo.

La compensación se establecerá por referencia a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que depende el medio propio personificado para las actividades objeto de encargo realizadas por el medio propio directamente y, en la forma que reglamentariamente se determine, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas.

Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización de las unidades producidas directamente por el medio propio.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 133

b) Que más del 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que hace el encargo y que lo controla o por otras personas jurídicas controladas del mismo modo por la entidad que hace el encargo.

A estos efectos, para calcular el 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se tomarán en consideración el promedio del volumen global de negocios, los gastos soportados por los servicios prestados al poder adjudicador en relación con la totalidad de los gastos en que haya incurrido el medio propio por razón de las prestaciones que haya realizado a cualquier entidad, u otro indicador alternativo de actividad que sea fiable, y todo ello referido a los tres ejercicios anteriores al de formalización del encargo.

Cuando debido a la fecha de creación o de inicio de actividad del poder adjudicador que hace el encargo, o debido a la reorganización de las actividades de este, el volumen global de negocios, u otro indicador alternativo de actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, no estuvieran disponibles respecto de los tres ejercicios anteriores a la formalización del encargo o hubieran perdido su vigencia, será suficiente con justificar que el cálculo del nivel de actividad se corresponde con la realidad, en especial mediante proyecciones de negocio.

c) Cuando el ente destinatario del encargo sea un ente de personificación jurídico-privada, además, la totalidad de su capital o patrimonio tendrá que ser de titularidad o aportación pública.

d) La condición de medio propio personificado de la entidad destinataria del encargo respecto del concreto poder adjudicador que hace el encargo deberá reconocerse expresamente en sus estatutos o actos de creación, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.º Conformidad o autorización expresa del poder adjudicador respecto del que vaya a ser medio propio.

2.º Verificación por la entidad pública de que dependa el ente que vaya a ser medio propio, de que cuenta con medios personales y materiales apropiados para la realización de los encargos de conformidad con su objeto social.

Los estatutos o acto de creación del ente destinatario del encargo deberá determinar: el poder adjudicador respecto del cual tiene esa condición; precisar el régimen jurídico y administrativo de los encargos que se les puedan conferir; y establecer la imposibilidad de que participen en licitaciones públicas convocadas por el poder adjudicador del que sean medio propio personificado, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargárseles la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

En todo caso, se presumirá que cumple el requisito establecido en el número 2.º de la presente letra cuando haya obtenido la correspondiente clasificación respecto a los grupos, subgrupos y categorías que ostente.

3. El apartado 2 del presente artículo también se aplicará en los casos en que la persona jurídica controlada, siendo un poder adjudicador, realice un encargo al poder adjudicador que la

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 133

controla o a otra persona jurídica controlada, directa o indirectamente, por el mismo poder adjudicador, siempre que no exista participación directa de capital privado en la persona jurídica a la que se realice el encargo.

4. Tendrán la consideración de medio propio personificado respecto de dos o más poderes adjudicadores que sean independientes entre sí aquellas personas jurídicas, de derecho público o de derecho privado, que cumplan todos y cada uno de los requisitos que se establecen a continuación:

a) Que los poderes adjudicadores que puedan conferirle encargos ejerzan sobre el ente destinatario del mismo un control conjunto análogo al que ostentarían sobre sus propios servicios o unidades.

Se entenderá que existe control conjunto cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:

1.º Que en los órganos decisorios del ente destinatario del encargo estén representados todos los entes que puedan conferirle encargos, pudiendo cada representante representar a varios de estos últimos o a la totalidad de ellos.
2.º Que estos últimos puedan ejercer directa y conjuntamente una influencia decisiva sobre los objetivos estratégicos y sobre las decisiones significativas del ente destinatario del encargo.
3.º Que el ente destinatario del encargo no persiga intereses contrarios a los intereses de los entes que puedan conferirle encargos.

La compensación se establecerá, por referencia a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que depende el medio propio personificado para las actividades objeto de encargo realizadas por el medio propio directamente y, en la forma que reglamentariamente se determine, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas.

Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización de las unidades producidas directamente por el medio propio.

b) Que más del 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por los poderes adjudicadores que lo controlan o por otras personas jurídicas controladas por los mismos poderes adjudicadores. El cálculo del 80 por ciento se hará de acuerdo con lo establecido en la letra b) del apartado 2 de este artículo.

c) Que cumplan los requisitos que establece este artículo en su apartado 2 letras c) y d).

5. **(Suprimido)**

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 133

6. Los encargos que realicen las entidades del sector público a un ente que, de acuerdo con los apartados segundo, tercero o cuarto de este artículo, pueda ser calificado como medio propio personificado del primero o primeros, no tendrán la consideración jurídica de contrato, debiendo únicamente cumplir las siguientes normas:

a) El medio propio personificado deberá haber publicado en la Plataforma de Contratación correspondiente su condición de tal; respecto de qué poderes adjudicadores la ostenta; y los sectores de actividad en los que, estando comprendidos en su objeto social, sería apto para ejecutar las prestaciones que vayan a ser objeto de encargo.

b) El encargo deberá ser objeto de formalización en un documento que será publicado en la Plataforma de Contratación correspondiente en los supuestos previstos del artículo 63.6. El documento de formalización establecerá el plazo de duración del encargo.

c) Los órganos de las entidades del sector público estatal que tengan la condición de poder adjudicador en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.3 de esta Ley, necesitarán autorización del Consejo de Ministros cuando el importe del gasto que se derive del encargo, sea igual o superior a doce millones de euros.

La autorización del Consejo de Ministros a que se refiere el párrafo anterior deberá obtenerse antes de la suscripción del encargo por el órgano competente. Una vez obtenida la autorización, corresponderá a los órganos competentes la aprobación del gasto y suscripción del encargo, de conformidad con lo dispuesto en las respectivas normas.

A efectos de obtener la citada autorización, los órganos competentes deberán remitir al menos los siguientes documentos: el texto del encargo; el informe del servicio jurídico; así como el certificado de existencia de crédito o, tratándose de poderes adjudicadores con presupuesto estimativo, los documentos equivalentes que acrediten la existencia de financiación.

Requerirán igualmente la previa autorización del Consejo de Ministros las modificaciones de encargos autorizados por el Consejo de Ministros, cuando superen el 20 por cien del importe del encargo.

La autorización que otorgue el Consejo de Ministros será genérica para la suscripción del encargo, sin que en ningún caso implique una validación de los trámites realizados, ni exima de la responsabilidad que corresponda a las partes respecto de la correcta tramitación y realización del encargo.

7. A los negocios jurídicos que los entes destinatarios del encargo celebren en ejecución del encargo recibido de conformidad con el presente artículo, se le aplicarán las siguientes reglas:

a) El contrato quedará sometido a esta Ley, en los términos que sean procedentes, de acuerdo con la naturaleza de la entidad que los celebre y el tipo y valor estimado de los mismos y, en todo

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 133

caso, cuando el medio propio no sea un poder adjudicador se le aplicarán las normas contenidas en el Título I del Libro Tercero de la presente Ley.

b) El importe de las prestaciones parciales que el medio propio pueda contratar con terceros no excederá del 50 por ciento de la cuantía del encargo. No se considerarán prestaciones parciales aquellas que el medio propio adquiera a otras empresas cuando se trate de suministros o servicios auxiliares o instrumentales que no constituyen una parte autónoma y diferenciable de la prestación principal, aunque sean parte del proceso necesario para producir dicha prestación.

No será aplicable lo establecido en esta letra a los contratos de obras que celebren los medios propios a los que se les haya encargado una concesión, ya sea de obras o de servicios. Igualmente, no será de aplicación en los supuestos en los que la gestión del servicio público se efectúe mediante la creación de entidades de derecho público destinadas a este fin, ni a aquellos en que la misma se atribuya a una sociedad de derecho privado cuyo capital sea, en su totalidad, de titularidad pública.

Tampoco será aplicable a los contratos que celebren los medios propios a los que se les haya encargado la prestación de servicios informáticos y tecnológicos a la Administración Pública con el fin de garantizar la compatibilidad, la comunicabilidad y la seguridad de redes y sistemas, la integridad, fiabilidad y confidencialidad de la información, así como a los que celebren los medios propios cuyas funciones sean el fomento de las telecomunicaciones, el desarrollo de la sociedad de la información y sociedad digital.

Excepcionalmente podrá superarse dicho porcentaje de contratación siempre que el encargo al medio propio se base en razones de seguridad, en la naturaleza de la prestación que requiera un mayor control en la ejecución de la misma, o en razones de urgencia que demanden una mayor celeridad en su ejecución. La justificación de que concurren estas circunstancias se acompañará al documento de formalización del encargo y se publicará en la Plataforma de Contratación correspondiente conjuntamente con éste.

Es de aplicación el artículo 47 de la Ley de Bases del Régimen local:

1. Los acuerdos de las corporaciones locales se adoptan, como regla general, por mayoría simple de los miembros presentes. Existe mayoría simple cuando los votos afirmativos son más que los negativos.

2. Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias:

h) Transferencia de funciones o actividades a otras Administraciones públicas, así como la aceptación de las delegaciones o encomiendas de gestión realizadas por otras administraciones, salvo que por ley se impongan obligatoriamente.

Considerando que existe consignación presupuestaria en la aplicación 920.00226.00 del

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 133

Presupuesto General, actualmente vigente, este Interventor informa favorablemente Encargar a la entidad “Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, SA (GESPLAN), adscrita a la Consejería de Transición Ecológica,
Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de
Canarias la propuesta económica presentada por GESPLAN de PROYECTO DE ORDENANZA A REGULADORA DE RESIDUOS URBANOS.”

PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO

Primero. - Encargar a la entidad “Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, SA (GESPLAN), adscrita a la Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas del Gobierno de Canarias del Gobierno de Canarias, la actuación denominada:

- REDACCIÓN DE PROYECTO DE ORDENANZA REGULADORA DE RESIDUOS URBANOS, cuyo plazo máximo para la entrega de los trabajos será:

- Fase 1 (Redacción inicial): 2 meses.

- Bolsa de horas para Informes y requerimientos: Disponible durante la tramitación en la aprobación de la ordenanza.

Segundo. - Aprobar el gasto que genera la encomienda con cargo a la aplicación presupuestaria 920.00-226.00 (RC 2.25.0.01699), por importe de 15.966,80 Euros. El pago se realizará según los siguientes criterios:

- 70% al entregar el borrador de cada ordenanza para su aprobación incial y el informe técnico-económico.

- 30% tras la revisión del documento y validación por parte del Ayuntamiento.

- Las horas adicionales de la bolsa de horas serán facturadas según uso.

A esta actuación, no le será de aplicación el IGIC al no estar sujeta la actuación al referido impuesto desde el 1 de enero de 2015, debido a la modificación realizada por la Ley 28/2014, de 27 de noviembre, en el artículo 9 de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos del Régimen Económico y Fiscal de Canarias y el Impuesto General Indirecto.

Tercero. - Notificar a la sociedad mercantil pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A. (Gesplan) el presente acuerdo para su conocimiento.”

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 133

DICTAMEN FAVORABLE DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE HACIENDA, RECURSOS HUMANOS Y SERVICIOS GENERALES DE 24 DE MARZO DE 2025.

Votos a favor: 4.

Los 4 concejales del Grupo Socialista: D. Airam Pérez Chinea, D. José Francisco Pinto Ramos, Dª Margarita Eva Tendero Barroso, y D. Olegario Francisco Alonso Bello.

Votos en contra: 0.

Abstenciones: 3.

Los 2 concejales del Grupo Popular; D. Jacobo López Fariña y D. Miguel Eduardo Hernández Chitty.

1 del concejal del Grupo Mixto: Dª Ángela Cruz Perera.

JUNTA DE PORTAVOCES DE 24 DE MARZO DE 2025.
Quedó oída.

VOTACIÓN EN EL PLENO DE 31 DE MARZO DE 2025.

La unanimidad de los 19 concejales presentes:

11 concejales del Grupo Socialista: Doña María Concepción Brito Núñez, Don Jorge Baute Delgado, Don José Francisco Pinto Ramos, Doña Olivia Concepción Pérez Díaz, Don Reinaldo José Triviño Blanco, Don Manuel Alberto González Pestano, Doña Margarita Eva Tendero Barroso, Don Airam Pérez Chinea, Doña María del Carmen Clemente Díaz, Don Olegario Francisco Alonso Bello, Doña Mónica Monserrat Yanes Delgado.

6 concejales del Grupo Popular: Don Jacobo López Fariña, Doña Raquel Martín Castro, Don Miguel Eduardo Hernández Chitty, Doña María Carlota Díaz González, Don José Daniel Sosa González, y Doña Shaila Castellano Batista.

4 concejales del Grupo Mixto: Doña Ángela Cruz Perera y Don Emilio Jesús Atienzar Armas, (CC), Don José Fierros Sierra (USP), Don José Tortosa Pallarés (VOX).

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 133

ACUERDO DEL PLENO DE 31 DE MARZO DE 2025.

Primero. - Encargar a la entidad "Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, SA (GESPLAN), adscrita a la Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas del Gobierno de Canarias, la actuación denominada:

- REDACCIÓN DE PROYECTO DE ORDENANZA REGULADORA DE RESIDUOS URBANOS, cuyo plazo máximo para la entrega de los trabajos será:

Fase 1 (Redacción inicial): 2 meses.

Bolsa de horas para Informes y requerimientos: Disponible durante la tramitación en la aprobación de la ordenanza.

Segundo. - Aprobar el gasto que genera la encomienda con cargo a la aplicación presupuestaria 920.00-226.00 (RC 2.25.0.01699), por importe de 15.966,80 Euros. El pago se realizará según los siguientes criterios:

70% al entregar el borrador de cada ordenanza para su aprobación incial y el informe técnico-económico.

30% tras la revisión del documento y validación por parte del Ayuntamiento.

Las horas adicionales de la bolsa de horas serán facturadas según uso.

A esta actuación, no le será de aplicación el IGIC al no estar sujeta la actuación al referido impuesto desde el 1 de enero de 2015, debido a la modificación realizada por la Ley 28/2014, de 27 de noviembre, en el artículo 9 de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos del Régimen Económico y Fiscal de Canarias y el Impuesto General Indirecto.

Tercero. - Notificar a la sociedad mercantil pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A. (Gesplan) el presente acuerdo para su conocimiento.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 133

5.- Expediente 3360/2025. Moción con registro de entrada de 18 de marzo de 2025 del Grupo del Partido Popular para la creación del servicio de grúa y depósito municipal en el municipio de Candelaria.

Consta en el expediente electrónico la referida moción que se inserta literalmente:

“MOCIÓN GRUPO MUNICIPAL POPULAR

D. JACOBO LÓPEZ FARIÑA, con DNI ***0776**, en calidad de portavoz del Grupo Municipal Partido Popular (PP), conforme establece el artículo 97.3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, presenta:

MOCIÓN PARA LA CREACIÓN DEL SERVICIO DE GRÚA Y DEPÓSITO MUNICIPAL EN EL MUNICIPIO DE CANDELARIA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El municipio de Candelaria, como cualquier otro municipio de las Islas Canarias, ha experimentado un crecimiento tanto en infraestructura como en densidad de población en los últimos años. Este crecimiento ha traído consigo un incremento en el número de vehículos y, en consecuencia, la necesidad de una mayor regulación y control del tráfico vehicular. A pesar de los esfuerzos de la policía local y los servicios municipales, existen situaciones que afectan la seguridad vial, la fluidez del tránsito y el bienestar de los ciudadanos debido al estacionamiento indebido, la obstrucción de vías y las infracciones de tráfico.

La creación del servicio de grúa y depósito municipal se ajusta a las competencias y facultades que la legislación otorga a los municipios en materia de seguridad vial, tráfico y ordenación del espacio público y vienen determinadas en el Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial.

En este contexto, se hace imprescindible contar con un sistema de grúa y depósito municipal que permita la gestión adecuada de estos problemas. La implementación de este servicio no solo contribuiría a la seguridad vial sino que solucionaría la problemática de los vehículos abandonados en las vías de nuestro municipio, que en muchas ocasiones se encuentran sin la capacidad de rodadura.

Los objetivos de dichos servicios no pretenden ser recaudatorios, sino de contar de una

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 133

herramienta más eficaz para la ordenación del tráfico y en este sentido podemos enumerar los ítems que pretendemos conseguir con la siguiente moción:

- Retirar vehículos que se encuentren estacionados en lugares no permitidos o que obstruyan el tránsito y la seguridad vial.
- Facilitar la evacuación de vehículos en situaciones de emergencia, como accidentes o situaciones que requieran desobstruir la vía pública.
- Ofrecer un depósito municipal adecuado para la custodia de los vehículos retirados.
- Retirar los vehículos aparcados en los vados de las viviendas.
- Retirar vehículos para el desarrollo de eventos o fiestas municipales.

Desde el grupo municipal Partido Popular creemos que la implantación de un servicio de grúa y depósito municipal en Candelaria es una medida necesaria para garantizar el orden en el tráfico, la seguridad vial y la correcta gestión de la vía pública. Esta iniciativa contribuirá al bienestar de los ciudadanos, mejorando la fluidez del tránsito y reduciendo los riesgos asociados a las infracciones de tráfico. Además, dará solución al problema recurrente de los coches abandonados en la vía pública.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Grupo Municipal Popular (PP) somete a consideración del Pleno del Ayuntamiento de Candelaria los siguientes:

ACUERDOS

1. CREACIÓN DEL SERVICIO DE GRÚA Y DEPÓSITO MUNICIPAL EN EL MUNICIPIO DE CANDELARIA

2. SUPERVISAR LA IMPLEMENTACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO, CON EL COMPROMISO DE EVALUAR SU EFICACIA Y EFICIENCIA DE MANERA PERIÓDICA, Y REALIZAR LAS MODIFICACIONES NECESARIAS PARA ASEGURAR SU BUEN FUNCIONAMIENTO.

3. PROMOVER LA EDUCACIÓN VIAL PARA LOS CIUDADANOS, CON EL FIN DE REDUCIR LAS INFRACCIONES Y MEJORAR LA CONVIVENCIA EN LAS VÍAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO.”

En Candelaria, a 18 de marzo de 2025
Jacobo López Fariña
Portavoz Grupo Municipal Popular

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 133

DICTAMEN FAVORABLE DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE P.G. URBANÍSTICA Y AMBIENTAL, OBRAS y SERVICIOS PÚBLICOS DE 24 DE MARZO DE 2025.

Votos a favor: 2.
Los 2 concejales del Grupo Popular; D. Jacobo López Fariña y D. Miguel Eduardo Hernández Chitty.

Votos en contra: 0.

Abstenciones: 5.

Los 4 concejales del Grupo Socialista: D. Jorge Baute Delgado, Dª Mónica Monserrat Yanes Delgado, D. Olegario Francisco Alonso Bello, y D. Reinaldo José Triviño Blanco.

1 del concejal del Grupo Mixto: D. José Fierros Sierra.

Votos en contra: 0.

JUNTA DE PORTAVOCES DE 24 DE MARZO DE 2025.
Quedó oída.

Durante el transcurso del pleno se presenta ENMIENDA DE SUSTITUCIÓN por el Grupo Municipal Socialista que dice:

ACUERDO:

"Único. Promover la educación vial para la población adulta, con el fin de reducir las infracciones y mejorar la convivencia en las vías públicas del municipio".

VOTACIÓN EN EL PLENO DE 31 DE MARZO DE 2025 DE LA ENMIENDA:

Votos a favor: 11.

11 concejales del Grupo Socialista: Doña María Concepción Brito Núñez, Don Jorge Baute Delgado, Don José Francisco Pinto Ramos, Doña Olivia Concepción Pérez Díaz, Don Reinaldo José Triviño Blanco, Don Manuel Alberto González Pestano, Doña Margarita Eva Tendero Barroso, Don Airam Pérez Chinea, Doña María del Carmen Clemente Díaz, Don Olegario Francisco Alonso Bello, Doña Mónica Monserrat Yanes Delgado.

Votos en contra: 8.

6 concejales del Grupo Popular: Don Jacobo López Fariña, Doña Raquel Martín Castro, Don Miguel Eduardo Hernández Chitty, Doña María Carlota Díaz González, Don José Daniel Sosa González, y Doña Shaila Castellano Batista.

