Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias

BOIC 26 Enero 2005

LA LEY 10951/2004

La actividad de ejecución de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística consiste en la materialización de los procesos de urbanización y edificación del suelo, así como su conservación y rehabilitación, de conformidad con el planeamiento que lo ordena.

El Título III del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (LA LEY 6343/2000) regula la ejecución del planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Así, el artículo 88.2 de dicho texto legal establece que en los sistemas de ejecución privada y en las intervenciones aisladas en suelo urbano, la ejecución del planeamiento incumbe a los particulares, sean propietarios o no del suelo. Estos sistemas, enunciados en el artículo 96.2 del Texto Refundido citado son los de concierto, compensación y ejecución empresarial.

El artículo 88.3 establece que en los sistemas de ejecución pública y en los sistemas generales, la ejecución del planeamiento incumbe a las Administraciones Públicas. Por su parte, estos sistemas son los de cooperación, expropiación y ejecución forzosa, señalados en el referido artículo 96.2 de dicho Texto Refundido.

La Disposición Transitoria Décima del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece la aplicación transitoria del Reglamento de Gestión Urbanística estatal, hasta tanto se dicten las disposiciones reglamentarias en materia de gestión.

El presente Reglamento desarrolla el citado Título III del referido Texto Refundido, y se estructura en diez títulos, que regulan los principios y fines

de la gestión urbanística; las actuaciones de gestión urbanística; los diferentes sistemas de ejecución, y la ejecución de los sistemas generales y locales. Además, se establecen las determinaciones de las áreas de gestión integrada, la ejecución directa de actuaciones urbanísticas y las especialidades urbanísticas del instituto de la expropiación forzosa.

Por otro lado, se diseñan los presupuestos de la intervención administrativa en el uso del suelo y la edificación y se regulan los patrimonios públicos de suelo, así como los convenios urbanísticos de colaboración y cooperación.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, visto dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y previa deliberación del Gobierno en su sesión del día 21 de diciembre de 2004,

DISPONGO:

Artículo único

Aprobar el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias que figura como anexo al presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

A partir de la entrada en vigor del presente Reglamento dejará de aplicarse en Canarias el Reglamento de Gestión Urbanística estatal, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto (LA LEY 1601/1978).

Segunda

El Registro de Explotación a que hace referencia el artículo 238 de este Reglamento deberá crearse y constituirse en el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Reglamento.

Tercera

El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación.

ANEXO

REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SISTEMA DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS

laleydigital.es

TÍTULO I
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 *Objeto de la actividad de gestión y ejecución*

La actividad de gestión y ejecución de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística comprende los procesos, actuaciones, operaciones y acciones que sean precisos para organizar, aplicar y materializar las determinaciones contenidas en los distintos instrumentos de ordenación que conforman el sistema de planeamiento, de acuerdo a lo dispuesto en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en el presente Reglamento.

Artículo 2 *Principios y fines de la actividad de gestión y ejecución*

1. De conformidad a lo establecido en el artículo 4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se deben considerar como principios específicos de la actividad de gestión y ejecución, los siguientes:

a) La adecuada ponderación de la totalidad de los intereses implicados en la ejecución de la ordenación.

b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística de los entes públicos.

c) La distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

d) La proporcionalidad de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento.

e) La publicidad en la elaboración y aplicación de los instrumentos de gestión y ejecución.

f) El libre acceso a la consulta de los instrumentos de ejecución urbanísticos conforme a la normativa vigente.

g) La no indemnización por la ordenación urbanística, en cuanto a la actividad de gestión y ejecución de sus

determinaciones.

h) La utilización del suelo conforme al interés general.

i) La utilización racional de todos los recursos naturales.

j) La utilización del suelo y la edificación conforme a la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

k) La participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas en la formulación, tramitación y gestión del planeamiento de los recursos naturales, territorial y urbanística.

l) La función social de la propiedad urbana.

m) La ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística como función pública.

n) El sometimiento de cualquier actuación pública a los diferentes planes e instrumentos de ordenación, que conformarán un sistema de planeamiento integrado.

o) La cooperación interadministrativa para alcanzar la coordinación de las diversas actuaciones sobre el territorio.

2. Son fines específicos de la actividad de gestión y ejecución, de acuerdo a lo previsto en el artículo 6.1 del citado Texto Refundido, los siguientes:

a) Garantizar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones urbanísticas o por la ejecución de las obras públicas que impliquen mejoras o repercusiones positivas en las propiedades afectadas.

b) Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.

c) Impedir la desigual atribución de cargas y beneficios en situaciones iguales, imponiendo su distribución equitativa y proporcional entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.

d) Asimismo, se aplicarán a la gestión urbanística los fines previstos en el artículo 5 del citado Texto Refundido.

3. La actividad de gestión y ejecución del planeamiento se llevará a cabo en cualquier caso de acuerdo al régimen jurídico y urbanístico establecido legalmente según la clase y categoría del suelo de que se trate y al contenido del derecho de propiedad derivado del mismo, debiendo cumplir

en todo caso las determinaciones incluidas en el instrumento de ordenación que habilita el ejercicio de tal actividad.

Artículo 3 *Sujetos legitimados para ejercer la actividad de gestión y ejecución*

1. Los actos jurídicos y materiales de gestión y ejecución de la ordenación sólo podrán realizarse por los sujetos públicos y las personas físicas o jurídicas privadas que estén legitimados para ello, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, según el régimen jurídico aplicable y las condiciones previstas en el planeamiento y, en su caso, de acuerdo al sistema de ejecución determinado para el desarrollo del ámbito, sector o unidad de actuación de que se trate.

2. Corresponden a las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:

a) La dirección, inspección y control, en los términos establecidos legalmente, de toda la actividad de gestión y ejecución, ejercida de forma pública o privada, a fin de asegurar que las actuaciones se produzcan de conformidad con la ordenación del territorio y la urbanística, así como, en su caso, según los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución.

b) La ejecución material del planeamiento en actuaciones urbanísticas aisladas cuya ejecución no corresponda a los propietarios, o en ámbitos de sistemas generales o sujetos a rehabilitación integral, en los supuestos y en los términos que correspondan según lo establecido en el presente Reglamento.

c) La gestión urbanística y la ejecución material del planeamiento en ámbitos, sectores o unidades de actuación cuando se haya establecido un sistema de ejecución pública.

d) De acuerdo a lo expresado en el número anterior, las Administraciones Públicas competentes ejecutarán o, en su caso, velarán por la correcta ejecución de la ordenación en los términos establecidos en la legislación aplicable, en su desarrollo reglamentario, y según lo dispuesto en los instrumentos que correspondan.

3. La actuación de las Administraciones Públicas competentes en la actividad de ejecución del planeamiento comprende:

a) La determinación por la Administración actuante de la forma de gestión de su propia actividad, en los supuestos de sistemas de ejecución pública.

b) La organización temporal de la ejecución cuando no se contenga ya en el planeamiento o proceda modificarla.

c) La delimitación de la unidad de actuación o, en su caso, del área de gestión integrada y la elección del sistema de ejecución, o, en el caso de los sistemas generales, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.

d) La realización de las obras de urbanización cuando el sistema de ejecución sea público y de las obras públicas ordinarias pertinentes en las actuaciones urbanísticas aisladas cuya ejecución no corresponda a los propietarios; y la exigencia, dirección, inspección y control de dicha realización, en los términos de la regulación del sistema de ejecución privada establecido, en otro caso.

e) La ejecución de la edificación de los sistemas generales y locales de dotaciones públicas y, en su caso, de las que se realicen en parcelas del patrimonio público de suelo.

f) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación que les correspondan, así como de las medidas ambientales.