2 concejales del Grupo Mixto: Doña Ángela Cruz Perera (CC) y Don José Tortosa Pallarés (VOX).

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 133

Abstenciones: 0.

VOTACIÓN EN EL PLENO DE 31 DE MARZO DE 2025 DE LA MOCIÓN:

Votos a favor: 8.

6 concejales del Grupo Popular: Don Jacobo López Fariña, Doña Raquel Martín Castro, Don Miguel Eduardo Hernández Chitty, Doña María Carlota Díaz González, Don José Daniel Sosa González, y Doña Shaila Castellano Batista.

2 concejales del Grupo Mixto: Doña Ángela Cruz Perera (CC) y Don José Tortosa Pallarés (VOX).

Votos en contra: 11.

11 concejales del Grupo Socialista: Doña María Concepción Brito Núñez, Don Jorge Baute Delgado, Don José Francisco Pinto Ramos, Doña Olivia Concepción Pérez Díaz, Don Reinaldo José Triviño Blanco, Don Manuel Alberto González Pestano, Doña Margarita Eva Tendero Barroso, Don Airam Pérez Chinea, Doña María del Carmen Clemente Díaz, Don Olegario Francisco Alonso Bello, Doña Mónica Monserrat Yanes Delgado.

Abstenciones: 0.

ACUERDO DEL PLENO DE 31 DE MARZO DE 2025.

Aprobar la enmienda de sustitución del Grupo Socialista a la moción con registro de entrada de 18 de marzo de 2025 del Grupo del Partido Popular para la creación del servicio de grúa y depósito municipal en el municipio de Candelaria, que queda como sigue:

Único. Promover la educación vial para la población adulta, con el fin de reducir las infracciones y mejorar la convivencia en las vías públicas del municipio.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 133

6.- URGENCIAS

URGENCIAS 1: Expediente 1878/2021. Actuación "Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e impulsión a la EDAR comarcal del Valle de Güímar".

Consta en el expediente informe jurídico de la Técnico de Administración General de 19 de marzo de 2025 con el conforme del Interventor que transcrito literalmente dice:

Visto el expediente antedicho, la funcionaria, Técnico de Administración General, Doña Helena Larrinaga Doval, debidamente fiscalizado favorablemente por el Interventor Municipal, emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

PRIMERO. - **De la necesidad de ocupación**

El Pleno del Ayuntamiento de Candelaria, en Sesión Ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

"1º.- Aprobar la declaración de la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento de Candelaria de la parcela con referencia catastral 5767118CS6356N0001EI, con una superficie de 251m2, sita en Ps San Blas 4. Candelaria, categorizados y calificados como: suelo urbanizable no ordenado, denominado, SUSNO –C· SAMARINES y cuyo propietario es D. Eugenio Citovich y con el fin de destinarlo al proyecto "Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e Impulsión a la EDAR Comarcal del Valle de Güimar. 2º.- Aprobar la relación concreta, individualizadas de los bienes y derechos a ocupar necesariamente en concepto de expropiación para la ejecución del antedicho proyecto:

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS					
Referencia Catastral	*Superficie*	*Situación*	*naturaleza titular*	*100%*	
5767118CS6356N0001EI	*251m2*	*Ps San Blas 4.*	*SUSNO*	*Eugenio Citovich*	

3º.- Abrir un período de información pública por plazo de quince días, publicándose, del acuerdo que se adopte, un anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, informando que el expediente se encuentra a disposición del público en las dependencias del Ayuntamiento de Candelaria y comunicando que cualquier persona podrá aportar por escrito los datos oportunos para rectificar posible errores u oponerse por razones de fondo o forma a la necesidad de ocupación. 4º.- Notificar la resolución que se adopte a D. Eugenio

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 133

Citovich y/o causahabientes, en el domicilio que señala la certificación catastral (antecedente primero), concediéndole un plazo de 15 días para presentación de alegaciones.

5º.- Estimar que en caso de que no se produzcan alegaciones, se considerará aprobada definitivamente la necesidad de ocupación de la parcela con referencia catastral 5767118CS6356N0001EI, con una superficie de 251m2, sita en Ps San Blas 4. Candelaria, por lo que se tendrá por iniciado el expediente expropiatorio, continuándose con la fase del justiprecio, hasta el efectivo abono y/o consignación, procediendo a la ocupación del bien expropiado previo levantamiento del Acta de Ocupación para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad y puesta a disposición del Gobierno de Canarias, con el fin de realizar las actuaciones incluidas en la ejecución del Proyecto denominado "Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e Impulsión a la EDAR comarcal del Valle de Güimar. A su vez, estará a disposición del público en las dependencias del Ayuntamiento de Candelaria en la Oficina Técnica Municipal en días hábiles en horario de 9:00 a 13:00 de lunes a viernes y en la página web del Ayuntamiento https://www.candelaria.es/expedientesen-exposicion-publico.

SEGUNDO.- Consta que el antedicho acuerdo plenario fue publicado en el BOP número 85, de 15 de julio de 2024 y fue publicado en el Periódico "El Día" el 15 de julio de 2024.

Asimismo fue notificado al titular catastral del inmueble objeto de expropiación, D. Eugenio Citovich (Registro de salida 5/07/2024, 11:15 horas, constando en el acuse de recibo de correo, de 18/07/2024 a las 18:57h: "ausente Reparto" "Se dejó aviso llegada en buzón", "no retirado")y se publicó en el BOE número 2025 de 24 de agosto de 2024.

TERCERO.- No habiéndose producido reclamaciones durante el plazo de exposición al público, se considera firme el acuerdo de declaración de necesidad de ocupación del bien afectado descrito en el antecedente primero del presente.

CUARTO.- De la apertura de la pieza separada del expediente de justiprecio.

Consta acuerdo del Pleno de 31 de octubre de 2024 de:

"1º.- Iniciar la pieza separada del expediente de justiprecio, de la parcela con referencia catastral 5767118CS6356N0001EI, con una superficie de 251m2, sita en Ps San Blas 4. Candelaria, categorizados y calificados como: suelo urbanizable no ordenado, denominado, SUSNO –C· SAMARINES y cuyo propietario es D. Eugenio Citovich y con el fin de destinarlo al proyecto "Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e Impulsión a la EDAR Comarcal del Valle de Güimar.

2º.- Requerir a D. Eugenio Citovich para que, en plazo de veinte (20) días, a contar desde el siguiente al de la notificación, presente Hoja de Aprecio, en la que se concrete el valor en que estime de la parcela con referencia catastral 5767118CS6356N0001EI, con una superficie de 251m2, sita en Ps. San Blas 4. Candelaria, pudiendo aducir cuantas alegaciones estime pertinentes. La valoración habrá de ser forzosamente motivada y podrá estar avalada por la firma de un perito.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 133

3º.- Comunicar a D. Eugenio Citovich, que no obstante lo anterior, podrá llegarse a un mutuo acuerdo con el Ayuntamiento en relación al justiprecio del inmueble objeto de expropiación considerándose a estos efectos este acuerdo como definitivo."

El acuerdo fue notificado a través de correos el 12 de noviembre de 2024, y, ante la ausencia del destinatario, se dejó aviso de llegada en el buzón y a fecha 20 de noviembre de 2024 no ha sido retirado. Asimismo ha sido publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife número 137, de 13 de noviembre de 2024, en el BOE número 288, de 29 de noviembre de 2024 y en el periódico El DIA el 13 de noviembre de 2024 (pag 15)

QUINTO.- Han transcurrido, desde la última publicación del Acuerdo del Pleno de 31 de octubre de 2024, más de los veinte días otorgados al expropiado D. Eugenio Citovich para la presentación de la hoja de aprecio que concrete el valor estimado para la parcela objeto de expropiación (**referencia catastral 5767118CS6356N0001EI),** y no consta la presentación de dicha hoja de aprecio y tampoco consta que se haya intentado un acuerdo para la fijación del justiprecio.

SEXTO.- De la valoración del justiprecio por la administración

Consta informe suscrito, el 25 de noviembre de 2025, por la Arquitecta municipal de valoración final de la propiedad a expropiar con el siguiente tenor literal:

" INFORME

Visto el expediente antedicho, Nayra Guzmán Hernández, arquitecta municipal, emite el siguiente informe:

1.ANTECEDENTES:

En relación con el oficio presentado por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, con fecha 26 de marzo de 2024 y nº de registro electrónico de entrada 2024-E-RC-3428, para la ejecución del Proyecto de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e Impulsión a la EDAR Comarcal del Valle de Güimar y resultando necesario que se adopten los acuerdos necesarios que permitan poner a disposición de los terrenos comprendidos en el ámbito del referido proyecto, proponen que se declare en su caso ***la urgente ocupación de la referida parcela****.*

El presente informe hace referencia a la valoración de una parcela, situada en el T.M de Candelaria, con catastral ***5767118CS6356N0001EI*** *y superficie de 251 m2 con una vivienda de superficie construida de 144 m2, sita en el Paseo de San Blas.*

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN. -

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 133

*De acuerdo con el **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN,** planeamiento municipal en vigor, con publicaciones en B.O.C. de fecha 10 de mayo de 2007 y B.O.P. de fecha 17 de mayo de 2007 y Modificaciones Puntuales, aprobadas definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesiones ordinarias de fecha 26 de marzo de 2009 y 29 de diciembre de 2011 y publicada en el BOP de Santa Cruz de Tenerife de fecha 17 de junio de 2009 y 3 de febrero de 2012, respectivamente. El suelo se encuentra clasificado, categorizado y calificado como **Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. Samarines Suso-C2. Afectado por servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.***

3. ADQUISICION ANTICIPADA DE LOS SUELOS Y EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

De acuerdo a lo previsto en la Ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre

***Artículo 319.** Supuestos expropiatorios.*

1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:
a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición.

Artículo 152.- Expropiación Urbanística.
1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:
a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición. En el supuesto que la Administración anticipe la expropiación de un bien, dotación o sistema general para el que el Planeamiento haya previsto su

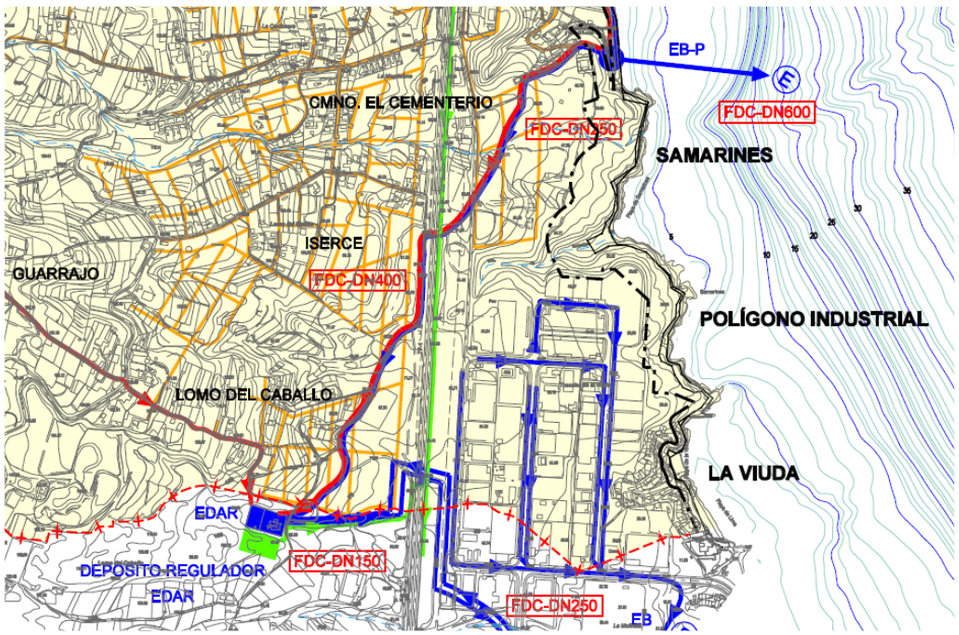
Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 133

obtención por inclusión o adscripción a un ámbito, sector o unidad de actuación, la Administración expropiante asumirá la condición en la ejecución del citado sector del propietario expropiado participando como tal en el proceso de equidistribución y ejecución del planeamiento de conformidad con las reglas de obtención onerosa de un bien de propiedad pública establecidas en este reglamento.

***Disposición adicional decimosexta.** Ejecución de sistemas generales en suelo urbanizable no ordenado.*

En el suelo urbanizable no ordenado se podrán autorizar y ejecutar las obras correspondientes a los sistemas generales previstos en la ordenación estructural.

De acuerdo a la Ordenación estructural del Plan General de Ordenación de Candelaria, Plano nº 8 red de saneamiento propuesto, se prevé la estación de bombeo y la impulsión hasta la EDAR Comarcal



4. INFORME. –

1.NORMATIVA DE APLICACIÓN

La normativa de aplicación es el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo

Artículo 34. TRLSYRU. Ámbito del régimen de valoraciones

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 133

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

Artículo 37. TRLSYRU Valoración en el suelo urbanizado

***1.** Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*

***a)** Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*
Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

***b)** Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático*

***c)** De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

***2.** Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

***a)** El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

***b)** El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.
Artículo 21 Situaciones básicas del suelo

***3.** Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

***a)** Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 133

b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

c) *Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*

4. *También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.*

REGLAMENTO DE VALORACIONES

Artículo 22 Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

1. *El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente* expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. *Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 133

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

***a)** Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

***b)** Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 133

los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

5.VALORACION

La parcela objeto de valoración, se encuentra en ***situación básica de suelo urbanizado,*** *por encontrarse legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo y cuenta con las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red. Si bien, sobre la edificación existente, no consta en las bases de datos municipales, las licencias correspondientes, por tanto, nos encontramos en el supuesto previsto en el* ***Artículo 37.1 TRLSYRU.***

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 133

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 133

*Según la información catastral **5767118CS6356N0001EI**, la parcela posee una superficie de 251 m2, de los cuales son edificables un total de 196,06 m2 y cuenta con superficie construida de 144 m2, en estado de ruina.*

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 133

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5767118CS6356N0001EI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS SAN BLAS 4
38530 CANDELARIA [CANDELARIA] [S.C. TENERIFE]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 144 m2
Año construcción: 1960

Construcción

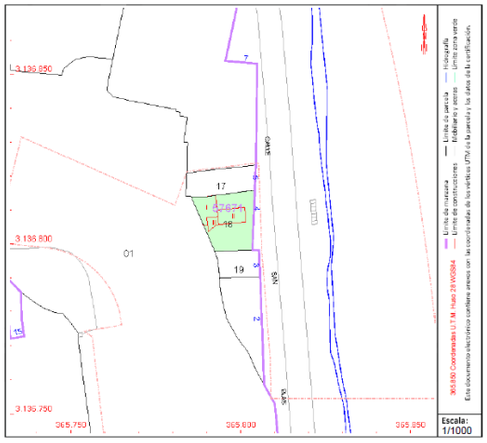
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/00/01	88
VIVIENDA	/01/01	45
VIVIENDA	/02/01	11

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	183

PARCELA

Superficie gráfica: 251 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



1.1 METODO DE CALCULO

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 133

Debido a que necesitamos obtener el valor de la edificabilidad, utilizaremos el método residual, Donde:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Para la obtención del valor en venta, realizaremos un estudio de mercado de la zona objeto de valoración

2.2. ESTUDIO DE MERCADO

En primer lugar, obtendremos el valor en venta de inmuebles acabados, a través de la consulta en inmobiliarias de la zona, así como de webs especializadas, se obtienen muestras comparables, de viviendas, de acuerdo al artículo 24. RVLS'11, resultando el siguiente ***ESTUDIO:***

Características de nuestra hipótesis:

Vivienda en venta, con una superficie de 90 m2, con una calidad media, sin aparcamiento y localizada en Candelaria Casco.

RESIDENCIAL VIVIENDA 1	
TIPOLOGIA	CASA
SITUACION	PLAZA DE LA PATRONA, 7. 38530
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	BUENA
CONSERVACION	REFOR-MAR
ANTIGÜEDAD	50 AÑOS
SUPERFICIE	95M2
PRECIO	250.000 €
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Idealista.com
OBSERVACIONES	Con plaza de garaje

RESIDENCIAL VIVIENDA 2	
TIPOLOGIA	CASA
SITUACION	CALLE SANTA ANA 38530
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	BUENA

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 133

CONSERVACION	BUENA
ANTIGÜEDAD	35 AÑOS
SUPERFICIE	168 M2
PRECIO	280.000€
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Idealista.com
OBSERVACIONES	Sin plaza de garaje

RESIDENCIAL VIVIENDA 3	
TIPOLOGIA	CASA
SITUACION	PLAZA LA PATRONA, 38530
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	REFORMAR
CONSERVACION	REFORMAR
ANTIGÜEDAD	80 AÑOS
SUPERFICIE	161 M2
PRECIO	320.000 €
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Century 21
OBSERVACIONES	Sin plaza de garaje

RESIDENCIAL VIVIENDA 4	
TIPOLOGIA	PISO
SITUACION	CALLE NEPTUNO, 38530
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	MEDIA
CONSERVACION	BUENA
ANTIGÜEDAD	20 AÑOS
SUPERFICIE	70 M2
PRECIO	165.000 €
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Pisos.com
OBSERVACIONES	Con plaza de garaje

RESIDENCIAL VIVIENDA 5	
TIPOLOGIA	PISO
SITUACION	CALLE LA PUNTITA
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	BUENA
CONSERVACION	BUENA
ANTIGÜEDAD	35 AÑOS
SUPERFICIE	95 M2
PRECIO	260.000 €
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Idealista.com

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 133

OBSERVACIONES	Con plaza de garaje

RESIDENCIAL VIVIENDA 6	
TIPOLOGIA	PISO
SITUACION	CALLE INGLATERRA, 38530
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	BUENA
CONSERVACION	BUENA
ANTIGÜEDAD	22 AÑOS
SUPERFICIE	157 M2
PRECIO	315.000 €
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Idealista.com
OBSERVACIONES	Con plaza de garaje

A continuación, se realiza el cuadro resumen de homogeneización de las muestras comparables, para la obtención del valor en venta por comparación.
A los efectos de homogeneizar antigüedad y superficie, se utilizarán los criterios establecidos para catastro, esto es:

Superficie: 0,01 por cada 10 m2
Antigüedad: 0,02 cada 10 años
En el caso de disponer de aparcamiento se descuenta 0,10

MUES-TRA	UBIC	SUP	AN-TIG	CALI-DAD	APARCA	P.UNITA-RIO	COEF.	VALOR HOMOGE
1	1	0,995	1,10	1	0,9	2.631	0,98	2.578
2	1	0,922	1,07	1	1	1.666	0,98	1.633
3	1	0,929	1,16	1	1	1.987	1,07	2.126
4	1,01	1,020	1,04	1	0,9	2357	0,94	2.215
5	1	0,995	1,07	1	0,9	2736	0,95	2.599
6	1,01	0,933	1,04	1	0,9	2006	0,88	1.765
						2230€/m2		**2152 €/m2**

Vv= 2152 €/m2
K=1,40

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCION

De acuerdo con las bases de precios de la fundación CIEC, el módulo para vivienda nueva en el municipio de Candelaria en 2023 para el uso residencial es de ***998 €/m2***

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 133

http://fundacionciec.net/incec/Visor.wgx.

Por otra parte, de acuerdo al artículo 22 del Reglamento de valoraciones:

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

VALOR DE CONSTRUCCION		
Costes de Construcción corregido		998 €/m2
G.G (Gastos Generales de construcción) 6% del Coste de Construcción	0,06* 998 €	59,88 €
BI (Beneficio del Constructor) 13% del Coste de Construcción	0,13* 998 €	129,74 €
Honorarios Profesionales 10% del Coste de Construcción	0,10* 998 €	99,80 €
Licencias y Tributos no perceptibles 6% del Coste de Construcción	0,06*998 €	59,88 €
Administración y Gestión de Ventas 3% del Coste de Construcción	0,03*998 €	29,94 €
IMPREVISTOS 5% del Coste de Construcción	0.05*998 €	49,90 €
COSTE TOTAL DE CONSTRUCCION		**1.427,14 €/m2**

La tipología y edificabilidad de la zona es: EDIFICACION CERRADA 3 PLANTAS CON JARDIN DELANTERO

Parcela Edificable 196,06 m2
Vrs = (2152/ 1.4) – 1.427,14 = 110 €/m2
Superficie EDIFICABLE 196,06 *3 =588,18 m2

V= 588,18 * 110 = 64.700 €

..”