4. La Administración Pública de la Comunidad Autónoma, los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos podrán utilizar, para la gestión de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas, y de régimen local.

5. Las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, deben facilitar y promover la iniciativa privada en el desarrollo de la actividad de gestión y ejecución del planeamiento, en las formas y con el alcance previstos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Artículo 4 *Tipos de actuaciones de gestión y ejecución*

1. La actividad de gestión y ejecución para el desarrollo efectivo de la ordenación establecida en los instrumentos de planeamiento, se desarrollará a través de los siguientes tipos de actuaciones:

A) Actuaciones urbanísticas mediante sistemas de ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Actuaciones en ámbitos o unidades de actuación de suelo urbano no consolidado por la urbanización.

b) Actuaciones en sectores de suelo urbanizable o, en su caso, en las unidades de actuación en las que éstos se dividan.

c) Actuaciones en unidades de actuación en suelo rústico de asentamientos rurales, en los casos previstos por el artículo 97.b).2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

B) Actuaciones de ejecución en suelo urbano consolidado por la urbanización, de carácter individualizado, para la ejecución de sistemas generales no adscritos a suelo urbanizable, para la obtención del suelo y la ejecución de las dotaciones locales previstas y, en su caso, para completar las obras de urbanización del viario.

C) Actuaciones urbanísticas aisladas en suelo rústico, que podrán llevarse a cabo:

a) Para el desarrollo de Calificaciones Territoriales en suelo rústico.

b) Para el desarrollo de Proyectos de Actuación Territorial en suelo rústico.

c) Para la ejecución de Proyectos de Sistemas Generales situados en suelo rústico.

D) Actuaciones en áreas de gestión integrada, que podrán coincidir con una o varias de las anteriores, según la clase y categoría de suelo que desarrollen.

2. Según el alcance y contenido de las actuaciones a desarrollar en los diferentes supuestos relacionados en el número anterior, éstas podrán ejercitarse: mediante actos de ejecución material en suelo urbano consolidado o en suelo rústico de asentamientos rurales excluido de unidades de actuación; o bien realizarse a través de las operaciones, técnicas, instrumentos de gestión y proyectos de ejecución que desarrollan los sistemas de ejecución previstos legalmente.

Artículo 5 *Requisitos para iniciar la actividad de gestión y ejecución*

1. El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la previa aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y detallada exigible de acuerdo al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y a los Reglamentos que lo desarrollan, según la clase y categoría de suelo, sin perjuicio de los supuestos en los que el ejercicio de tal actividad comience con la presentación de iniciativas que contengan el desarrollo completo de dicha ordenación pormenorizada.

2. Cuando el ejercicio de la actividad tenga por objeto la ejecución sistemática del planeamiento en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, además del requisito establecido en el número anterior, será necesaria la delimitación de la unidad de actuación que corresponda y la determinación del sistema de ejecución para su desarrollo.

CAPÍTULO II
FORMAS Y MODALIDADES DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Sección 1
Actividad pública de gestión propia

Artículo 6 *Formas de gestión propia de la Administración actuante*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos están habilitados para ejercer las potestades de gestión urbanística mediante formas de gestión propia a través de alguno de los siguientes medios:

a) Atribuyendo el ejercicio de las correspondientes

competencias a un órgano ya existente.

b) Creando un órgano diferenciado, que adoptará la forma de gerencia de urbanismo, sin personalidad jurídica propia.

c) Creando un ente instrumental dotado de personalidad jurídica propia e independiente. Ello puede llevarse a cabo mediante la creación de:

- Organismos autónomos de carácter gerencial.
- Sociedades mercantiles públicas o mixtas de capital íntegramente público o mixto, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.

d) Cualesquiera otros instrumentos que permita la legislación en materia de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas, y de régimen local.

Artículo 7 *Gerencias de urbanismo*

1. Las Administraciones Públicas actuantes podrán constituir gerencias de urbanismo para el mejor desarrollo de las competencias administrativas propias, cuyo objeto sea la realización de actividades, generales o específicas, en materia de ordenación del territorio y urbanismo en todo el ámbito territorial de la Administración constituyente o en áreas determinadas del mismo.

2. En la determinación de su régimen jurídico, podrán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) La gerencia implica diferenciación orgánica, funcional o ambas a la vez, respecto de la organización y funciones del ente público que la constituya.

b) Puede configurarse como órgano administrativo individual o colegiado, sin personalidad jurídica propia, o como entidad de derecho público, con personalidad y patrimonio autónomos.

c) En su creación se observarán las disposiciones aplicables a la Administración que la constituya.

d) Su duración puede ser indefinida o temporal,

extinguiéndose en este caso al finalizar los trabajos encomendados.

e) Serán dirigidas por el gerente, que realizará las funciones ejecutivas, de asesoramiento y de apoyo a la gestión.

f) No se pueden delegar, desconcentrar o descentralizar en ella funciones de dirección superior o de fiscalización de la gestión que se le encomiende.

3. Las Administraciones constituyentes podrán otorgar a las gerencias urbanísticas, de entre las que sean de su competencia, todas o algunas de las siguientes funciones:

a) Funciones instrumentales de carácter técnico, tales como:

1) Elaborar proyectos de planes de ordenación, estudios de detalle y proyectos de urbanización e instrumentos de gestión.

2) Gestionar y ejecutar planes y programas.

3) Redactar, tramitar y gestionar proyectos de expropiación forzosa.

4) Preparar y proponer a las autoridades competentes para su tramitación cualquier clase de documentos y proyectos de naturaleza urbanística.

b) Funciones que impliquen el ejercicio de autoridad y que les sean transferidas por vía de descentralización funcional o por delegación, tales como: señalamiento de rasantes y alineaciones, concesión de licencias urbanísticas, expedición de cédulas urbanísticas, ejercicio de la función inspectora.

c) La gestión del patrimonio público del suelo, que se le encomiende expresamente a cuyo fin podrá adquirir, poseer, reivindicar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como constituir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales a la Administración constituyente, con los requisitos establecidos en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Artículo 8 *Sociedades mercantiles públicas o mixtas de objeto*

urbanístico

Las Administraciones Públicas podrán crear sociedades, o participar en las ya creadas, según la normativa mercantil vigente, para alguno de los fines señalados en el artículo 92.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. En todo caso, la ejecución material de las obras deberá adjudicarse a un tercero en régimen de libre concurrencia.

Sección 2
Actividad pública en régimen de cooperación entre Administraciones

Artículo 9 *Formas de gestión pública en régimen de cooperación interadministrativa*

1. Las Administraciones Públicas canarias ejercerán cuando sea necesario las funciones de gestión urbanística en colaboración o con el apoyo de otras Administraciones Públicas utilizando para ello, bien las técnicas de alteración intersubjetiva del ejercicio de la competencia o su ejercicio de carácter intersubjetivo, o bien los mecanismos de participación conjunta interadministrativa.

2. La gestión en régimen de cooperación supone el establecimiento por las Administraciones Públicas de los mecanismos de concertación y cooperación contemplados en el artículo 92.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Artículo 10 *Consorcios urbanísticos*

1. Cuando la gestión de un convenio de colaboración y de cooperación para la gestión y ejecución del planeamiento haga necesario crear una organización común, ésta podrá adoptar la forma de consorcio urbanístico dotado de personalidad jurídica propia, conforme se dispone en el artículo 93 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

2. Los consorcios que tengan por objeto la gestión de un Área de Gestión Integrada, se regirán, además, por lo establecido en el Capítulo II del Título V de este Reglamento.