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 133

SÉPTIMO.- Consta documento de retención de crédito de 29 de enero de 2025, 2.25.0.00423, aplicación de gasto: 2025.16000.60000, Proyecto: 25.2.0000011. Referencia contable: 25.000449. para:

“1878/2021 Expropiación Terreno San Blas para Actuación "Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e
impulsión a la EDAR comarcal del Valle de Güímar"

Por importe de 64.700,00€

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Capitulo III de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 se refiere a la determinación del justo precio, señalando el artículo 25 que *“Una vez firme el acuerdo por el que se declara la necesidad de ocupación de bienes o adquisición de derechos expropiables, se procederá a determinar su justo precio”*

El artículo 29 de la LEF dispone:

1. En cada uno de los expediente así formados la Administración requerirá a los propietarios para que en el plazo de veinte días, a contar desde el siguiente al de la notificación, presenten hoja de aprecio, en la que se concrete el valor en que estimen el objeto que se expropia, pudiendo aducir cuantas alegaciones estimen pertinentes.

2. La valoración habrá de ser forzosamente motivada y podrá estar avalada por la firma de un perito, cuyos honorarios habrán de acomodarse a las tarifas que apruebe la Administración, siendo siempre estos gastos de cuenta de los propietarios.

Y determina el artículo 30 de la referida Ley sobre expropiación forzosa que:

«1. La Administración expropiante habrá de aceptar o rechazar la valoración de los propietarios en igual plazo de veinte días. En el primer caso se entenderá determinado definitivamente el justo precio, y la Administración procederá al pago del mismo, como requisito previo a la ocupación o disposición.

2. En el segundo supuesto, la ***Administración extenderá hoja de aprecio fundada del valor del objeto de la expropiación, que se notificará al propietario, el cual, dentro de los diez días siguientes, podrá aceptarla lisa y llanamente o bien rechazarla****, y en este segundo caso tendrá derecho a hacer las alegaciones que estime pertinentes, empleando los métodos valorativos que juzgue más adecuados para justificar su propia valoración a los efectos del artículo cuarenta y tres, y asimismo a aportar las pruebas que considere oportunas en justificación de dichas alegaciones».*

Finalmente, el artículo 31 de la LEF dice que: “*Si el propietario rechazara el precio fundado ofrecido por la Administración, se pasará el expediente de justiprecio al Jurado provincial de expropiación*”

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 133

Por tanto, en caso de rechazo por parte del propietario a la hoja de aprecio habrá de acudirse al criterio de la **Comisión de Valoraciones de Canarias**, órgano administrativo competente para dirimir los conflictos en torno a la determinación del justiprecio en la Comunidad Autónoma de Canarias (art. 21 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias).

En el supuesto de que la respuesta al ofrecimiento no sea el rechazo expreso, es decir no haya contestación, de conformidad con el Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias de 16 de diciembre de 2010, la Comisión sólo admitirá a trámite aquellos expedientes de determinación de justiprecio en donde conste un rechazo expreso al precio fundado ofrecido por la Administración por parte de los titulares de los bienes y derechos que van a ser expropiados. Concretamente, en dicho Acuerdo se dice lo siguiente*: "(…) lo que no consta en el expediente, y así se reconoce por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, es el rechazo expreso a la hoja de aquél, y ello es necesario para que el procedimiento ante este órgano tenga "objeto y contenido" pues la Competencia de la Comisión recae exclusivamente sobre las controversias respecto del valor de los bienes y derechos expropiados. Por todo ello, se acuerda inadmitir a trámite la solicitud de fijación de justiprecio* formulada por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife (…)"

SEGUNDO.- Dispone el artículos 44 de la ley 39/2015, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que *"Los actos administrativos serán objeto de publicación cuando sí lo establezcan las normas reguladoras de cada procedimiento o cuando lo aconsejen razones de interés público apreciadas por el órgano competente.."* y el artículo 45 del antedicho texto legal *"Si el órgano competente apreciase que la notificación por medio de anuncios o la publicación de un acto lesiona derechos o intereses legítimos, se limitará a publicar en el Diario oficial que corresponda una somera indicación del contenido del acto y del lugar donde los interesados podrán comparecer, en el plazo que se establezca, para conocimiento del contenido íntegro del mencionado acto y constancia de tal conocimiento.*

Adicionalmente y de manera facultativa, las Administraciones podrán establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión que no excluirán la obligación de publicar en el correspondiente Diario oficial."

Por ello, en el supuesto de que resulte infructuoso el intento de notificación, al propietario de la parcela a expropiar, de la hoja de aprecio emitida por esta administración en función del informe de la Arquitecta Municipal, es aconsejable para no lesionar derechos o intereses del titular, la publicación, con somera indicación, de la hoja de aprecio e indicación de que puede comparecer en el Ayuntamiento en el plazo de 5 días hábiles para tener conocimiento del contenido íntegro de la valoración realizada.

TERCERO.- Dispone el artículo 112 y concordantes de la Ley 39/2105, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las resoluciones y los actos de trámite, siempre y cuando (estos últimos) decidan directa o indirectamente el fondo del asunto, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento, produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derecho e intereses legítimos.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 133

El Decreto 124/2007, de 24 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias, señala en su artículo 3: “Corresponde a la Comisión de Valoraciones de Canarias las siguientes competencias:

“a) *La resolución definitiva de fijación del justo precio en las expropiaciones tramitadas por el procedimiento de tasación individualizada por las Administraciones Públicas Canarias*

b) *La resolución de las reclamaciones presentadas contra las hojas de aprecio formuladas en las expropiaciones tramitadas por el procedimiento de tasación conjunta*

c) *La resolución definitiva de fijación del justo precio de los procedimientos iniciados por ministerio de la Ley en los supuestos de inactividad administrativa en la expropiación (…).”*

CUARTO.- Es competencia del Pleno de la Corporación al tratarse de una expropiación del régimen general y no una expropiación de carácter urbanístico y además por lo dispuesto en el artículo 3. 4 del Reglamento de La Ley de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957: Cuando expropie la Provincia o el Municipio, corresponde, respectivamente, a la Diputación Provincial o al Ayuntamiento en pleno, adoptar los acuerdos en materia de expropiación que conforme a la Ley o a este Reglamento tengan carácter de recurribles vía administrativa o contenciosa.

PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO

Primera.- Aprobar el justiprecio, “**hoja de aprecio”, por valor de SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS EUROS (64.700,00€)** para la expropiación de la parcela con referencia catastral 5767118CS6356N0001EI, con una superficie de 251m2, sita en Ps San Blas 4. Candelaria, categorizados y calificados como: suelo urbanizable no ordenado, denominado, SUSNO –C· SAMARINES con el fin de destinarlo al proyecto “Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e Impulsión a la EDAR Comarcal del Valle de Güimar. Y ello en función a la valoración realizada informe suscrito, el 25 de noviembre de 2025, por la Arquitecta municipal de valoración final de la propiedad a expropiar con el siguiente tenor literal:

“ INFORME

Visto el expediente antedicho, Nayra Guzmán Hernández, arquitecta municipal, emite el siguiente informe:

1.ANTECEDENTES:

En relación con el oficio presentado por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, con fecha 26 de marzo de 2024 y nº de registro electrónico de entrada 2024-E-RC-3428, para la ejecución del Proyecto de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e Impulsión a la EDAR Comar-

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 133

cal del Valle de Güimar y resultando necesario que se adopten los acuerdos necesarios que permitan poner a disposición de los terrenos comprendidos en el ámbito del referido proyecto, proponen que se declare en su caso ***la urgente ocupación de la referida parcela****.*

El presente informe hace referencia a la valoración de una parcela, situada en el T.M de Candelaria, con catastral ***5767118CS6356N0001EI*** *y superficie de 251 m2 con una vivienda de superficie construida de 144 m2, sita en el Paseo de San Blas.*

5. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN. -

De acuerdo con el ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN,*** *planeamiento municipal en vigor, con publicaciones en B.O.C. de fecha 10 de mayo de 2007 y B.O.P. de fecha 17 de mayo de 2007 y Modificaciones Puntuales, aprobadas definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesiones ordinarias de fecha 26 de marzo de 2009 y 29 de diciembre de 2011 y publicada en el BOP de Santa Cruz de Tenerife de fecha 17 de junio de 2009 y 3 de febrero de 2012, respectivamente. El suelo se encuentra clasificado, categorizado y calificado como* ***Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. Samarines Suso-C2. Afectado por servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.***

6. ADQUISICION ANTICIPADA DE LOS SUELOS Y EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

De acuerdo a lo previsto en la Ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre

Artículo 319. *Supuestos expropiatorios.*

1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:
a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso,

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 133

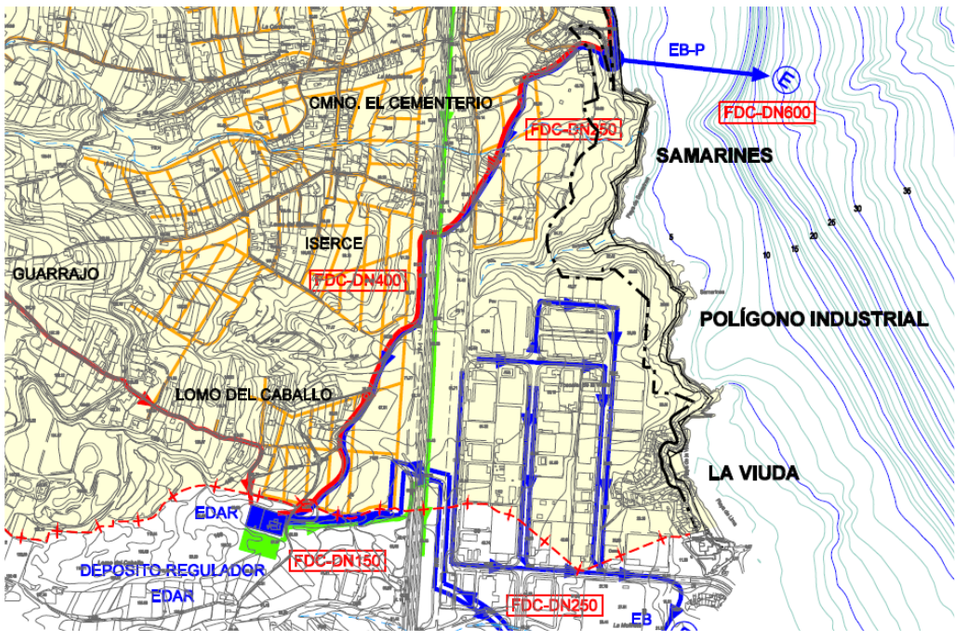
necesidad urgente de anticipar su adquisición.

Artículo 152.- Expropiación Urbanística.
1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:
a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición. En el supuesto que la Administración anticipe la expropiación de un bien, dotación o sistema general para el que el Planeamiento haya previsto su obtención por inclusión o adscripción a un ámbito, sector o unidad de actuación, la Administración expropiante asumirá la condición en la ejecución del citado sector del propietario expropiado participando como tal en el proceso de equidistribución y ejecución del planeamiento de conformidad con las reglas de obtención onerosa de un bien de propiedad pública establecidas en este reglamento.

Disposición adicional decimosexta. *Ejecución de sistemas generales en suelo urbanizable no ordenado.*

En el suelo urbanizable no ordenado se podrán autorizar y ejecutar las obras correspondientes a los sistemas generales previstos en la ordenación estructural.

De acuerdo a la Ordenación estructural del Plan General de Ordenación de Candelaria, Plano nº 8 red de saneamiento propuesto, se prevé la estación de bombeo y la impulsión hasta la EDAR Comarcal



Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 133

7. INFORME. –

1.NORMATIVA DE APLICACIÓN

La normativa de aplicación es el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo

Artículo 34. TRLSYRU. Ámbito del régimen de valoraciones

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

Artículo 37. TRLSYRU Valoración en el suelo urbanizado

1. *Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*

a) *Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*
Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) *Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático*

c) *De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

2. *Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

a) *El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

b) *El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 133

Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Artículo 21 Situaciones básicas del suelo

3. *Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

a) *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

c) *Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*

4. *También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.*

REGLAMENTO DE VALORACIONES

Artículo 22 Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

1. *El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente* expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 133

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

***2.** Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

***a)** Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

***b)** Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 133

valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \,.\, (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

5.VALORACION

La parcela objeto de valoración, se encuentra en ***situación básica de suelo urbanizado,*** *por encontrarse legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo y cuenta con las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red. Si bien, sobre la edificación existente, no consta en las bases de datos municipales, las licencias correspondientes, por tanto, nos encontramos en el supuesto previsto en el* ***Artículo 37.1 TRLSYRU.***

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 133

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 133

*Según la información catastral **5767118CS6356N0001EI**, la parcela posee una superficie de 251 m2, de los cuales son edificables un total de 196,06 m2 y cuenta con superficie construida de 144 m2, en estado de ruina.*

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 133

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5767118CS6356N0001EI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS SAN BLAS 4
38530 CANDELARIA [CANDELARIA] [S.C. TENERIFE]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 144 m2
Año construcción: 1960

Construcción

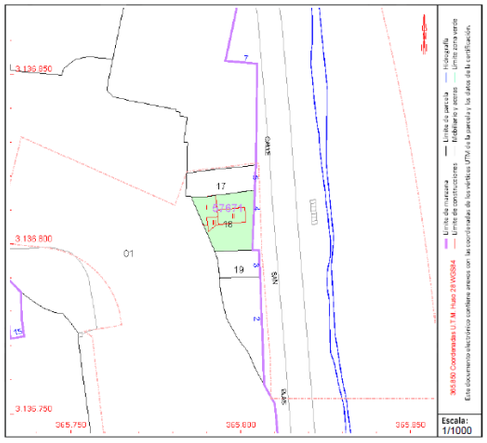
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/00/01	88
VIVIENDA	/01/01	45
VIVIENDA	/02/01	11

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	183

PARCELA

Superficie gráfica: 251 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



1.2 METODO DE CALCULO

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 133

Debido a que necesitamos obtener el valor de la edificabilidad, utilizaremos el método residual, Donde:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Para la obtención del valor en venta, realizaremos un estudio de mercado de la zona objeto de valoración

2.2. ESTUDIO DE MERCADO

En primer lugar, obtendremos el valor en venta de inmuebles acabados, a través de la consulta en inmobiliarias de la zona, así como de webs especializadas, se obtienen muestras comparables, de viviendas, de acuerdo al artículo 24. RVLS'11, resultando el siguiente ***ESTUDIO:***

Características de nuestra hipótesis:

Vivienda en venta, con una superficie de 90 m2, con una calidad media, sin aparcamiento y localizada en Candelaria Casco.

RESIDENCIAL VIVIENDA 1	
TIPOLOGIA	CASA
SITUACION	PLAZA DE LA PATRONA, 7. 38530
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	BUENA
CONSERVACION	REFOR-MAR
ANTIGÜEDAD	50 AÑOS
SUPERFICIE	95M2
PRECIO	250.000 €
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Idealista.com
OBSERVACIONES	Con plaza de garaje

RESIDENCIAL VIVIENDA 2	
TIPOLOGIA	CASA
SITUACION	CALLE SANTA ANA 38530
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	BUENA

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 133

CONSERVACION	BUENA
ANTIGÜEDAD	35 AÑOS
SUPERFICIE	168 M2
PRECIO	280.000€
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Idealista.com
OBSERVACIONES	Sin plaza de garaje

RESIDENCIAL VIVIENDA 3	
TIPOLOGIA	CASA
SITUACION	PLAZA LA PATRONA, 38530
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	REFORMAR
CONSERVACION	REFORMAR
ANTIGÜEDAD	80 AÑOS
SUPERFICIE	161 M2
PRECIO	320.000 €
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Century 21
OBSERVACIONES	Sin plaza de garaje

RESIDENCIAL VIVIENDA 4	
TIPOLOGIA	PISO
SITUACION	CALLE NEPTUNO, 38530
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	MEDIA
CONSERVACION	BUENA
ANTIGÜEDAD	20 AÑOS
SUPERFICIE	70 M2
PRECIO	165.000 €
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Pisos.com
OBSERVACIONES	Con plaza de garaje

RESIDENCIAL VIVIENDA 5	
TIPOLOGIA	PISO
SITUACION	CALLE LA PUNTITA
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	BUENA
CONSERVACION	BUENA
ANTIGÜEDAD	35 AÑOS
SUPERFICIE	95 M2
PRECIO	260.000 €
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Idealista.com

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 133

OBSERVACIONES	Con plaza de garaje

RESIDENCIAL VIVIENDA 6	
TIPOLOGIA	PISO
SITUACION	CALLE INGLATERRA, 38530
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	BUENA
CONSERVACION	BUENA
ANTIGÜEDAD	22 AÑOS
SUPERFICIE	157 M2
PRECIO	315.000 €
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Idealista.com
OBSERVACIONES	Con plaza de garaje

A continuación, se realiza el cuadro resumen de homogeneización de las muestras comparables, para la obtención del valor en venta por comparación.
A los efectos de homogeneizar antigüedad y superficie, se utilizarán los criterios establecidos para catastro, esto es:

Superficie: 0,01 por cada 10 m2
Antigüedad: 0,02 cada 10 años
En el caso de disponer de aparcamiento se descuenta 0,10

MUES-TRA	UBIC	SUP	AN-TIG	CALI-DAD	APARCA	P.UNITA-RIO	COEF.	VALOR HOMOGE
1	1	0,995	1,10	1	0,9	2.631	0,98	2.578
2	1	0,922	1,07	1	1	1.666	0,98	1.633
3	1	0,929	1,16	1	1	1.987	1,07	2.126
4	1,01	1,020	1,04	1	0,9	2357	0,94	2.215
5	1	0,995	1,07	1	0,9	2736	0,95	2.599
6	1,01	0,933	1,04	1	0,9	2006	0,88	1.765
						2230€/m2		**2152 €/m2**

Vv= 2152 €/m2
K=1,40

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCION

De acuerdo con las bases de precios de la fundación CIEC, el módulo para vivienda nueva en el municipio de Candelaria en 2023 para el uso residencial es de ***998 €/m2*** *http://fundacionciec.net/incec/Visor.wgx.*

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 133

Por otra parte, de acuerdo al artículo 22 del Reglamento de valoraciones:

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

VALOR DE CONSTRUCCION		
Costes de Construcción corregido		998 €/m2
G.G (Gastos Generales de construcción) 6% del Coste de Construcción	0,06* 998 €	59,88 €
BI (Beneficio del Constructor) 13% del Coste de Construcción	0,13* 998 €	129,74 €
Honorarios Profesionales 10% del Coste de Construcción	0,10* 998 €	99,80 €
Licencias y Tributos no perceptibles 6% del Coste de Construcción	0,06*998 €	59,88 €
Administración y Gestión de Ventas 3% del Coste de Construcción	0,03*998 €	29,94 €
IMPREVISTOS 5% del Coste de Construcción	0.05*998 €	49,90 €
COSTE TOTAL DE CONSTRUCCION		**1.427,14 €/m2**

La tipología y edificabilidad de la zona es: EDIFICACION CERRADA 3 PLANTAS CON JARDIN DELANTERO

Parcela Edificable 196,06 m2
Vrs = (2152/ 1.4) – 1.427,14 = 110 €/m2
Superficie EDIFICABLE 196,06 *3 =588,18 m2

V= 588,18 * 110 = 64.700 €

.."

SEGUNDO.- Trasladar la hoja de aprecio, junto con el informe de la Arquitecta que lo fundamenta, a D. Eugenio Citovich, con indicación de que, dentro de los diez días siguientes, puede hacer:

- Aceptarla
- Rechazarla (con las alegaciones que estime pertinentes) y que en caso de rechazo, el expediente de justiprecio, se trasladará a la Comisión de Valoraciones de Canarias, para que dirima el conflicto en torno a la determinación del justiprecio

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 133

- No aceptar ni rechazar expresamente, es decir que el silencio sea su respuesta, por lo que se entenderá tácitamente aceptada la hoja de aprecio.

TERCERO.- Publicar en el BOP de la provincia de Tenerife y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, el siguiente resumen:

A) HOJA DE APRECIO

*parcela, situada en el T.M de Candelaria, con referencia catastral **5767118CS6356N0001EI** y superficie de 251 m2 con una vivienda de superficie construida de 144 m2, sita en el Paseo de San Blas.*

Justiprecio SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS (64.700,00€)Euros

B) El titular de la antedicha parcela puede comparecer en el Ayuntamiento en el plazo de 5 días hábiles para tener conocimiento del contenido íntegro de la valoración realizada.

C) El plazo para aceptar o rechazar la hoja de aprecio son diez días hábiles.

D) En caso de rechazo expreso (no si hay silencio ante la hoja de aprecio) el expediente de justiprecio se trasladará a la Comisión de Valoraciones de Canarias.

E) Es cuanto tengo a bien informar, salvo error u omisión involuntaria y sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho

Consta en el expediente propuesta de la Alcaldesa-Presidenta de 20 de marzo de 2025 al Pleno que transcrita literalmente dice:

PROPUESTA DE LA ALCALDÍA-PRESIDENCIA AL PLENO

Consta en el expediente informe de la Técnico de Administración General, Doña Helena Larrinaga Doval, de fecha 19 de marzo de 2025, debidamente fiscalizado favorablemente por el Interventor Municipal, que transcrito literalmente dispone:

"Visto el expediente antedicho, la funcionaria, Técnico de Administración General, Doña Helena Larrinaga Doval, debidamente fiscalizado favorablemente por el Interventor Municipal, emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- De la necesidad de ocupación

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 133

El Pleno del Ayuntamiento de Candelaria, en Sesión Ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

"1º.- Aprobar la declaración de la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento de Candelaria de la parcela con referencia catastral 5767118CS6356N0001EI, con una superficie de 251m2, sita en Ps San Blas 4. Candelaria, categorizados y calificados como: suelo urbanizable no ordenado, denominado, SUSNO –C· SAMARINES y cuyo propietario es D. Eugenio Citovich y con el fin de destinarlo al proyecto "Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e Impulsión a la EDAR Comarcal del Valle de Güimar.
2º.- Aprobar la relación concreta, individualizadas de los bienes y derechos a ocupar necesariamente en concepto de expropiación para la ejecución del antedicho proyecto:

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS					
Referencia Catastral	*Superficie*	*Situación*	*naturaleza titular*	*100%*	
5767118CS6356N0001EI	*251m2*	*Ps San Blas 4.*	*SUSNO*	*Eugenio Citovich*	

3º.- Abrir un período de información pública por plazo de quince días, publicándose, del acuerdo que se adopte, un anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, informando que el expediente se encuentra a disposición del público en las dependencias del Ayuntamiento de Candelaria y comunicando que cualquier persona podrá aportar por escrito los datos oportunos para rectificar posible errores u oponerse por razones de fondo o forma a la necesidad de ocupación. 4º.- Notificar la resolución que se adopte a D. Eugenio Citovich y/o causahabientes, en el domicilio que señala la certificación catastral (antecedente primero), concediéndole un plazo de 15 días para presentación de alegaciones.

5º.- Estimar que en caso de que no se produzcan alegaciones, se considerará aprobada definitivamente la necesidad de ocupación de la parcela con referencia catastral 5767118CS6356N0001EI, con una superficie de 251m2, sita en Ps San Blas 4. Candelaria, por lo que se tendrá por iniciado el expediente expropiatorio, continuándose con la fase del justiprecio, hasta el efectivo abono y/o consignación, procediendo a la ocupación del bien expropiado previo levantamiento del Acta de Ocupación para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad y puesta a disposición del Gobierno de Canarias, con el fin de realizar las actuaciones incluidas en la ejecución del Proyecto denominado "Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e Impulsión a la EDAR comarcal del Valle de Güimar. A su vez, estará a disposición del público en las dependencias del Ayuntamiento de Candelaria en la Oficina Técnica Municipal en días hábiles en horario de 9:00 a 13:00 de lunes a viernes y en la página web del Ayuntamiento https://www.candelaria.es/expedientesen-exposicion-publico.

SEGUNDO.- Consta que el antedicho acuerdo plenario fue publicado en el BOP número 85, de 15 de julio de 2024 y fue publicado en el Periódico "El Día" el 15 de julio de 2024.

Asimismo fue notificado al titular catastral del inmueble objeto de expropiación, D. Eugenio Citovich (Registro de salida 5/07/2024, 11:15 horas, constando en el acuse de recibo de correo, de

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 133

18/07/2024 a las 18:57h: "ausente Reparto" "Se dejó aviso llegada en buzón", "no retirado")y se publicó en el BOE número 2025 de 24 de agosto de 2024.

TERCERO.- No habiéndose producido reclamaciones durante el plazo de exposición al público, se considera firme el acuerdo de declaración de necesidad de ocupación del bien afectado descrito en el antecedente primero del presente.

CUARTO.- De la apertura de la pieza separada del expediente de justiprecio.

Consta acuerdo del Pleno de 31 de octubre de 2024 de:

"1º.- Iniciar la pieza separada del expediente de justiprecio, de la parcela con referencia catastral 5767118CS6356N0001EI, con una superficie de 251m2, sita en Ps San Blas 4. Candelaria, categorizados y calificados como: suelo urbanizable no ordenado, denominado, SUSNO –C· SAMARINES y cuyo propietario es D. Eugenio Citovich y con el fin de destinarlo al proyecto "Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e Impulsión a la EDAR Comarcal del Valle de Güimar.

2º.- Requerir a D. Eugenio Citovich para que, en plazo de veinte (20) días, a contar desde el siguiente al de la notificación, presente Hoja de Aprecio, en la que se concrete el valor en que estime de la parcela con referencia catastral 5767118CS6356N0001EI, con una superficie de 251m2, sita en Ps. San Blas 4. Candelaria, pudiendo aducir cuantas alegaciones estime pertinentes. La valoración habrá de ser forzosamente motivada y podrá estar avalada por la firma de un perito.

3º.- Comunicar a D. Eugenio Citovich, que no obstante lo anterior, podrá llegarse a un mutuo acuerdo con el Ayuntamiento en relación al justiprecio del inmueble objeto de expropiación considerándose a estos efectos este acuerdo como definitivo."

El acuerdo fue notificado a través de correos el 12 de noviembre de 2024, y, ante la ausencia del destinatario, se dejó aviso de llegada en el buzón y a fecha 20 de noviembre de 2024 no ha sido retirado. Asimismo ha sido publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife número 137, de 13 de noviembre de 2024, en el BOE número 288, de 29 de noviembre de 2024 y en el periódico El DIA el 13 de noviembre de 2024 (pag 15)

QUINTO.- Han transcurrido, desde la última publicación del Acuerdo del Pleno de 31 de octubre de 2024, más de los veinte días otorgados al expropiado D. Eugenio Citovich para la presentación de la hoja de aprecio que concrete el valor estimado para la parcela objeto de expropiación (referencia catastral 5767118CS6356N0001EI), y no consta la presentación de dicha hoja de aprecio y tampoco consta que se haya intentado un acuerdo para la fijación del justiprecio.

SEXTO.- De la valoración del justiprecio por la administración

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 133

Consta informe suscrito, el 25 de noviembre de 2025, por la Arquitecta municipal de valoración final de la propiedad a expropiar con el siguiente tenor literal:

“ INFORME

Visto el expediente antedicho, Nayra Guzmán Hernández, arquitecta municipal, emite el siguiente informe:

1.ANTECEDENTES:

En relación con el oficio presentado por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, con fecha 26 de marzo de 2024 y nº de registro electrónico de entrada 2024-E-RC-3428, para la ejecución del Proyecto de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e Impulsión a la EDAR Comarcal del Valle de Güimar y resultando necesario que se adopten los acuerdos necesarios que permitan poner a disposición de los terrenos comprendidos en el ámbito del referido proyecto, proponen que se declare en su caso la urgente ocupación de la referida parcela.

El presente informe hace referencia a la valoración de una parcela, situada en el T.M de Candelaria, con catastral 5767118CS6356N0001EI y superficie de 251 m2 con una vivienda de superficie construida de 144 m2, sita en el Paseo de San Blas.

8. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN. -

De acuerdo con el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN, planeamiento municipal en vigor, con publicaciones en B.O.C. de fecha 10 de mayo de 2007 y B.O.P. de fecha 17 de mayo de 2007 y Modificaciones Puntuales, aprobadas definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesiones ordinarias de fecha 26 de marzo de 2009 y 29 de diciembre de 2011 y publicada en el BOP de Santa Cruz de Tenerife de fecha 17 de junio de 2009 y 3 de febrero de 2012, respectivamente. El suelo se encuentra clasificado, categorizado y calificado como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. Samarines Suso-C2. Afectado por servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 133

9. ADQUISICION ANTICIPADA DE LOS SUELOS Y EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

De acuerdo a lo previsto en la Ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre

Artículo 319. Supuestos expropiatorios.

1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:
a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición.

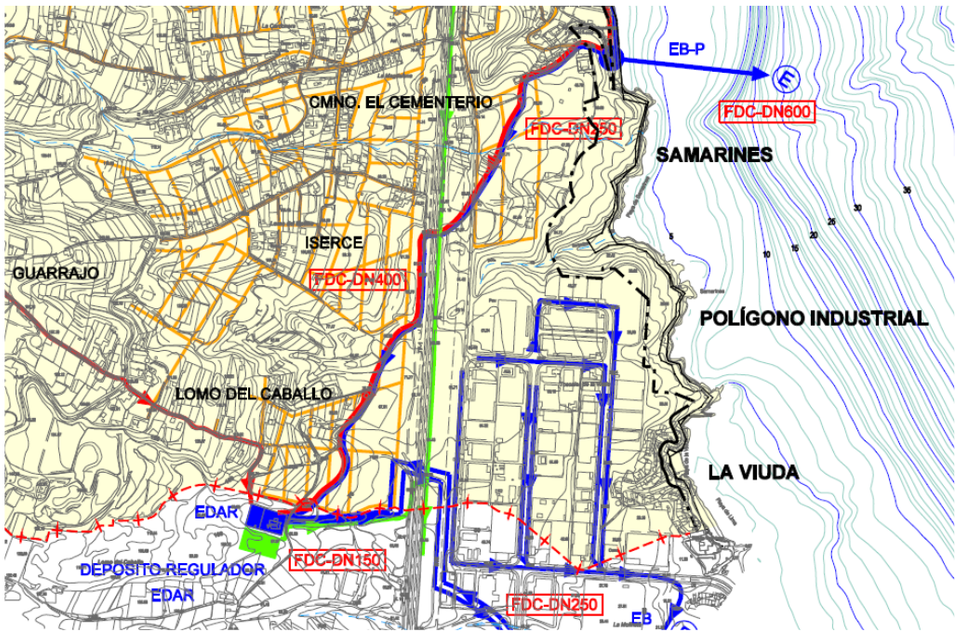
Artículo 152.- Expropiación Urbanística.
1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:
a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición. En el supuesto que la Administración anticipe la expropiación de un bien, dotación o sistema general para el que el Planeamiento haya previsto su obtención por inclusión o adscripción a un ámbito, sector o unidad de actuación, la Administración expropiante asumirá la condición en la ejecución del citado sector del propietario expropiado participando como tal en el proceso de equidistribución y ejecución del planeamiento de conformidad con las reglas de obtención onerosa de un bien de propiedad pública establecidas en este reglamento.

Disposición adicional decimosexta. Ejecución de sistemas generales en suelo urbanizable no ordenado.

En el suelo urbanizable no ordenado se podrán autorizar y ejecutar las obras correspondientes a los sistemas generales previstos en la ordenación estructural.

De acuerdo a la Ordenación estructural del Plan General de Ordenación de Candelaria, Plano nº 8 red de saneamiento propuesto, se prevé la estación de bombeo y la impulsión hasta la EDAR Comarcal

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 133



10. INFORME. –

1.NORMATIVA DE APLICACIÓN
La normativa de aplicación es el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo

Artículo 34. TRLSYRU. Ámbito del régimen de valoraciones

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

Artículo 37. TRLSYRU Valoración en el suelo urbanizado

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 133

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.
Artículo 21 Situaciones básicas del suelo

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 133

REGLAMENTO DE VALORACIONES

Artículo 22 Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 133

destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \,.\, (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 133

riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

5.VALORACION

La parcela objeto de valoración, se encuentra en situación básica de suelo urbanizado, por encontrarse legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo y cuenta con las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red. Si bien, sobre la edificación existente, no consta en las bases de datos municipales, las licencias correspondientes, por tanto, nos encontramos en el supuesto previsto en el Artículo 37.1 TRLSYRU.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 133

Según la información catastral 5767118CS6356N0001EI, la parcela posee una superficie de 251 m2, de los cuales son edificables un total de 196,06 m2 y cuenta con superficie construida de 144 m2, en estado de ruina.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 133

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5767118CS6356N0001EI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS SAN BLAS 4
38530 CANDELARIA [CANDELARIA] [S.C. TENERIFE]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 144 m2
Año construcción: 1960

Construcción

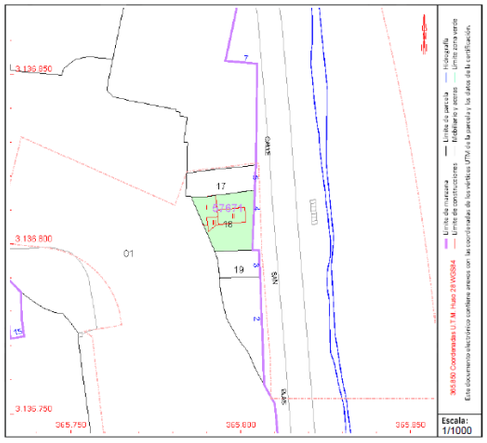
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/00/01	88
VIVIENDA	/01/01	45
VIVIENDA	/02/01	11

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	183

PARCELA

Superficie gráfica: 251 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



1.3 METODO DE CALCULO

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 133

Debido a que necesitamos obtener el valor de la edificabilidad, utilizaremos el método residual, Donde:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Para la obtención del valor en venta, realizaremos un estudio de mercado de la zona objeto de valoración

2.2. ESTUDIO DE MERCADO

En primer lugar, obtendremos el valor en venta de inmuebles acabados, a través de la consulta en inmobiliarias de la zona, así como de webs especializadas, se obtienen muestras comparables, de viviendas, de acuerdo al artículo 24. RVLS'11, resultando el siguiente ESTUDIO:

Características de nuestra hipótesis:

Vivienda en venta, con una superficie de 90 m2, con una calidad media, sin aparcamiento y localizada en Candelaria Casco.

RESIDENCIAL VIVIENDA 1	
TIPOLOGIA	*CASA*
SITUACION	*PLAZA DE LA PATRONA, 7. 38530*
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	*BUENA*
CALIDAD	*BUENA*
CONSERVACION	*REFOR-MAR*
ANTIGÜEDAD	*50 AÑOS*
SUPERFICIE	*95M2*
PRECIO	*250.000 €*
FECHA DE OBTENCION	*21.10.2024*
FUENTE	*Idealista.com*
OBSERVACIONES	*Con plaza de garaje*

RESIDENCIAL VIVIENDA 2	
TIPOLOGIA	*CASA*
SITUACION	*CALLE SANTA ANA 38530*
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	*BUENA*

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 133

CALIDAD	*BUENA*
CONSERVACION	*BUENA*
ANTIGÜEDAD	*35 AÑOS*
SUPERFICIE	*168 M2*
PRECIO	*280.000€*
FECHA DE OBTENCION	*21.10.2024*
FUENTE	*Idealista.com*
OBSERVACIONES	*Sin plaza de garaje*

RESIDENCIAL VIVIENDA 3	
TIPOLOGIA	*CASA*
SITUACION	*PLAZA LA PATRONA, 38530*
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	*BUENA*
CALIDAD	*REFORMAR*
CONSERVACION	*REFORMAR*
ANTIGÜEDAD	*80 AÑOS*
SUPERFICIE	*161 M2*
PRECIO	*320.000 €*
FECHA DE OBTENCION	*21.10.2024*
FUENTE	*Century 21*
OBSERVACIONES	*Sin plaza de garaje*

RESIDENCIAL VIVIENDA 4	
TIPOLOGIA	*PISO*
SITUACION	*CALLE NEPTUNO, 38530*
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	*BUENA*
CALIDAD	*MEDIA*
CONSERVACION	*BUENA*
ANTIGÜEDAD	*20 AÑOS*
SUPERFICIE	*70 M2*
PRECIO	*165.000 €*
FECHA DE OBTENCION	*21.10.2024*
FUENTE	*Pisos.com*
OBSERVACIONES	*Con plaza de garaje*

RESIDENCIAL VIVIENDA 5	
TIPOLOGIA	*PISO*
SITUACION	*CALLE LA PUNTITA*
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	*BUENA*
CALIDAD	*BUENA*
CONSERVACION	*BUENA*
ANTIGÜEDAD	*35 AÑOS*
SUPERFICIE	*95 M2*
PRECIO	*260.000 €*
FECHA DE OBTENCION	*21.10.2024*

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 133

FUENTE	*Idealista.com*
OBSERVACIONES	*Con plaza de garaje*

RESIDENCIAL VIVIENDA 6	
TIPOLOGIA	*PISO*
SITUACION	*CALLE INGLATERRA, 38530*
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	*BUENA*
CALIDAD	*BUENA*
CONSERVACION	*BUENA*
ANTIGÜEDAD	*22 AÑOS*
SUPERFICIE	*157 M2*
PRECIO	*315.000 €*
FECHA DE OBTENCION	*21.10.2024*
FUENTE	*Idealista.com*
OBSERVACIONES	*Con plaza de garaje*

A continuación, se realiza el cuadro resumen de homogeneización de las muestras comparables, para la obtención del valor en venta por comparación.
A los efectos de homogeneizar antigüedad y superficie, se utilizarán los criterios establecidos para catastro, esto es:

Superficie: 0,01 por cada 10 m2
Antigüedad: 0,02 cada 10 años
En el caso de disponer de aparcamiento se descuenta 0,10

MUES-TRA	*UBIC*	*SUP*	*AN-TIG*	*CALI-DAD*	*APARCA*	*P.UNITA-RIO*	*COEF.*	*VALOR HOMOGE*
1	*1*	*0,995*	*1,10*	*1*	*0,9*	*2.631*	*0,98*	*2.578*
2	*1*	*0,922*	*1,07*	*1*	*1*	*1.666*	*0,98*	*1.633*
3	*1*	*0,929*	*1,16*	*1*	*1*	*1.987*	*1,07*	*2.126*
4	*1,01*	*1,020*	*1,04*	*1*	*0,9*	*2357*	*0,94*	*2.215*
5	*1*	*0,995*	*1,07*	*1*	*0,9*	*2736*	*0,95*	*2.599*
6	*1,01*	*0,933*	*1,04*	*1*	*0,9*	*2006*	*0,88*	*1.765*
						2230€/m2		*2152 €/m2*

Vv= 2152 €/m2
K=1,40

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCION

De acuerdo con las bases de precios de la fundación CIEC, el módulo para vivienda nueva en el municipio de Candelaria en 2023 para el uso residencial es de 998 €/m2 http://fundacionciec.net/incec/Visor.wgx.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 133

Por otra parte, de acuerdo al artículo 22 del Reglamento de valoraciones:

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

VALOR DE CONSTRUCCION		
Costes de Construcción corregido		*998 €/m2*
G.G (Gastos Generales de construcción) *6% del Coste de Construcción*	*0,06* 998 €*	*59,88 €*
BI (Beneficio del Constructor) *13% del Coste de Construcción*	*0,13* 998 €*	*129,74 €*
Honorarios Profesionales *10% del Coste de Construcción*	*0,10* 998 €*	*99,80 €*
Licencias y Tributos no perceptibles *6% del Coste de Construcción*	*0,06*998 €*	*59,88 €*
Administración y Gestión de Ventas *3% del Coste de Construcción*	*0,03*998 €*	*29,94 €*
IMPREVISTOS *5% del Coste de Construcción*	*0.05*998 €*	*49,90 €*
COSTE TOTAL DE CONSTRUCCION		*1.427,14 €/m2*

La tipología y edificabilidad de la zona es: EDIFICACION CERRADA 3 PLANTAS CON JARDIN DELANTERO

Parcela Edificable 196,06 m2
Vrs = (2152/ 1.4) – 1.427,14 = 110 €/m2
*Superficie EDIFICABLE 196,06 *3 =588,18 m2*

*V= 588,18 * 110 = 64.700 €*

..”