Artículo 11 *Delegación de competencias entre Administraciones Públicas*

1. Toda delegación de competencias entre Administraciones Públicas habilitará para el pleno ejercicio de éstas mientras no se produzca su revocación, debiéndose contemplar los medios personales, materiales y económicos necesarios para su adecuado ejercicio. La delegación, y en su caso la revocación, precisan para su eficacia de la publicación del acuerdo correspondiente en el boletín oficial correspondiente.

2. Pueden ser beneficiarios de delegaciones intersubjetivas de competencias, además de las Administraciones territoriales, las entidades públicas de carácter gerencial creadas por ellas y los consorcios urbanísticos.

3. Los actos dictados en ejercicio de la delegación de competencias se imputarán jurídicamente al delegante, haciendo constar que el mismo se dicta por delegación.

Sección 3
Intervención privada en la actividad de gestión y ejecución

Artículo 12 *Formas de intervención privada en la gestión y ejecución*

La participación de los particulares en la actividad de gestión y ejecución de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, podrá tener lugar:

a) En régimen de colaboración con las Administraciones Públicas, a través de su participación en consorcios, sociedades mixtas o entidades urbanísticas de cooperación.

b) En régimen de adjudicatarios de la gestión y ejecución del planeamiento, bien directamente o a través de sociedades mercantiles constituidas al efecto, o de entidades urbanísticas de gestión, según el sistema de ejecución privada que se establezca y la forma de gestión que adopten, de acuerdo a la regulación establecida en el Título III de este Reglamento para cada uno de los sistemas previstos legalmente.

c) Asumiendo directamente la ejecución material del planeamiento para el cumplimiento total de los deberes y obligaciones derivados del régimen del suelo y de la ordenación urbanística.

Artículo 13 *Participación de particulares en la actividad pública de*

gestión

1. Los particulares pueden participar en la actividad pública de gestión a través de las siguientes formas de carácter mixto:

a) Sociedades urbanísticas mixtas. Las Administraciones actuantes pueden constituir sociedades anónimas o empresas de capital en parte público y en parte privado, así como adquirir acciones de sociedades que se hallen constituidas, con el fin de llevar a cabo actuaciones de gestión urbanística.

b) Consorcios urbanísticos con incorporación de particulares. Los consorcios regulados en el artículo 10 anterior son entidades asociativas a las que también pueden incorporarse particulares, en calidad de colaboradores, o entes privados que persigan fines de interés público concurrentes con las Administraciones actuantes cuando así se estime necesario para los fines consorciales. El régimen de participación de los particulares quedará definido en los convenios de adhesión y los estatutos del consorcio.

2. La participación de los particulares en la actividad pública de gestión y ejecución del planeamiento también podrá establecerse, en su caso, a través de la participación de los propietarios de suelo en las entidades urbanísticas de cooperación o en las sociedades mercantiles de capital mixto previstas específicamente para el desarrollo del sistema de ejecución pública por cooperación.

3. Además, las Administraciones Públicas y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquéllas, podrán suscribir convenios con particulares, colectivos sociales y asociaciones profesionales o empresariales con fines de colaboración y de cooperación en la gestión y ejecución de planeamiento, en los términos autorizados por la legislación administrativa general y de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título VII del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

4. También las empresas privadas y los profesionales competentes pueden participar de forma indirecta, adquiriendo la condición de contratista respecto de aquellas tareas de gestión y ejecución que contraten las Administraciones actuantes.

5. En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a participar en los

procedimientos de aprobación de los instrumentos de gestión mediante la formulación de alegaciones en el período de información pública al que preceptivamente deban ser sometidos tales instrumentos, así como mediante el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales para exigir el cumplimiento de la legalidad.

CAPÍTULO III
ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 14 *Organización temporal para el desarrollo del planeamiento*

1. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística establecerán la organización y programación temporal para el desarrollo de la actividad pública de gestión y ejecución, estableciendo las prioridades y los plazos previstos para cumplir sus propias determinaciones, de acuerdo a la normativa que resulte aplicable, en su caso, y a las condiciones vinculantes de los instrumentos de mayor rango.