SÉPTIMO.- Consta documento de retención de crédito de 29 de enero de 2025, 2.25.0.00423, aplicación de gasto: 2025.16000.60000, Proyecto: 25.2.0000011. Referencia contable: 25.000449. para:

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 133

“1878/2021 Expropiación Terreno San Blas para Actuación "Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e
impulsión a la EDAR comarcal del Valle de Güímar"

Por importe de 64.700,00€

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Capitulo III de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 se refiere a la determinación del justo precio, señalando el artículo 25 que “Una vez firme el acuerdo por el que se declara la necesidad de ocupación de bienes o adquisición de derechos expropiables, se procederá a determinar su justo precio”

El artículo 29 de la LEF dispone:

1. En cada uno de los expediente así formados la Administración requerirá a los propietarios para que en el plazo de veinte días, a contar desde el siguiente al de la notificación, presenten hoja de aprecio, en la que se concrete el valor en que estimen el objeto que se expropia, pudiendo aducir cuantas alegaciones estimen pertinentes.

2. La valoración habrá de ser forzosamente motivada y podrá estar avalada por la firma de un perito, cuyos honorarios habrán de acomodarse a las tarifas que apruebe la Administración, siendo siempre estos gastos de cuenta de los propietarios.

Y determina el artículo 30 de la referida Ley sobre expropiación forzosa que:

«1. La Administración expropiante habrá de aceptar o rechazar la valoración de los propietarios en igual plazo de veinte días. En el primer caso se entenderá determinado definitivamente el justo precio, y la Administración procederá al pago del mismo, como requisito previo a la ocupación o disposición.

2. En el segundo supuesto, la Administración extenderá hoja de aprecio fundada del valor del objeto de la expropiación, que se notificará al propietario, el cual, dentro de los diez días siguientes, podrá aceptarla lisa y llanamente o bien rechazarla, y en este segundo caso tendrá derecho a hacer las alegaciones que estime pertinentes, empleando los métodos valorativos que juzgue más adecuados para justificar su propia valoración a los efectos del artículo cuarenta y tres, y asimismo a aportar las pruebas que considere oportunas en justificación de dichas alegaciones».

Finalmente, el artículo 31 de la LEF dice que: “Si el propietario rechazara el precio fundado ofrecido por la Administración, se pasará el expediente de justiprecio al Jurado provincial de expropiación”

Por tanto, en caso de rechazo por parte del propietario a la hoja de aprecio habrá de acudirse al criterio de la Comisión de Valoraciones de Canarias, órgano administrativo competente para dirimir los conflictos en torno a la determinación del justiprecio en la Comunidad Autónoma de Canarias

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 133

(art. 21 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias).

En el supuesto de que la respuesta al ofrecimiento no sea el rechazo expreso, es decir no haya contestación, de conformidad con el Acuerdo de la Comisión de Valoraciones de Canarias de 16 de diciembre de 2010, la Comisión sólo admitirá a trámite aquellos expedientes de determinación de justiprecio en donde conste un rechazo expreso al precio fundado ofrecido por la Administración por parte de los titulares de los bienes y derechos que van a ser expropiados. Concretamente, en dicho Acuerdo se dice lo siguiente: "(…) lo que no consta en el expediente, y así se reconoce por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, es el rechazo expreso a la hoja de aquél, y ello es necesario para que el procedimiento ante este órgano tenga "objeto y contenido" pues la Competencia de la Comisión recae exclusivamente sobre las controversias respecto del valor de los bienes y derechos expropiados. Por todo ello, se acuerda inadmitir a trámite la solicitud de fijación de justiprecio formulada por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife (…)"

SEGUNDO.- Dispone el artículos 44 de la ley 39/2015, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que "Los actos administrativos serán objeto de publicación cuando sí lo establezcan las normas reguladoras de cada procedimiento o cuando lo aconsejen razones de interés público apreciadas por el órgano competente.." y el artículo 45 del antedicho texto legal "Si el órgano competente apreciase que la notificación por medio de anuncios o la publicación de un acto lesiona derechos o intereses legítimos, se limitará a publicar en el Diario oficial que corresponda una somera indicación del contenido del acto y del lugar donde los interesados podrán comparecer, en el plazo que se establezca, para conocimiento del contenido íntegro del mencionado acto y constancia de tal conocimiento.

Adicionalmente y de manera facultativa, las Administraciones podrán establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión que no excluirán la obligación de publicar en el correspondiente Diario oficial."

Por ello, en el supuesto de que resulte infructuoso el intento de notificación, al propietario de la parcela a expropiar, de la hoja de aprecio emitida por esta administración en función del informe de la Arquitecta Municipal, es aconsejable para no lesionar derechos o intereses del titular, la publicación, con somera indicación, de la hoja de aprecio e indicación de que puede comparecer en el Ayuntamiento en el plazo de 5 días hábiles para tener conocimiento del contenido íntegro de la valoración realizada.

TERCERO.- Dispone el artículo 112 y concordantes de la Ley 39/2105, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las resoluciones y los actos de trámite, siempre y cuando (estos últimos) decidan directa o indirectamente el fondo del asunto, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento, produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derecho e intereses legítimos.

El Decreto 124/2007, de 24 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias, señala en su artículo 3: "Corresponde a la Comisión de Valoraciones de Canarias las siguientes competencias:

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 133

“a) La resolución definitiva de fijación del justo precio en las expropiaciones tramitadas por el procedimiento de tasación individualizada por las Administraciones Públicas Canarias

b) La resolución de las reclamaciones presentadas contra las hojas de aprecio formuladas en las expropiaciones tramitadas por el procedimiento de tasación conjunta

c) La resolución definitiva de fijación del justo precio de los procedimientos iniciados por ministerio de la Ley en los supuestos de inactividad administrativa en la expropiación (…).”

CUARTO.- Es competencia del Pleno de la Corporación al tratarse de una expropiación del régimen general y no una expropiación de carácter urbanístico y además por lo dispuesto en el artículo 3. 4 del Reglamento de La Ley de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957: Cuando expropie la Provincia o el Municipio, corresponde, respectivamente, a la Diputación Provincial o al Ayuntamiento en pleno, adoptar los acuerdos en materia de expropiación que conforme a la Ley o a este Reglamento tengan carácter de recurribles vía administrativa o contenciosa.

PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO

Primera.- Aprobar el justiprecio, “hoja de aprecio”, por valor de SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS EUROS (64.700,00€) para la expropiación de la parcela con referencia catastral 5767118CS6356N0001EI, con una superficie de 251m2, sita en Ps San Blas 4. Candelaria, categorizados y calificados como: suelo urbanizable no ordenado, denominado, SUSNO –C· SAMARINES con el fin de destinarlo al proyecto “Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e Impulsión a la EDAR Comarcal del Valle de Güimar. Y ello en función a la valoración realizada informe suscrito, el 25 de noviembre de 2025, por la Arquitecta municipal de valoración final de la propiedad a expropiar con el siguiente tenor literal:

“ INFORME

Visto el expediente antedicho, Nayra Guzmán Hernández, arquitecta municipal, emite el siguiente informe:

1.ANTECEDENTES:

En relación con el oficio presentado por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, con fecha 26 de marzo de 2024 y nº de registro electrónico de entrada 2024-E-RC-3428, para la ejecución del Proyecto de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e Impulsión a la EDAR Comarcal del Valle de Güimar y resultando necesario que se adopten los acuerdos necesarios que permitan poner a disposición de los terrenos comprendidos en el ámbito del referido proyecto, proponen que se declare en su caso la urgente ocupación de la referida parcela.

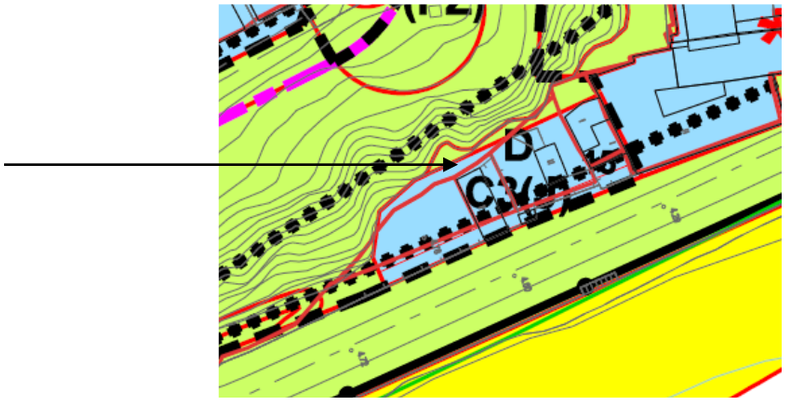
El presente informe hace referencia a la valoración de una parcela, situada en el T.M de Candelaria, con catastral 5767118CS6356N0001EI y superficie de 251 m2 con una vivienda de superficie

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 133

construida de 144 m2, sita en el Paseo de San Blas.

11. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN. -

De acuerdo con el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN, planeamiento municipal en vigor, con publicaciones en B.O.C. de fecha 10 de mayo de 2007 y B.O.P. de fecha 17 de mayo de 2007 y Modificaciones Puntuales, aprobadas definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesiones ordinarias de fecha 26 de marzo de 2009 y 29 de diciembre de 2011 y publicada en el BOP de Santa Cruz de Tenerife de fecha 17 de junio de 2009 y 3 de febrero de 2012, respectivamente. El suelo se encuentra clasificado, categorizado y calificado como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. Samarines Suso-C2. Afectado por servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.



12. ADQUISICION ANTICIPADA DE LOS SUELOS Y EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

De acuerdo a lo previsto en la Ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre

Artículo 319. Supuestos expropiatorios.

1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:
a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición.

Artículo 152.- Expropiación Urbanística.
1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:

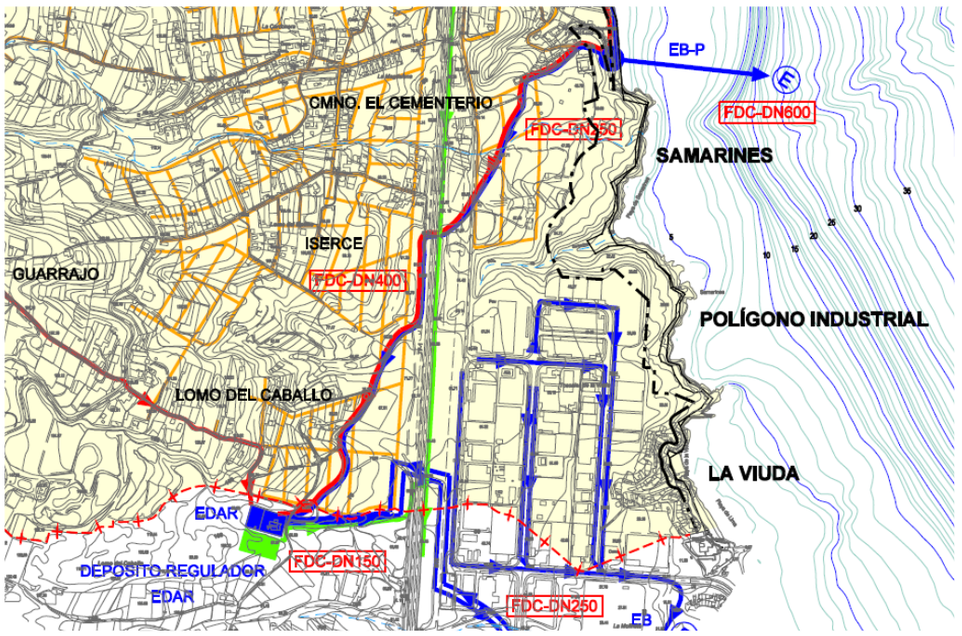
Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 133

a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición. En el supuesto que la Administración anticipe la expropiación de un bien, dotación o sistema general para el que el Planeamiento haya previsto su obtención por inclusión o adscripción a un ámbito, sector o unidad de actuación, la Administración expropiante asumirá la condición en la ejecución del citado sector del propietario expropiado participando como tal en el proceso de equidistribución y ejecución del planeamiento de conformidad con las reglas de obtención onerosa de un bien de propiedad pública establecidas en este reglamento.

Disposición adicional decimosexta. Ejecución de sistemas generales en suelo urbanizable no ordenado.

En el suelo urbanizable no ordenado se podrán autorizar y ejecutar las obras correspondientes a los sistemas generales previstos en la ordenación estructural.

De acuerdo a la Ordenación estructural del Plan General de Ordenación de Candelaria, Plano nº 8 red de saneamiento propuesto, se prevé la estación de bombeo y la impulsión hasta la EDAR Comarcal



13. INFORME. –

1.NORMATIVA DE APLICACIÓN
La normativa de aplicación es el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 133

aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo

Artículo 34. TRLSYRU. Ámbito del régimen de valoraciones

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

Artículo 37. TRLSYRU Valoración en el suelo urbanizado

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.
Artículo 21 Situaciones básicas del suelo

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 133

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

REGLAMENTO DE VALORACIONES

Artículo 22 Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 133

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 133

los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \,.\, (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

5.VALORACION

La parcela objeto de valoración, se encuentra en situación básica de suelo urbanizado, por encontrarse legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo y cuenta con las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red. Si bien, sobre la edificación existente, no consta en las bases de datos municipales, las licencias correspondientes, por tanto, nos encontramos en el supuesto previsto en el Artículo 37.1 TRLSYRU.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 133

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 133

Según la información catastral 5767118CS6356N0001EI, la parcela posee una superficie de 251 m2, de los cuales son edificables un total de 196,06 m2 y cuenta con superficie construida de 144 m2, en estado de ruina.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 133

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5767118CS6356N0001EI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PS SAN BLAS 4
38530 CANDELARIA [CANDELARIA] [S.C. TENERIFE]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 144 m2
Año construcción: 1960

Construcción

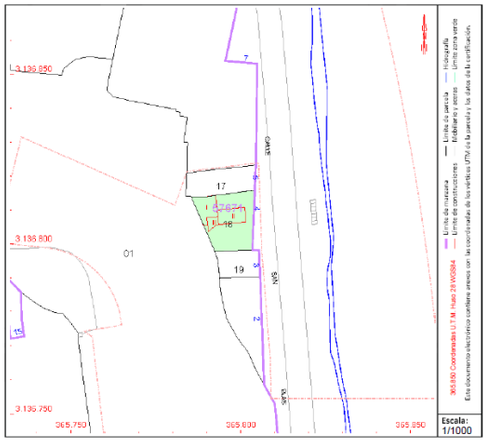
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/00/01	88
VIVIENDA	/01/01	45
VIVIENDA	/02/01	11

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	183

PARCELA

Superficie gráfica: 251 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



1.4 METODO DE CALCULO

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 133

Debido a que necesitamos obtener el valor de la edificabilidad, utilizaremos el método residual, Donde:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Para la obtención del valor en venta, realizaremos un estudio de mercado de la zona objeto de valoración

2.2. ESTUDIO DE MERCADO

En primer lugar, obtendremos el valor en venta de inmuebles acabados, a través de la consulta en inmobiliarias de la zona, así como de webs especializadas, se obtienen muestras comparables, de viviendas, de acuerdo al artículo 24. RVLS'11, resultando el siguiente ESTUDIO:

Características de nuestra hipótesis:

Vivienda en venta, con una superficie de 90 m2, con una calidad media, sin aparcamiento y localizada en Candelaria Casco.

RESIDENCIAL VIVIENDA 1	
TIPOLOGIA	*CASA*
SITUACION	*PLAZA DE LA PATRONA, 7. 38530*
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	*BUENA*
CALIDAD	*BUENA*
CONSERVACION	*REFOR-MAR*
ANTIGÜEDAD	*50 AÑOS*
SUPERFICIE	*95M2*
PRECIO	*250.000 €*
FECHA DE OBTENCION	*21.10.2024*
FUENTE	*Idealista.com*
OBSERVACIONES	*Con plaza de garaje*

RESIDENCIAL VIVIENDA 2	
TIPOLOGIA	*CASA*
SITUACION	*CALLE SANTA ANA 38530*
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	*BUENA*

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 133

CALIDAD	*BUENA*
CONSERVACION	*BUENA*
ANTIGÜEDAD	*35 AÑOS*
SUPERFICIE	*168 M2*
PRECIO	*280.000€*
FECHA DE OBTENCION	*21.10.2024*
FUENTE	*Idealista.com*
OBSERVACIONES	*Sin plaza de garaje*

RESIDENCIAL VIVIENDA 3	
TIPOLOGIA	*CASA*
SITUACION	*PLAZA LA PATRONA, 38530*
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	*BUENA*
CALIDAD	*REFORMAR*
CONSERVACION	*REFORMAR*
ANTIGÜEDAD	*80 AÑOS*
SUPERFICIE	*161 M2*
PRECIO	*320.000 €*
FECHA DE OBTENCION	*21.10.2024*
FUENTE	*Century 21*
OBSERVACIONES	*Sin plaza de garaje*

RESIDENCIAL VIVIENDA 4	
TIPOLOGIA	*PISO*
SITUACION	*CALLE NEPTUNO, 38530*
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	*BUENA*
CALIDAD	*MEDIA*
CONSERVACION	*BUENA*
ANTIGÜEDAD	*20 AÑOS*
SUPERFICIE	*70 M2*
PRECIO	*165.000 €*
FECHA DE OBTENCION	*21.10.2024*
FUENTE	*Pisos.com*
OBSERVACIONES	*Con plaza de garaje*

RESIDENCIAL VIVIENDA 5	
TIPOLOGIA	*PISO*
SITUACION	*CALLE LA PUNTITA*
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	*BUENA*
CALIDAD	*BUENA*
CONSERVACION	*BUENA*
ANTIGÜEDAD	*35 AÑOS*
SUPERFICIE	*95 M2*
PRECIO	*260.000 €*
FECHA DE OBTENCION	*21.10.2024*

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 103 de 133

FUENTE	*Idealista.com*
OBSERVACIONES	*Con plaza de garaje*

RESIDENCIAL VIVIENDA 6	
TIPOLOGIA	*PISO*
SITUACION	*CALLE INGLATERRA, 38530*
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	*BUENA*
CALIDAD	*BUENA*
CONSERVACION	*BUENA*
ANTIGÜEDAD	*22 AÑOS*
SUPERFICIE	*157 M2*
PRECIO	*315.000 €*
FECHA DE OBTENCION	*21.10.2024*
FUENTE	*Idealista.com*
OBSERVACIONES	*Con plaza de garaje*

A continuación, se realiza el cuadro resumen de homogeneización de las muestras comparables, para la obtención del valor en venta por comparación.
A los efectos de homogeneizar antigüedad y superficie, se utilizarán los criterios establecidos para catastro, esto es:

Superficie: 0,01 por cada 10 m2
Antigüedad: 0,02 cada 10 años
En el caso de disponer de aparcamiento se descuenta 0,10

MUES-TRA	*UBIC*	*SUP*	*AN-TIG*	*CALI-DAD*	*APARCA*	*P.UNITA-RIO*	*COEF.*	*VALOR HOMOGE*
1	*1*	*0,995*	*1,10*	*1*	*0,9*	*2.631*	*0,98*	*2.578*
2	*1*	*0,922*	*1,07*	*1*	*1*	*1.666*	*0,98*	*1.633*
3	*1*	*0,929*	*1,16*	*1*	*1*	*1.987*	*1,07*	*2.126*
4	*1,01*	*1,020*	*1,04*	*1*	*0,9*	*2357*	*0,94*	*2.215*
5	*1*	*0,995*	*1,07*	*1*	*0,9*	*2736*	*0,95*	*2.599*
6	*1,01*	*0,933*	*1,04*	*1*	*0,9*	*2006*	*0,88*	*1.765*
						2230€/m2		*2152 €/m2*

Vv= 2152 €/m2
K=1,40

<u>CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCION</u>

De acuerdo con las bases de precios de la fundación CIEC, el módulo para vivienda nueva en el

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 133

municipio de Candelaria en 2023 para el uso residencial es de 998 €/m2 http://fundacionciec.net/incec/Visor.wgx.

Por otra parte, de acuerdo al artículo 22 del Reglamento de valoraciones:

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

VALOR DE CONSTRUCCION		
Costes de Construcción corregido		998 €/m2
G.G (Gastos Generales de construcción) 6% del Coste de Construcción	0,06* 998 €	59,88 €
BI (Beneficio del Constructor) 13% del Coste de Construcción	0,13* 998 €	129,74 €
Honorarios Profesionales 10% del Coste de Construcción	0,10* 998 €	99,80 €
Licencias y Tributos no perceptibles 6% del Coste de Construcción	0,06*998 €	59,88 €
Administración y Gestión de Ventas 3% del Coste de Construcción	0,03*998 €	29,94 €
IMPREVISTOS 5% del Coste de Construcción	0.05*998 €	49,90 €
COSTE TOTAL DE CONSTRUCCION		1.427,14 €/m2

La tipología y edificabilidad de la zona es: EDIFICACION CERRADA 3 PLANTAS CON JARDIN DELANTERO

Parcela Edificable 196,06 m2
Vrs = (2152/ 1.4) – 1.427,14 = 110 €/m2
*Superficie EDIFICABLE 196,06 *3 =588,18 m2*

V= 588,18 * 110 = 64.700 €

..”

SEGUNDO.- Trasladar la hoja de aprecio, junto con el informe de la Arquitecta que lo fundamenta, a D. Eugenio Citovich, con indicación de que, dentro de los diez días siguientes, puede hacer:

- Aceptarla

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 105 de 133

- Rechazarla (con las alegaciones que estime pertinentes) y que en caso de rechazo, el expediente de justiprecio, se trasladará a la Comisión de Valoraciones de Canarias, para que dirima el conflicto en torno a la determinación del justiprecio

- No aceptar ni rechazar expresamente, es decir que el silencio sea su respuesta, por lo que se entenderá tácitamente aceptada la hoja de aprecio.

TERCERO.- Publicar en el BOP de la provincia de Tenerife y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, el siguiente resumen:

F) HOJA DE APRECIO

parcela, situada en el T.M de Candelaria, con referencia catastral 5767118CS6356N0001EI y superficie de 251 m2 con una vivienda de superficie construida de 144 m2, sita en el Paseo de San Blas.

Justiprecio SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS (64.700,00€)Euros

G) El titular de la antedicha parcela puede comparecer en el Ayuntamiento en el plazo de 5 días hábiles para tener conocimiento del contenido íntegro de la valoración realizada.

H) El plazo para aceptar o rechazar la hoja de aprecio son diez días hábiles.

I) En caso de rechazo expreso (no si hay silencio ante la hoja de aprecio) el expediente de justiprecio se trasladará a la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Es cuanto tengo a bien informar, salvo error u omisión involuntaria y sin perjuicio de mejor criterio fundado en derecho"

ESTA ALCALDÍA-PRESIDENCIA ELEVA LA SIGUIENTE PROPUESTA AL PLENO DEL AYUNTAMIENTO:

Primera.- Aprobar el justiprecio, "**hoja de aprecio", por valor de SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS EUROS (64.700,00€)** para la expropiación de la parcela con referencia catastral 5767118CS6356N0001EI, con una superficie de 251m2, sita en Ps San Blas 4. Candelaria, categorizados y calificados como: suelo urbanizable no ordenado, denominado, SUSNO –C· SAMARINES con el fin de destinarlo al proyecto "Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e Impulsión a la EDAR Comarcal del Valle de Güimar. Y ello en función a la valoración realizada informe suscrito, el 25 de noviembre de 2025, por la Arquitecta municipal de valoración final de la propiedad a expropiar con el siguiente tenor literal:

"INFORME

Visto el expediente antedicho, Nayra Guzmán Hernández, arquitecta municipal, emite el siguiente informe:

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 133

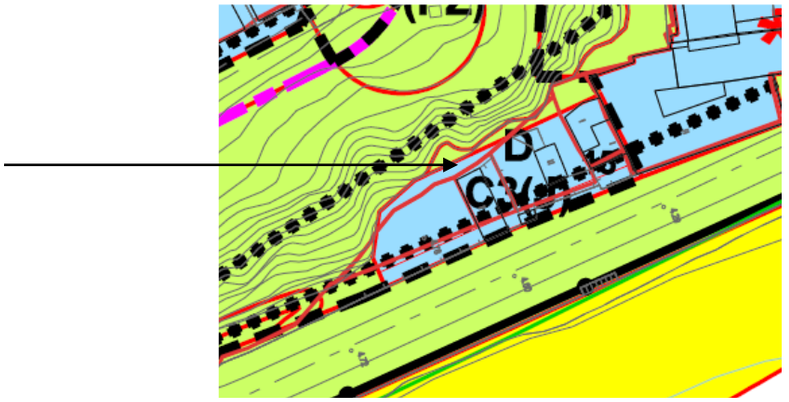
1.ANTECEDENTES:

En relación con el oficio presentado por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, con fecha 26 de marzo de 2024 y nº de registro electrónico de entrada 2024-E-RC-3428, para la ejecución del Proyecto de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e Impulsión a la EDAR Comarcal del Valle de Güimar y resultando necesario que se adopten los acuerdos necesarios que permitan poner a disposición de los terrenos comprendidos en el ámbito del referido proyecto, proponen que se declare en su caso ***la urgente ocupación de la referida parcela****.*

El presente informe hace referencia a la valoración de una parcela, situada en el T.M de Candelaria, con catastral ***5767118CS6356N0001EI*** *y superficie de 251 m2 con una vivienda de superficie construida de 144 m2, sita en el Paseo de San Blas.*

14. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN. -

De acuerdo con el ***PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN,*** *planeamiento municipal en vigor, con publicaciones en B.O.C. de fecha 10 de mayo de 2007 y B.O.P. de fecha 17 de mayo de 2007 y Modificaciones Puntuales, aprobadas definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesiones ordinarias de fecha 26 de marzo de 2009 y 29 de diciembre de 2011 y publicada en el BOP de Santa Cruz de Tenerife de fecha 17 de junio de 2009 y 3 de febrero de 2012, respectivamente. El suelo se encuentra clasificado, categorizado y calificado como* ***Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. Samarines Suso-C2. Afectado por servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.***



15. ADQUISICION ANTICIPADA DE LOS SUELOS Y EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

De acuerdo a lo previsto en la Ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre

Artículo 319. *Supuestos expropiatorios.*

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 133

1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:
a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición.

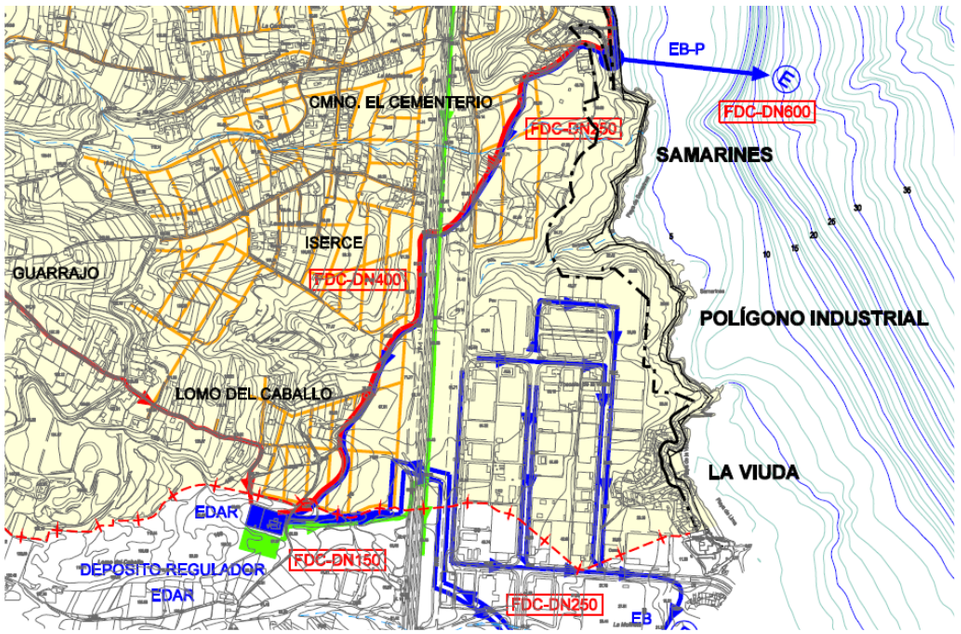
Artículo 152.- Expropiación Urbanística.
1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:
a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición. En el supuesto que la Administración anticipe la expropiación de un bien, dotación o sistema general para el que el Planeamiento haya previsto su obtención por inclusión o adscripción a un ámbito, sector o unidad de actuación, la Administración expropiante asumirá la condición en la ejecución del citado sector del propietario expropiado participando como tal en el proceso de equidistribución y ejecución del planeamiento de conformidad con las reglas de obtención onerosa de un bien de propiedad pública establecidas en este reglamento.

Disposición adicional decimosexta. *Ejecución de sistemas generales en suelo urbanizable no ordenado.*

En el suelo urbanizable no ordenado se podrán autorizar y ejecutar las obras correspondientes a los sistemas generales previstos en la ordenación estructural.

De acuerdo a la Ordenación estructural del Plan General de Ordenación de Candelaria, Plano nº 8 red de saneamiento propuesto, se prevé la estación de bombeo y la impulsión hasta la EDAR Comarcal

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 133



16. INFORME. –

1.NORMATIVA DE APLICACIÓN

La normativa de aplicación es el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo

Artículo 34. TRLSYRU. Ámbito del régimen de valoraciones

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

Artículo 37. TRLSYRU Valoración en el suelo urbanizado

1. *Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*

a) *Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 133

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

***b)** Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático*

***c)** De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

***2.** Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

***a)** El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

***b)** El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Artículo 21 Situaciones básicas del suelo

***3.** Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

***a)** Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

***b)** Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

***c)** Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*

***4.** También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.*

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 110 de 133

REGLAMENTO DE VALORACIONES

Artículo 22 Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

1. *El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente* expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. *Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) *Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se*

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 133

aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

***b)** Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \,.\, (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 133

como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

5.VALORACION

La parcela objeto de valoración, se encuentra en ***situación básica de suelo urbanizado,*** *por encontrarse legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo y cuenta con las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red. Si bien, sobre la edificación existente, no consta en las bases de datos municipales, las licencias correspondientes, por tanto, nos encontramos en el supuesto previsto en el* ***Artículo 37.1 TRLSYRU.***

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 133

*Según la información catastral **5767118CS6356N0001EI**, la parcela posee una superficie de 251 m2, de los cuales son edificables un total de 196,06 m2 y cuenta con superficie construida de 144 m2, en estado de ruina.*

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 114 de 133

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5767118CS6356N0001EI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS SAN BLAS 4
38530 CANDELARIA [CANDELARIA] [S.C. TENERIFE]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 144 m2
Año construcción: 1960

Construcción

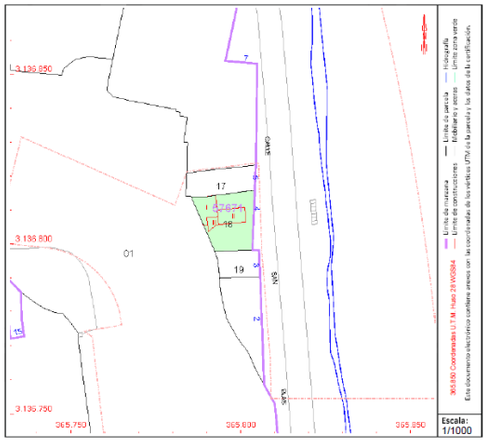
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/00/01	88
VIVIENDA	/01/01	45
VIVIENDA	/02/01	11

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	183

PARCELA

Superficie gráfica: 251 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



1.5 METODO DE CALCULO

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 133

Debido a que necesitamos obtener el valor de la edificabilidad, utilizaremos el método residual, Donde:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Para la obtención del valor en venta, realizaremos un estudio de mercado de la zona objeto de valoración

2.2. ESTUDIO DE MERCADO

En primer lugar, obtendremos el valor en venta de inmuebles acabados, a través de la consulta en inmobiliarias de la zona, así como de webs especializadas, se obtienen muestras comparables, de viviendas, de acuerdo al artículo 24. RVLS'11, resultando el siguiente ***ESTUDIO:***

Características de nuestra hipótesis:

Vivienda en venta, con una superficie de 90 m2, con una calidad media, sin aparcamiento y localizada en Candelaria Casco.

RESIDENCIAL VIVIENDA 1	
TIPOLOGIA	CASA
SITUACION	PLAZA DE LA PATRONA, 7. 38530
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	BUENA
CONSERVACION	REFOR-MAR
ANTIGÜEDAD	50 AÑOS
SUPERFICIE	95M2
PRECIO	250.000 €
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Idealista.com
OBSERVACIONES	Con plaza de garaje

RESIDENCIAL VIVIENDA 2	
TIPOLOGIA	CASA
SITUACION	CALLE SANTA ANA 38530
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	BUENA

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 116 de 133

CONSERVACION	BUENA
ANTIGÜEDAD	35 AÑOS
SUPERFICIE	168 M2
PRECIO	280.000€
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Idealista.com
OBSERVACIONES	Sin plaza de garaje

RESIDENCIAL VIVIENDA 3	
TIPOLOGIA	CASA
SITUACION	PLAZA LA PATRONA, 38530
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	REFORMAR
CONSERVACION	REFORMAR
ANTIGÜEDAD	80 AÑOS
SUPERFICIE	161 M2
PRECIO	320.000 €
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Century 21
OBSERVACIONES	Sin plaza de garaje

RESIDENCIAL VIVIENDA 4	
TIPOLOGIA	PISO
SITUACION	CALLE NEPTUNO, 38530
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	MEDIA
CONSERVACION	BUENA
ANTIGÜEDAD	20 AÑOS
SUPERFICIE	70 M2
PRECIO	165.000 €
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Pisos.com
OBSERVACIONES	Con plaza de garaje

RESIDENCIAL VIVIENDA 5	
TIPOLOGIA	PISO
SITUACION	CALLE LA PUNTITA
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	BUENA
CONSERVACION	BUENA
ANTIGÜEDAD	35 AÑOS
SUPERFICIE	95 M2
PRECIO	260.000 €
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Idealista.com

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 117 de 133

OBSERVACIONES	Con plaza de garaje

RESIDENCIAL VIVIENDA 6	
TIPOLOGIA	PISO
SITUACION	CALLE INGLATERRA, 38530
UBICACIÓN RESPECTO AL ENTORNO	BUENA
CALIDAD	BUENA
CONSERVACION	BUENA
ANTIGÜEDAD	22 AÑOS
SUPERFICIE	157 M2
PRECIO	315.000 €
FECHA DE OBTENCION	21.10.2024
FUENTE	Idealista.com
OBSERVACIONES	Con plaza de garaje

A continuación, se realiza el cuadro resumen de homogeneización de las muestras comparables, para la obtención del valor en venta por comparación.
A los efectos de homogeneizar antigüedad y superficie, se utilizarán los criterios establecidos para catastro, esto es:

Superficie: 0,01 por cada 10 m2
Antigüedad: 0,02 cada 10 años
En el caso de disponer de aparcamiento se descuenta 0,10

MUES-TRA	UBIC	SUP	AN-TIG	CALI-DAD	APARCA	P.UNITA-RIO	COEF.	VALOR HOMOGE
1	1	0,995	1,10	1	0,9	2.631	0,98	2.578
2	1	0,922	1,07	1	1	1.666	0,98	1.633
3	1	0,929	1,16	1	1	1.987	1,07	2.126
4	1,01	1,020	1,04	1	0,9	2357	0,94	2.215
5	1	0,995	1,07	1	0,9	2736	0,95	2.599
6	1,01	0,933	1,04	1	0,9	2006	0,88	1.765
						2230€/m2		**2152 €/m2**

Vv= 2152 €/m2
K=1,40

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCION

De acuerdo con las bases de precios de la fundación CIEC, el módulo para vivienda nueva en el municipio de Candelaria en 2023 para el uso residencial es de ***998 €/m2***

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 118 de 133

http://fundacionciec.net/incec/Visor.wgx.

Por otra parte, de acuerdo al artículo 22 del Reglamento de valoraciones:

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

VALOR DE CONSTRUCCION		
Costes de Construcción corregido		998 €/m2
G.G (Gastos Generales de construcción) 6% del Coste de Construcción	0,06* 998 €	59,88 €
BI (Beneficio del Constructor) 13% del Coste de Construcción	0,13* 998 €	129,74 €
Honorarios Profesionales 10% del Coste de Construcción	0,10* 998 €	99,80 €
Licencias y Tributos no perceptibles 6% del Coste de Construcción	0,06*998 €	59,88 €
Administración y Gestión de Ventas 3% del Coste de Construcción	0,03*998 €	29,94 €
IMPREVISTOS 5% del Coste de Construcción	0.05*998 €	49,90 €
COSTE TOTAL DE CONSTRUCCION		**1.427,14 €/m2**

La tipología y edificabilidad de la zona es: EDIFICACION CERRADA 3 PLANTAS CON JARDIN DELANTERO

Parcela Edificable 196,06 m2
Vrs = (2152/ 1.4) – 1.427,14 = 110 €/m2
Superficie EDIFICABLE 196,06 *3 =588,18 m2

V= 588,18 * 110 = 64.700 €

.."

SEGUNDO.- Trasladar la hoja de aprecio, junto con el informe de la Arquitecta que lo fundamenta, a D. Eugenio Citovich, con indicación de que, dentro de los diez días siguientes, puede hacer:

- Aceptarla

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 119 de 133

- Rechazarla (con las alegaciones que estime pertinentes) y que en caso de rechazo, el expediente de justiprecio, se trasladará a la Comisión de Valoraciones de Canarias, para que dirima el conflicto en torno a la determinación del justiprecio

- No aceptar ni rechazar expresamente, es decir que el silencio sea su respuesta, por lo que se entenderá tácitamente aceptada la hoja de aprecio.

TERCERO.- Publicar en el BOP de la provincia de Tenerife y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, el siguiente resumen:

A) HOJA DE APRECIO

parcela, situada en el T.M de Candelaria, con referencia catastral ***5767118CS6356N0001EI*** *y superficie de 251 m2 con una vivienda de superficie construida de 144 m2, sita en el Paseo de San Blas.*

Justiprecio SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS (64.700,00€)Euros

B) El titular de la antedicha parcela puede comparecer en el Ayuntamiento en el plazo de 5 días hábiles para tener conocimiento del contenido íntegro de la valoración realizada.

C) El plazo para aceptar o rechazar la hoja de aprecio son diez días hábiles.

D) En caso de rechazo expreso (no si hay silencio ante la hoja de aprecio) el expediente de justiprecio se trasladará a la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Al no estar dictaminado el presente asunto por la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, se procedió conforme el artículo 82.3 del ROF a su ratificación su inclusión en el orden del día y asimismo la Alcaldía-Presidencia justificó la urgencia en que es necesario culminar el expediente expropiatorio a los efectos de continuar con el procedimiento de elevación de las aguas residuales a la estación depuradora para lo cual es necesario esta expropiación en la actuación administrativa: *"Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e impulsión a la EDAR comarcal del Valle de Güímar".*

Se procedió por el Secretario General a la explicación de la tramitación jurídica del expediente.

Por la unanimidad de los 18 concejales presentes (se ausentó del pleno Doña Raquel Martín Castro del Grupo PP) se ratificó su inclusión en el orden del día.