2. De forma específica, el planeamiento deberá establecer:

a) La programación temporal y las previsiones relativas a las actuaciones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y de las dotaciones locales que tengan la consideración de elementos de urbanización.

b) La programación temporal de las medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental que se establezcan, fijando el orden de prioridades y los plazos previstos para su ejecución.

3. El planeamiento establecerá los plazos y las prioridades para su desarrollo y ejecución atendiendo a las características sociales y económicas de la población en el área de ordenación, de su dinámica demográfica, de la proyección prevista de crecimiento poblacional, y demás criterios que se consideren relevantes; así como a los que puedan derivarse de los instrumentos de rango superior.

Artículo 15 *La determinación por el planeamiento de plazos máximos para la actividad de gestión y ejecución*

Los planes de ordenación deberán incluir la fijación de plazos máximos para

realizar las siguientes actuaciones:

a) Para presentar a trámite los instrumentos de ordenación que deban formularse para determinar o, en su caso, desarrollar la ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores que delimite.

b) Para presentar a trámite los instrumentos o proyectos técnicos necesarios para la ejecución material de la ordenación pormenorizada de los ámbitos, sectores y, en su caso, unidades de actuación.

c) Para presentar a trámite los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen el sistema de ejecución elegido para los sectores y unidades de actuación que se delimiten.

d) Para el cumplimiento efectivo de los deberes urbanísticos que correspondan en desarrollo de un sistema de ejecución privada o de una actuación urbanística aislada a ejecutar por el propietario de los terrenos.

e) Para solicitar la aprobación de los Proyectos de Urbanización, y para realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada en los ámbitos, sectores y unidades de actuación que delimite el planeamiento. Estos plazos serán computados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa. La aprobación de los Proyectos de Urbanización incluirá de forma expresa los plazos máximos para el inicio y ejecución de todas las obras y actuaciones contenidas en los mismos.

f) Para solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan o adquieran la condición de solar, así como para el inicio y terminación de las obras de edificación, y el plazo máximo de suspensión de las mismas.

Artículo 16 *Condiciones para establecer los plazos máximos*

1. El planeamiento no podrá establecer plazos máximos para su gestión y ejecución superiores a los establecidos en el presente artículo, salvo que contenga una justificación expresa para ello basada en la conveniencia de ampliar el período de ejecución de acuerdo al programa de actuación incluido en el instrumento correspondiente.

2. A efecto de lo establecido en el número anterior y con carácter subsidiario, se determinan los siguientes plazos máximos para la gestión y ejecución de planeamiento:

a) Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos por este Reglamento: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del planeamiento que delimite el correspondiente ámbito, sector o, en su caso, unidad de actuación. Cuando no se cuente con la ordenación pormenorizada completa, el plazo máximo para presentar tal iniciativa será el fijado para tramitar el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.

b) Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.

c) Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.

d) Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación: cuatro años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.

e) Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado: dos años, desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

f) Para iniciar y terminar las obras de edificación: un año y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

Artículo 17 *Incumplimiento de los plazos máximos de ejecución*

1. Cuando la actividad de ejecución del planeamiento se realice por un sistema de ejecución privada, el transcurso de los plazos máximos que se determinen de conformidad con lo dispuesto en los artículos anteriores, legitima a la Administración Pública actuante para declarar formalmente el incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas, y sustituir el sistema de ejecución establecido por otro de ejecución pública, incluso el de ejecución forzosa, mediante el procedimiento y con las condiciones y efectos establecidos en los artículos 121 y siguientes de este Reglamento.