VOTACIÓN SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO:

Votos a favor: La unanimidad de los 18 concejales presentes:

11 concejales del Grupo Socialista: Doña María Concepción Brito Núñez, Don Jorge Baute Delgado, Don José Francisco Pinto Ramos, Doña Olivia Concepción Pérez Díaz, Don Reinaldo José Triviño

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 120 de 133

Blanco, Don Manuel Alberto González Pestano, Doña Margarita Eva Tendero Barroso, Don Airam Pérez Chinea, Doña María del Carmen Clemente Díaz, Don Olegario Francisco Alonso Bello, Doña Mónica Monserrat Yanes Delgado.

5 concejales del Grupo Popular: Don Jacobo López Fariña, Don Miguel Eduardo Hernández Chitty, Doña María Carlota Díaz González, Don José Daniel Sosa González, y Doña Shaila Castellano Batista.

2 concejales del Grupo Mixto: Doña Ángela Cruz Perera (CC) y Don José Tortosa Pallarés (VOX).

Votos en contra: 0

Abstenciones: 0.

ACUERDO DEL PLENO DE 31 DE MARZO DE 2025.

Primera. - Aprobar el justiprecio, "hoja de aprecio", por valor de SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS EUROS (64.700,00€) para la expropiación de la parcela con referencia catastral 5767118CS6356N0001EI, con una superficie de 251m2, sita en Ps San Blas 4. Candelaria, categorizados y calificados como: suelo urbanizable no ordenado, denominado, SUSNO –C· SAMARINES con el fin de destinarlo al proyecto "Estación de Bombeo de Aguas Residuales de San Blas e Impulsión a la EDAR Comarcal del Valle de Güimar. Y ello en función a la valoración realizada informe suscrito, el 25 de noviembre de 2025, por la Arquitecta municipal de valoración final de la propiedad a expropiar cuyo tenor literal se ha transcrito precedentemente.

SEGUNDO. - Trasladar la hoja de aprecio, junto con el informe de la Arquitecta que lo fundamenta, a D. Eugenio Citovich, con indicación de que, dentro de los diez días siguientes, puede hacer:

- Aceptarla

- Rechazarla (con las alegaciones que estime pertinentes) y que en caso de rechazo, el expediente de justiprecio, se trasladará a la Comisión de Valoraciones de Canarias, para que dirima el conflicto en torno a la determinación del justiprecio

- No aceptar ni rechazar expresamente, es decir que el silencio sea su respuesta, por lo que se entenderá tácitamente aceptada la hoja de aprecio.

TERCERO. - Publicar en el BOP de la provincia de Santa Cruz de Tenerife y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Candelaria, el siguiente resumen:

A) HOJA DE APRECIO

parcela, situada en el T.M de Candelaria, con referencia catastral 5767118CS6356N0001EI y superficie de 251 m2 con una vivienda de superficie construida de 144 m2, sita en el Paseo de San Blas.

Justiprecio SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS (64.700,00€)Euros

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 133

B) El titular de la antedicha parcela puede comparecer en el Ayuntamiento en el plazo de 5 días hábiles para tener conocimiento del contenido íntegro de la valoración realizada.

C) El plazo para aceptar o rechazar la hoja de aprecio son diez días hábiles.

D) En caso de rechazo expreso (no si hay silencio ante la hoja de aprecio) el expediente de justiprecio se trasladará a la Comisión de Valoraciones de Canarias.

URGENCIAS 2: Expediente 11258/2019 - Sector de Suelo Urbanizable SUSO CA5 Los Mangos

Consta en el expediente informe jurídico de la Técnico de Administración General de 21 de marzo de 2025 de que transcrito literalmente dice:

INFORME JURÍDICO

La técnico jurista que suscribe Olga Fernández Méndez Bencomo, en el expediente anteriormente reseñado, emite el siguiente informe:

I.ANTECEDENTES:

Visto el escrito de fecha 12/03/2025, con registro de entrada 2025-E-RE-1493 presentado por D. JUAN FRANCISCO HERNÁNDEZ GARCÍA, D.N.I.: 07983945-R, actuando en calidad de Presidente de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO LOS MANGOS, se informa lo siguiente:

Que con fecha 27 de febrero de 2025, D. AMADOR DIAZ RAMOSS.L. presentó recurso de Alzada contra el acuerdo adoptado el 23 de diciembre de 2024, por la Junta de compensación del polígono “Los Mangos”.

Que por esta Administración se ha comprobado que el plazo de presentación del mencionado recurso, es de 15 días hábiles de la notificación del acuerdo d la Asamblea, entendiendo esta administración, que el mismo ha sido presentado fuera del plazo de los 15 días que se estipula en el Artículo 42 b) de los estatutos de la Junta de Compensación del Polígono los Mangos.

No obstante, mediante oficio de fecha 10/03/2025, se dio traslado del mismo al órgano que dictó el acto, a los efectos de que emitiera informe previo a que el órgano competente dicte la correspondiente resolución.

Con fecha 12/03/2025, y registro de entrada 1493, la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO LOS MANGOS, presento escrito del siguiente tenor literal:

“… D. JUAN FRANCISCO HERNÁNDEZ GARCÍA, mayor de edad, identificado bajo el número de D.N.I.: 07983945-R, actuando en calidad de Presidente de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO LOS MANGOS, identificada bajo el número de CIF v-38804985, tal y como se acredita mediante Resolución del Ilmo. Director General de Ordenación del Territorio que se

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 133

adjunta como documento nº 1, y con correo electrónico a efectos de notificaciones en susana.maderuelo@landco.es, y con domicilio en Plaza Alférez Provisional nº 1, planta 1, local 20, CP 38002 de Santa Cruz de Tenerife, ante V.I. comparece y

MANIFIESTA

I.- Que en fecha de 11 de marzo del año en curso se ha recibido OFICIO de ese Ayuntamiento mediante el cual viene a adjuntar Recurso de Alzada presentado en ese Ayuntamiento por AMADOR DIAZ RAMOS S.L. con registro de entrada el día 27 de febrero de 2025, contra el acuerdo adoptado por la Asamblea General en fecha 23 de diciembre de 2024 de la Junta de Compensación del Polígono “Los Mangos”.

II.- El citado Oficio tiene como finalidad, que desde la Junta de Compensación se proceda a los emitir un informe previo, para que ese Ayuntamiento proceda a dictar resolución sobre el citado recurso de alzada.

Pues bien, mediante el presente escrito se viene en atender la no procedencia de los argumentos que resultan del recurso de alzada presentado por AMADOR DIAZ RAMOS S.L., y que traen sustento en los siguientes

MOTIVOS

PRIMERO. – EN RELACIÓN AL PRIMERO ARGUMENTO RELATIVO A QUE NO SE HA PERMITIDO EL DERECHO DE VOTO EN LA ASAMBLEA A AMADOR DIAZ RAMOS S.L. JUSTIFICADA SUSPENSION DE DERECHO A VOTO.

La derrama sobre la cual AMADOR DIAZ RAMOS S.L., discute que, aunque había sido abonada no constaba su ingreso en la cuenta bancaria de la Junta de Compensación en el momento de la celebración de la Asamblea General de 23 de diciembre de 2024, entendemos ajustado a derecho que suponga un impedimento para el ejercicio de su derecho de voto, por lo que desconocemos los motivos reales que sustenta el recurrente sus argumentos.

Procede informar que los estatutos de la Junta de Compensación distinguen entre las cuotas ordinarias y extraordinarias, como se transcribe del Artículo 40.- CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS: como se transcribe:

“Artículo 40.- CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.- Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, que se recogen en los presupuestos anuales.

Expediente nº: 11258/2019

Son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.”

Pues bien en fecha de 23 de julio del año 2024, se vino a reclamar a AMADOR DIAZ RAMOS S.L., el pago de la citada derrama la cual tiene sustento en un acuerdo adoptado en la Asamblea General de la Junta General celebrada el 21 de diciembre de 2023, por el que se aprueba una Derrama a razón de CERO CON CINCUENTA Y SEIS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EUROS (0,5692 €) por cada metro de superficie aportado a la Junta de Compensación, y del cual fue informado el citado propietario sobre el citado importe que le correspondía abonar a cada propietario, en la Asamblea General de 8 de mayo de 2024, por razón de la 1ª derrama del ejercicio 2024. Todo ello y sin perjuicio del requerimiento de pago realizado en fecha de 23 de

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 133

julio del año 2024, tal y como resulta de la imagen que se extrae de la comunicación realizada a las personas de contacto de la citada entidad:

AMADOR DÍAZ RAMOS, SL.DERRAMA APROBADA Y REQUERIMIENTO PAGO CONFORME AUDITORÍA. JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO LOS M...

Responder | Responder a todos | Reenviar

carlos@mendezbarreraabogados.com
Para 'amador@adrpromociones.com'; 'monica@adrpromociones.com'
CC 'Hernandez Garcia Juan Francisco'; 'Maderuelo Abel Susana'; 'Virginia'
mar. 23/07/2024 19:31

Respondió a este mensaje el 07/09/2024 20:29.

240527 _24.05.08 ACTA AG LOS MANGOS 8 MAYO 2024_F.pdf 282 KB
Facturas Derrama 08 230724 AMADOR DÍAZ RAMOS SL JC LOS MANGOS.pdf 188 KB
Requerimiento de Pago. Amador Díaz Ramos. S.L. JC Los Mangos.pdf 233 KB

Buenas tardes:

Conforme al acuerdo a la Asamblea General de 23 de diciembre del año 2023, mediante el cual se aprobó expresamente la derrama contemplada en el presupuesto de 0,56925984 e/m2 de suelo de los propietarios de suelo adheridos a la Junta de Compensación, se ha procedido a su cálculo y notificación a todos los propietarios pertenecientes a la misma en fecha de 27 de abril, junto con la convocatoria de la Asamblea General del presente día 8 de mayo del año 2024. Pues bien, en ese contexto, se viene a adjuntar la derrama que le corresponde a AMADOR DÍAZ RAMOS, SL, por importe **de 3.984, 62 euros**, a los efectos de que tenga lugar su abono en el plazo máximo de un (1) mes desde su notificación, tal y como resulta del acuerdo de la AG reciente de 8 de mayo del año en curso que se adjunta.

Por otra parte, tal y como resulta del Informe de auditoría aprobado por la Asamblea General de 13 de diciembre del año 2022, y la posterior transmisión de las fincas registrales propiedad de Gestión y Promoción de Vivienda Unifamiliares, S.L. (GPU) entre otros, a LANDCOMPANY 2020 S.L.U., durante el año 2023, se ha procedido a realizar el ajuste correspondiente en el importe que adeudaba la citada empresa, procediendo a informar a todos los propietarios adheridos a la Junta de Compensación y a su aprobación en la Asamblea General de 8 de mayo del año en curso 2024, en el Punto 2.2 denominado "Información sobre el requerimiento de pago a realizar a los propietarios del Sector Los Mangos que resulta del Informe de auditoría aprobado por la AG de 13 de diciembre del año 2022 con el ajuste de la transmisión de finca de GPU en favor de Landcompany 2020, S.L.U., y Amador Diaz Ramos, S.L. Acuerdos que procedan".
En este sentido, se viene a informar que **AMADOR DÍAZ RAMOS, SL**, debe a la Junta de Compensación el importe de **12.044,21 euros.**

Por ese motivo, y en cumplimiento del Acuerdo adoptado en la Asamblea General de 8 de mayo del año en curso 2024, se le viene a requerir para que en el plazo de un (1) mes desde su notificación proceda a su abono, advirtiéndole de que en caso de incumplimiento, la Junta de Compensación adoptará la decisión pertinente para que se proceda a su cumplimiento.

El pago debe de realizarse mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente de la que la Junta de Compensación es titular en La Caixa con IBAN ES59 2100 6623 7622 0067 6315.

Pues bien, una vez transcurrido el plazo de un mes otorgado para que se procediera al abono de la citada cuota extraordinaria AMADOR DIAZ RAMOS S.L., entró en situación de socio moroso al incumplir el pago de cuotas, por lo que en cumplimiento del apartado d) del artículo 41. – de los Estatutos de la Junta de Compensación, que regula la cuantía y pago de las cuotas, vio suspendidos sus derechos como socio, lo que le impide emitir su voto en las asambleas generales, tal y como se transcribe del mismo:

“Artículo 4 . - CUANTIA Y PAGO DE LAS CUOTAS

El importe de 1 as cuotas será proporcional a la participación de cada miembro en la Junta.

El pago se realizará en el plazo máximo de un mes, contado a partir del requerimiento de pago por el Consejo Rector, y su falta producirá los siguientes efectos:

(…)

d).- Hasta la efectividad del pago de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta”.

Con lo expuesto, AMADOR DIAZ RAMOS S.L., ha estado en situación de morosidad con la Junta de Compensación, por lo que el mismo ha sido el que, con sus propios actos, incumpliendo el pago de las derramas, se ha visto afectado por la suspensión “en el ejercicio de sus derechos en la Junta”, durante el tiempo que ha transcurrido hasta que se ha ingresado el importe de las derramas en la cuenta bancaria de la Junta de Compensación.

En ese sentido, procede indicar que en la Asamblea General de 23 de diciembre de 2024, en el momento en el cual se debatía la oportunidad o no de que AMADOR DIAZ RAMOS S.L., pudiera ejercitar su derecho de voto, Don Carlos F. Méndez entró en la cuenta bancaria y pudo comprobar y e informar que en la cuenta no constaba ningún ingreso de la orden de traspaso realizada por ese propietario. Y es que el ingreso tuvo lugar un día posterior, el 24 de diciembre,

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 124 de 133

tal y como se acredita mediante la imagen extraída de la cuenta bancaria en la cual se puede apreciar que el citado propietario realiza el ingreso, esto es un día después de la celebración de la Asamblea General, lo cual evidencia que la conformidad a derecho de la suspensión del voto hasta la fecha en la cual se ingresa el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación; esto es el día 24 de diciembre, una día después de la celebración de la Asamblea General.

Con todo lo expuesto, debe de entenderse probada la situación de morosidad en la que se encontraba AMADOR DIAZ RAMOS S.L., en el momento en el cual tuvo lugar la Asamblea General en fecha de 23 de diciembre del año 2024, por lo que la Junta de Compensación en aplicación de los estatutos, procedió a concluir sobre la procedencia en derecho en la suspensión del derecho de voto del citado propietario, y en consecuencia, desestimar los motivos alegados por el propietario que pretende mediante, la mención a principios generales del Derecho, que no se aplique la suspensión de derecho recogida en los estatutos para cuando un socio se encuentra en situación de morosidad, por el incumplimiento en el pago de las derramas, y que por razones obvias, sólo puede ser verificado y constatado su cumplimiento cuando el importe económico es ingresado en la cuenta bancaria. De otra manera se podría estar expuesto a órdenes de pago que son anuladas posteriormente.

SEGUNDO. – EN RELACIÓN AL SEGUNDO ARGUMENTO RELATIVO AL ACUERDO DE CONSTITUIR AVAL BANCARIO.

La Junta de Compensación en la Asamblea General, con el respaldo del 81,18125 % de las cuotas de propiedad de la Junta, aprobó dar cumplimiento a la obligación legal de garantizar la correcta ejecución de la actuación con el importe mínimo de 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, en cumplimiento de la legalidad vigente, y que en el presente caso resulta mediante el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, mediante la constitución de un aval bancario.

Sin embargo, la recurrente pretende imponer a la Junta de Compensación que la garantía tenga lugar mediante la afección de terrenos.

En este sentido procede indicar que el citado Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, permite expresamente la garantía por afección de las parcelas únicamente dentro del contexto de un convenio urbanístico (concierto, ejecución empresarial etc.1), cuando en el sistema de compensación, en el que obviamente nos encontramos, no se dispone esta opción. De esta manera, los representantes de la Junta de Compensación entendieron que la constitución de aval bancario, medio habitual de constitución de garantías, esla manera más clara y no que puede albergar debate alguno su admisión en el seno del Ayuntamiento con su presentación. Todo ello cuando, procede recordar que forma parte de las obligaciones esenciales de la Junta de Compensación, redactar e impulsar la tramitación del proyecto de urbanización y proyecto de compensación, y ejecutar las obras de urbanización, tal y como resulta del artículo 4 de los Estatutos.

Y es que, para la tramitación del proyecto de compensación y proyecto de urbanización, debemos prestar una garantía por importe mínimo de 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, y ofrecerlo con la Memoria Justificativa, tal y como resulta del artículo 64 y el artículo 83.6 d) del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

Por otra parte, procede indicar que el artículo 20 de los Estatutos dispone entre las facultades

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 133

de la Asamblea General, en el apartado F), como se transcribe “Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación”, y en ese sentido ha tenido lugar el acuerdo de constituir aval bancario en el seno de la Asamblea General de 23 de diciembre de 2024, además con el respaldo de una mayoría cualificadísima de más del 80% de los propietarios.

Con lo expuesto, la Junta de Compensación mediante el acuerdo representativo de los asistentes con derecho a voto representan el 81,18125 % de las cuotas de propiedad de la Junta, acordó constituir aval bancario, medio habitual para garantizar 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, en cumplimiento de la legalidad vigente, cuando el recurrente representa únicamente un 6,65906% en la Junta de Compensación, por lo que de ninguna manera hubiera cambiado el sentido del acuerdo alcanzado en la Asamblea General

De esta manera, en el recurso de alzada presentada por el recurrente, no encontramos argumentos que venga evidenciar que los acuerdos 2 y 4 adoptados en la Asamblea General de 23 de diciembre de 2024 de la Junta de Compensación del Polígono Los Mangos, no sean conformes a derecho, motivo por el cual entendemos procede su desestimación.

SOLICITO AL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA, Que tenga por presentado el presente informe, junto con la documentación que se adjunta, y en base a los expuesto proceda a desestimar el Recurso de Alzada presentado por D. AMADOR DIAZ RAMOS S.L., ante en ese Ayuntamiento, con registro de entrada el día 27 de febrero de 2025, contra el acuerdo adoptado en fecha 23 de diciembre de 2024, por la Asamblea General de la Junta de compensación del polígono “Los Mangos”

LEGISLACIÓN APLICABLE

La legislación aplicable es la siguiente:

- El artículo 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

— El artículo 211 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales.

— Los artículos 112 a 120 y 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

levar al pleno la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Desestimar el Recurso de Alzada presentado por el recurrente las D. AMADOR DIAZ RAMOS S.L contra el acuerdo adoptado en fecha 23 de diciembre de 2024, por la Asamblea General de la Junta de compensación del polígono “Los Mangos”, por los motivos expresados en el informe de la Junta de compensación del polígono “Los Mangos y por considerar esta administración que está presentado fuera del plazo de 15 días hábiles establecido en los estatutos para la impugnación de los acuerdos.

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 126 de 133

SEGUNDO. Notificar la presente Resolución a las personas interesadas, con indicación de la forma y plazo para formular recurso contencioso-administrativo.

Consta en el expediente propuesta del Concejal delegado de Urbanismo de fecha 21 de marzo de 2025 que transcrita literalmente dice:

Visto expediente nº**: 11258/2019** que se tramita en esta Corporación, en relación con el Plan parcial del **Sector de Suelo Urbanizable SUSO CA5 Los Mangos** y visto el informe jurídico, que transcrito literalmente dice:

"… **INFORME JURÍDICO**

La técnico jurista que suscribe Olga Fernández Méndez Bencomo, en el expediente anteriormente reseñado, emite el siguiente informe:

I.ANTECEDENTES:

Visto el escrito de fecha 12/03/2025, con registro de entrada 2025-E-RE-1493 presentado por D. JUAN FRANCISCO HERNÁNDEZ GARCÍA, D.N.I.: 07983945-R, actuando en calidad de Presidente de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO LOS MANGOS, se informa lo siguiente:

Que con fecha 27 de febrero de 2025, D. AMADOR DIAZ RAMOSS.L. presentó recurso de Alzada contra el acuerdo adoptado el 23 de diciembre de 2024, por la Junta de compensación del polígono "Los Mangos".