2. En los supuestos de incumplimiento de los plazos máximos determinados por el planeamiento o, en su caso, los señalados en el artículo anterior, las actuaciones urbanísticas podrán iniciarse o proseguirse hasta tanto se notifique al adjudicatario de la actividad de gestión y ejecución y a las personas afectadas la resolución para la declaración expresa de tal incumplimiento, que agotará la vía administrativa, sin perjuicio de la regulación sobre infracciones y sanciones contenida en el Título VI del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

3. El incumplimiento de los plazos máximos establecidos por el planeamiento para la actividad de gestión y ejecución en un ámbito, sector o unidad de actuación para el que se haya establecido el sistema de cooperación, habilitará a los propietarios a solicitar el cambio a los sistemas de ejecución privada, de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 55.5 de este Reglamento.

4. El incumplimiento de los plazos máximos establecidos por el planeamiento para solicitar licencia de edificación, o en su caso los determinados en el artículo anterior, en las áreas delimitadas conforme a lo dispuesto en los artículos 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y 214 de este Reglamento, tendrá los efectos que se deriven de la declaración del incumplimiento y de la ejecución forzosa de la edificación por sustitución del propietario mediante concurso público convocado al efecto.

Artículo 18 *Determinación de plazos mínimos para iniciar el*

desarrollo de sectores turísticos

1. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán establecer plazos mínimos para el inicio de la actividad de gestión y ejecución de los sectores del suelo urbanizable turístico.

2. Tal determinación deberá estar suficientemente justificada de acuerdo al programa de actuación del propio planeamiento que la incluya, cuando existan circunstancias que aconsejen su aplicación para pautar los nuevos desarrollos turísticos de acuerdo a los índices de crecimiento de la oferta alojativa que se hayan establecido para el municipio y para lograr que las actuaciones guarden coherencia con las prioridades del modelo de ordenación estructural y con las previsiones de ejecución de los sistemas generales de comunicaciones y de infraestructuras.

3. La determinación de plazos mínimos para el inicio de la actividad de gestión y ejecución de sectores de suelo urbanizable turístico no podrá establecerse cuando se trate de sectores colindantes con áreas o ámbitos de suelo urbano consolidado de uso predominantemente turístico.

4. En el caso de que el planeamiento incluya plazos mínimos de acuerdo a lo regulado en este artículo, la Administración actuante no admitirá a trámite ninguna iniciativa de gestión y ejecución de un sector de suelo urbanizable turístico hasta tanto se cumpla el plazo establecido para ello en el instrumento de ordenación correspondiente.

TÍTULO II
ACTUACIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I
OBJETO Y ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Artículo 19 *Objeto de las actuaciones de gestión urbanística*

Las actuaciones de gestión urbanística incluyen los procesos, actuaciones, operaciones y actos jurídicos y materiales necesarios para:

a) La materialización efectiva de la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento para los ámbitos, sectores o unidades de actuación que delimiten.

b) El cumplimiento de los deberes legales que resulten exigibles.

c) La distribución equitativa y proporcional de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Artículo 20 *Elementos básicos de las actuaciones de gestión urbanística*

Las actuaciones de gestión urbanística se desarrollarán siempre mediante alguno de los sistemas de ejecución establecidos legalmente y regulados en el presente Reglamento, y necesariamente estarán referidas a una unidad espacial concreta delimitada por el planeamiento.

Artículo 21 *Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística*

1. Los ámbitos y sectores delimitados por el planeamiento o, en su caso, las unidades de actuación en que éste los divida, actúan como unidades espaciales de referencia para desarrollar en ellos las actuaciones y operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución efectiva y completa de la ordenación, garantizando el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones establecidos legalmente y la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, incluido el coste de la gestión y ejecución, realizándose todo ello a través del sistema de ejecución que se determine.