Que por esta Administración se ha comprobado que el plazo de presentación del mencionado recurso, es de 15 días hábiles de la notificación del acuerdo d la Asamblea, entendiendo esta administración, que el mismo ha sido presentado fuera del plazo de los 15 días que se estipula en el Artículo 42 b) de los estatutos de la Junta de Compensación del Polígono los Mangos.

No obstante, mediante oficio de fecha 10/03/2025, se dio traslado del mismo al órgano que dictó el acto, a los efectos de que emitiera informe previo a que el órgano competente dicte la correspondiente resolución.

Con fecha 12/03/2025, y registro de entrada 1493, la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO LOS MANGOS, presento escrito del siguiente tenor literal:

"… D. JUAN FRANCISCO HERNÁNDEZ GARCÍA, mayor de edad, identificado bajo el número de D.N.I.: 07983945-R, actuando en calidad de Presidente de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO LOS MANGOS, identificada bajo el número de CIF v-38804985, tal y como se acredita mediante Resolución del Ilmo. Director General de Ordenación del Territorio que se adjunta como documento nº 1, y con correo electrónico a efectos de notificaciones en susana.maderuelo@landco.es, y con domicilio en Plaza Alférez Provisional nº 1, planta 1, local 20, CP 38002 de Santa Cruz de Tenerife, ante V.I. comparece y

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 127 de 133

MANIFIESTA

I.- Que en fecha de 11 de marzo del año en curso se ha recibido OFICIO de ese Ayuntamiento mediante el cual viene a adjuntar Recurso de Alzada presentado en ese Ayuntamiento por AMADOR DIAZ RAMOS S.L. con registro de entrada el día 27 de febrero de 2025, contra el acuerdo adoptado por la Asamblea General en fecha 23 de diciembre de 2024 de la Junta de Compensación del Polígono “Los Mangos”.

II.- El citado Oficio tiene como finalidad, que desde la Junta de Compensación se proceda a los emitir un informe previo, para que ese Ayuntamiento proceda a dictar resolución sobre el citado recurso de alzada.

Pues bien, mediante el presente escrito se viene en atender la no procedencia de los argumentos que resultan del recurso de alzada presentado por AMADOR DIAZ RAMOS S.L., y que traen sustento en los siguientes

MOTIVOS

PRIMERO. – EN RELACIÓN AL PRIMERO ARGUMENTO RELATIVO A QUE NO SE HA PERMITIDO EL DERECHO DE VOTO EN LA ASAMBLEA A AMADOR DIAZ RAMOS S.L. JUSTIFICADA SUSPENSION DE DERECHO A VOTO.

La derrama sobre la cual AMADOR DIAZ RAMOS S.L., discute que, aunque había sido abonada no constaba su ingreso en la cuenta bancaria de la Junta de Compensación en el momento de la celebración de la Asamblea General de 23 de diciembre de 2024, entendemos ajustado a derecho que suponga un impedimento para el ejercicio de su derecho de voto, por lo que desconocemos los motivos reales que sustenta el recurrente sus argumentos.

Procede informar que los estatutos de la Junta de Compensación distinguen entre las cuotas ordinarias y extraordinarias, como se transcribe del Artículo 40.- CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS: como se transcribe:

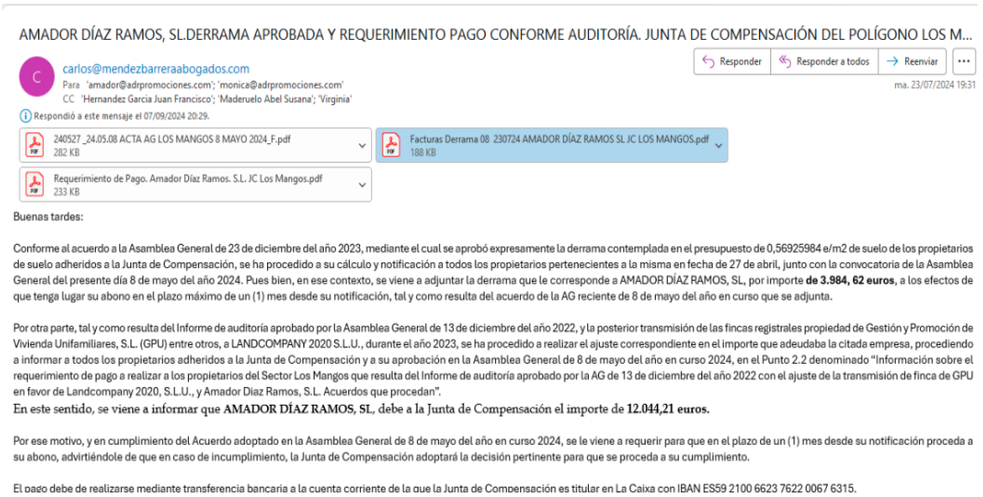
“Artículo 40.- CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS. - Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, que se recogen en los presupuestos anuales.

Expediente nº: 11258/2019

Son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.”

Pues bien en fecha de 23 de julio del año 2024, se vino a reclamar a AMADOR DIAZ RAMOS S.L., el pago de la citada derrama la cual tiene sustento en un acuerdo adoptado en la Asamblea General de la Junta General celebrada el 21 de diciembre de 2023, por el que se aprueba una Derrama a razón de CERO CON CINCUENTA Y SEIS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EUROS (0,5692 €) por cada metro de superficie aportado a la Junta de Compensación, y del cual fue informado el citado propietario sobre el citado importe que le correspondía abonar a cada propietario, en la Asamblea General de 8 de mayo de 2024, por razón de la 1ª derrama del ejercicio 2024. Todo ello y sin perjuicio del requerimiento de pago realizado en fecha de 23 de julio del año 2024, tal y como resulta de la imagen que se extrae de la comunicación realizada a las personas de contacto de la citada entidad:

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 128 de 133



AMADOR DÍAZ RAMOS, SL.DERRAMA APROBADA Y REQUERIMIENTO PAGO CONFORME AUDITORÍA. JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO LOS M...

Responder | Responder a todos | Reenviar | ...

carlos@mendezbarreraabogados.com
Para: 'amador@adrpromociones.com'; 'monica@adrpromociones.com'
CC: 'Hernandez Garcia Juan Francisco'; 'Maderuelo Abel Susana'; 'Virginia'
mar. 23/07/2024 19:31

Respondió a este mensaje el 07/09/2024 20:29.

240527_24.05.08 ACTA AG LOS MANGOS 8 MAYO 2024_F.pdf 282 KB
Facturas Derrama 08 230724 AMADOR DÍAZ RAMOS SL JC LOS MANGOS.pdf 188 KB
Requerimiento de Pago. Amador Díaz Ramos. S.L. JC Los Mangos.pdf 233 KB

Buenas tardes:

Conforme al acuerdo a la Asamblea General de 23 de diciembre del año 2023, mediante el cual se aprobó expresamente la derrama contemplada en el presupuesto de 0,56925984 e/m2 de suelo de los propietarios de suelo adheridos a la Junta de Compensación, se ha procedido a su cálculo y notificación a todos los propietarios pertenecientes a la misma en fecha de 27 de abril, junto con la convocatoria de la Asamblea General del presente día 8 de mayo del año 2024. Pues bien, en ese contexto, se viene a adjuntar la derrama que le corresponde a AMADOR DÍAZ RAMOS, SL, por importe **de 3.984, 62 euros**, a los efectos de que tenga lugar su abono en el plazo máximo de un (1) mes desde su notificación, tal y como resulta del acuerdo de la AG reciente de 8 de mayo del año en curso que se adjunta.

Por otra parte, tal y como resulta del Informe de auditoría aprobado por la Asamblea General de 13 de diciembre del año 2022, y la posterior transmisión de las fincas registrales propiedad de Gestión y Promoción de Vivienda Unifamiliares, S.L. (GPU) entre otros, a LANDCOMPANY 2020 S.L.U., durante el año 2023, se ha procedido a realizar el ajuste correspondiente en el importe que adeudaba la citada empresa, procediendo a informar a todos los propietarios adheridos a la Junta de Compensación y a su aprobación en la Asamblea General de 8 de mayo del año en curso 2024, en el Punto 2.2 denominado "Información sobre el requerimiento de pago a realizar a los propietarios del Sector Los Mangos que resulta del Informe de auditoría aprobado por la AG de 13 de diciembre del año 2022 con el ajuste de la transmisión de finca de GPU en favor de Landcompany 2020, S.L.U., y Amador Diaz Ramos, S.L. Acuerdos que procedan".
En este sentido, se viene a informar que **AMADOR DÍAZ RAMOS, SL**, debe a la Junta de Compensación el importe de **12.044,21 euros.**

Por ese motivo, y en cumplimiento del Acuerdo adoptado en la Asamblea General de 8 de mayo del año en curso 2024, se le viene a requerir para que en el plazo de un (1) mes desde su notificación proceda a su abono, advirtiéndole de que en caso de incumplimiento, la Junta de Compensación adoptará la decisión pertinente para que se proceda a su cumplimiento.

El pago debe de realizarse mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente de la que la Junta de Compensación es titular en La Caixa con IBAN ES59 2100 6623 7622 0067 6315.

Pues bien, una vez transcurrido el plazo de un mes otorgado para que se procediera al abono de la citada cuota extraordinaria AMADOR DIAZ RAMOS S.L., entró en situación de socio moroso al incumplir el pago de cuotas, por lo que en cumplimiento del apartado d) del artículo 41. – de los Estatutos de la Junta de Compensación, que regula la cuantía y pago de las cuotas, vio suspendidos sus derechos como socio, lo que le impide emitir su voto en las asambleas generales, tal y como se transcribe del mismo:

“Artículo 4 . - CUANTIA Y PAGO DE LAS CUOTAS

El importe de 1 as cuotas será proporcional a la participación de cada miembro en la Junta.

El pago se realizará en el plazo máximo de un mes, contado a partir del requerimiento de pago por el Consejo Rector, y su falta producirá los siguientes efectos:

(…)

d).- Hasta la efectividad del pago de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta”.

Con lo expuesto, AMADOR DIAZ RAMOS S.L., ha estado en situación de morosidad con la Junta de Compensación, por lo que el mismo ha sido el que, con sus propios actos, incumpliendo el pago de las derramas, se ha visto afectado por la suspensión “en el ejercicio de sus derechos en la Junta”, durante el tiempo que ha transcurrido hasta que se ha ingresado el importe de las derramas en la cuenta bancaria de la Junta de Compensación.

En ese sentido, procede indicar que en la Asamblea General de 23 de diciembre de 2024, en el momento en el cual se debatía la oportunidad o no de que AMADOR DIAZ RAMOS S.L., pudiera ejercitar su derecho de voto, Don Carlos F. Méndez entró en la cuenta bancaria y pudo comprobar y e informar que en la cuenta no constaba ningún ingreso de la orden de traspaso realizada por ese propietario. Y es que el ingreso tuvo lugar un día posterior, el 24 de diciembre, tal y como se acredita mediante la imagen extraída de la cuenta bancaria en la cual se puede apreciar que el citado propietario realiza el ingreso, esto es un día después de la celebración de la Asamblea General, lo cual evidencia que la conformidad a derecho de la suspensión del voto

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 133

hasta la fecha en la cual se ingresa el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación; esto es el día 24 de diciembre, una día después de la celebración de la Asamblea General.

Con todo lo expuesto, debe de entenderse probada la situación de morosidad en la que se encontraba AMADOR DIAZ RAMOS S.L., en el momento en el cual tuvo lugar la Asamblea General en fecha de 23 de diciembre del año 2024, por lo que la Junta de Compensación en aplicación de los estatutos, procedió a concluir sobre la procedencia en derecho en la suspensión del derecho de voto del citado propietario, y en consecuencia, desestimar los motivos alegados por el propietario que pretende mediante, la mención a principios generales del Derecho, que no se aplique la suspensión de derecho recogida en los estatutos para cuando un socio se encuentra en situación de morosidad, por el incumplimiento en el pago de las derramas, y que por razones obvias, sólo puede ser verificado y constatado su cumplimiento cuando el importe económico es ingresado en la cuenta bancaria. De otra manera se podría estar expuesto a órdenes de pago que son anuladas posteriormente.

SEGUNDO. – EN RELACIÓN AL SEGUNDO ARGUMENTO RELATIVO AL ACUERDO DE CONSTITUIR AVAL BANCARIO.

La Junta de Compensación en la Asamblea General, con el respaldo del 81,18125 % de las cuotas de propiedad de la Junta, aprobó dar cumplimiento a la obligación legal de garantizar la correcta ejecución de la actuación con el importe mínimo de 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, en cumplimiento de la legalidad vigente, y que en el presente caso resulta mediante el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, mediante la constitución de un aval bancario.

Sin embargo, la recurrente pretende imponer a la Junta de Compensación que la garantía tenga lugar mediante la afección de terrenos.

En este sentido procede indicar que el citado Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, permite expresamente la garantía por afección de las parcelas únicamente dentro del contexto de un convenio urbanístico (concierto, ejecución empresarial etc.1), cuando en el sistema de compensación, en el que obviamente nos encontramos, no se dispone esta opción. De esta manera, los representantes de la Junta de Compensación entendieron que la constitución de aval bancario, medio habitual de constitución de garantías, esla manera más clara y no que puede albergar debate alguno su admisión en el seno del Ayuntamiento con su presentación. Todo ello cuando, procede recordar que forma parte de las obligaciones esenciales de la Junta de Compensación, redactar e impulsar la tramitación del proyecto de urbanización y proyecto de compensación, y ejecutar las obras de urbanización, tal y como resulta del artículo 4 de los Estatutos.

Y es que, para la tramitación del proyecto de compensación y proyecto de urbanización, debemos prestar una garantía por importe mínimo de 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, y ofrecerlo con la Memoria Justificativa, tal y como resulta del artículo 64 y el artículo 83.6 d) del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

Por otra parte, procede indicar que el artículo 20 de los Estatutos dispone entre las facultades de la Asamblea General, en el apartado F), como se transcribe “Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 130 de 133

por la Junta de Compensación", y en ese sentido ha tenido lugar el acuerdo de constituir aval bancario en el seno de la Asamblea General de 23 de diciembre de 2024, además con el respaldo de una mayoría cualificadísima de más del 80% de los propietarios.

Con lo expuesto, la Junta de Compensación mediante el acuerdo representativo de los asistentes con derecho a voto representan el 81,18125 % de las cuotas de propiedad de la Junta, acordó constituir aval bancario, medio habitual para garantizar 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, en cumplimiento de la legalidad vigente, cuando el recurrente representa únicamente un 6,65906% en la Junta de Compensación, por lo que de ninguna manera hubiera cambiado el sentido del acuerdo alcanzado en la Asamblea General

De esta manera, en el recurso de alzada presentada por el recurrente, no encontramos argumentos que venga evidenciar que los acuerdos 2 y 4 adoptados en la Asamblea General de 23 de diciembre de 2024 de la Junta de Compensación del Polígono Los Mangos, no sean conformes a derecho, motivo por el cual entendemos procede su desestimación.

SOLICITO AL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA, Que tenga por presentado el presente informe, junto con la documentación que se adjunta, y en base a los expuesto proceda a desestimar el Recurso de Alzada presentado por D. AMADOR DIAZ RAMOS S.L., ante en ese Ayuntamiento, con registro de entrada el día 27 de febrero de 2025, contra el acuerdo adoptado en fecha 23 de diciembre de 2024, por la Asamblea General de la Junta de compensación del polígono "Los Mangos"

LEGISLACIÓN APLICABLE

La legislación aplicable es la siguiente:

- El artículo 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

— El artículo 211 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales.

— Los artículos 112 a 120 y 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

Elevar al pleno la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Desestimar el Recurso de Alzada presentado por el recurrente las D. AMADOR DIAZ RAMOS S.L contra el acuerdo adoptado en fecha 23 de diciembre de 2024, por la Asamblea General de la Junta de compensación del polígono "Los Mangos", por los motivos expresados en el informe de la Junta de compensación del polígono "Los Mangos y por considerar esta administración que está presentado fuera del plazo de 15 días hábiles establecido en los estatutos para la impugnación de los acuerdos.

SEGUNDO. Notificar la presente Resolución a las personas interesadas, con indicación de la forma y plazo para formular recurso contencioso-administrativo…."

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 131 de 133

Por lo que se eleva a esta propuesta al Pleno del Ayuntamiento, que resolverá como mejor proceda.

Al no estar dictaminado el presente asunto por la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios Públicos, se procedió conforme el artículo 82.3 del ROF a su ratificación su inclusión en el orden del día y asimismo la Alcaldía-Presidencia justificó la urgencia ya que es necesario contestar el recurso de alzada para que la Junta de Compensación pueda continuar los trámites de la ejecución de la unidad de actuación y dio la palabra al Secretario General que procedió a dar lectura al informe emitido por la Junta de Compensación que da contestación al recurso y que se encuentra explicado en el informe jurídico de la Técnico de Administración General al que el Secretario dio conformidad al mismo y por tanto lo que procede es que el órgano que ha nombrado a la Junta de Compensación que es el pleno desestime el recurso de alzada interpuesto por los razonamientos jurídicos que obran en el informe de la Junta de Compensación y que se reproducen en el informe jurídico y desestimar igualmente la petición de suspensión ya que los acuerdos de la Junta de Compensación son conforme a derecho.

Por la unanimidad de los 18 concejales presentes (se ausentó del pleno Doña Raquel Martín Castro del Grupo PP) se ratificó su inclusión en el orden del día.

VOTACIÓN SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO:

Votos a favor: La unanimidad de los 18 concejales presentes:

11 concejales del Grupo Socialista: Doña María Concepción Brito Núñez, Don Jorge Baute Delgado, Don José Francisco Pinto Ramos, Doña Olivia Concepción Pérez Díaz, Don Reinaldo José Triviño Blanco, Don Manuel Alberto González Pestano, Doña Margarita Eva Tendero Barroso, Don Airam Pérez Chinea, Doña María del Carmen Clemente Díaz, Don Olegario Francisco Alonso Bello, Doña Mónica Monserrat Yanes Delgado.

5 concejales del Grupo Popular: Don Jacobo López Fariña, Don Miguel Eduardo Hernández Chitty, Doña María Carlota Díaz González, Don José Daniel Sosa González, y Doña Shaila Castellano Batista.

2 concejales del Grupo Mixto: Doña Ángela Cruz Perera (CC) y Don José Tortosa Pallarés (VOX).

Votos en contra: 0

Abstenciones: 0.

ACUERDO DEL PLENO DE 31 DE MARZO DE 2025.

PRIMERO. Desestimar el Recurso de Alzada presentado por el recurrente las D. AMADOR DIAZ RAMOS S.L contra el acuerdo adoptado en fecha 23 de diciembre de 2024, por la Asamblea General de la Junta de compensación del polígono “Los Mangos”, por los motivos expresados en el informe de la Junta de compensación del polígono “Los

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 132 de 133

Mangos y por considerar esta administración que está presentado fuera del plazo de 15 días hábiles establecido en los estatutos para la impugnación de los acuerdos.

SEGUNDO. Notificar la presente Resolución a las personas interesadas, con indicación de la forma y plazo para formular recurso contencioso-administrativo.

B) <u>Control y Fiscalización de los Órganos de Gobierno</u>.

7.- Dación de Cuenta de los Decretos de la Alcaldía-Presidencia y de los Concejales delegados.
El Secretario da traslado del CD con los Decretos desde la última sesión ordinaria a cada uno de los portavoces de los Grupos Municipales y a la Alcaldía-Presidencia durante el transcurso de la sesión plenaria.

8.- Informe del Interventor en su caso de las resoluciones adoptadas por la Presidenta de la Corporación Local contrarias a los reparos efectuados en cumplimiento de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local

C) <u>Ruegos y preguntas</u>.

9.- Están en el videoacta https://www.youtube.com/watch?v=kbKl53Szwlw&t=4s

Se levanta la sesión a las 11:03 horas del mismo día. De todo lo cual yo, como Secretario General, doy fe.

Vº. Bº.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA,	**EL SECRETARIO GENERAL,**
María Concepción Brito Núñez	Octavio Manuel Hernández Fernández

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: 5RJHJJ54W5E754L35FMR5HREQ
Verificación: https://candelaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 133 de 133