2. A los efectos de la regulación contenida en este Reglamento se consideran unidades de referencia para la gestión urbanística:

a) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que el planeamiento delimite y considere a efectos de su gestión y ejecución como una sola unidad de actuación o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida dichos ámbitos.

b) Los sectores de suelo urbanizable ordenado delimitados por el planeamiento o establecidos a través del procedimiento para la sectorización, y que se consideren a efectos de su gestión y ejecución como una unidad de actuación en sí mismos o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida un sector de suelo urbanizable ordenado.

c) Las unidades de actuación delimitadas por el planeamiento en suelo rústico de asentamientos rurales, en los casos previstos por el artículo 97.b).2 del Texto Refundido de las

Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

3. Los ámbitos de suelo urbano sujetos a renovación urbana o a rehabilitación integral, se considerarán unidades de gestión urbanística cuando así lo determine el planeamiento que los delimite. Cuando este instrumento lo permita expresamente, el planeamiento de desarrollo que, en su caso, contenga la ordenación pormenorizada completa, podrá dividir tales ámbitos en dos o más unidades de actuación diferenciadas, según las características de dicha ordenación y de la programación que se determine para su ejecución.

Artículo 22 *Condiciones para el desarrollo de las unidades de actuación*

1. El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución en unidades de actuación, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la previa aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución, según la clase y categoría de suelo de que se trate, así como la determinación del sistema de ejecución para su desarrollo, según lo dispuesto en el presente Reglamento.

2. En los ámbitos delimitados en suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable se aplicarán las respectivas determinaciones del planeamiento sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada ámbito, con referencia al aprovechamiento urbanístico del área en la que se incluyan, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en su desarrollo reglamentario.

3. En las unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamientos rurales, en los casos previstos por el artículo 97.b).2 del citado Texto Refundido, se aplicarán las disposiciones legales sobre condiciones y aprovechamiento urbanístico, las determinaciones de ordenación establecidas en el planeamiento que corresponda y la regulación específica contenida en el presente Reglamento.

Artículo 23 *Requisitos para delimitar unidades de actuación*

1. La delimitación de las unidades de actuación se realizará siempre por el instrumento de planeamiento habilitado para ello, o su modificación, según la clase y categoría de suelo de que se trate, de conformidad con lo

dispuesto legal y reglamentariamente. En el supuesto de realizarse la delimitación por instrumentos de planeamiento de desarrollo, éstos deberán realizarla de acuerdo a las condiciones básicas establecidas en el planeamiento general o territorial que desarrollen.

2. En ámbitos de suelo urbano no consolidado, y en asentamientos rurales en suelo rústico, en los casos previstos por el artículo 97.b).2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, las unidades de actuación que se delimiten podrán ser discontinuas, cuando con ello se facilite la ejecución del planeamiento, y siempre que se garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la ordenación entre los propietarios afectados.

3. Dentro de un mismo sector de suelo urbanizable no podrán delimitarse unidades de actuación cuyo aprovechamiento medio difiera entre sí en más de un 15 por ciento, salvo que se justifique una mayor diferencia de aprovechamiento para compensar el exceso que pueda existir con respecto a la asunción de cargas urbanísticas entre las distintas unidades de actuación delimitadas en el sector.

4. Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse a la superficie de una sola parcela.

5. Las unidades de actuación deberán responder en su delimitación a la finalidad de hacer viable la ejecución del planeamiento, el cumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en su ámbito.

6. En cualquier caso, al delimitar unidades de actuación deberán aplicarse criterios de racionalidad y proporcionalidad, debiendo justificar su viabilidad técnica, económica y de gestión, así como la capacidad para garantizar en su caso el realojo de los ocupantes legítimos de viviendas que tengan derecho al mismo.

7. Los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5 por ciento de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario

general o local.

8. Sólo se admitirán los reajustes mencionados en el número anterior cuando con ello se facilite la gestión urbanística, no se altere la clasificación del suelo ni se desvirtúe la ordenación prevista y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados. Tales condicionantes deberán justificarse suficientemente en el instrumento de gestión que contenga los citados reajustes, que surtirán efecto con la aprobación del mismo.

Artículo 24 *División de ámbitos o sectores en unidades de actuación*

1. El planeamiento de desarrollo que ordene pormenorizadamente un ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización o un sector de suelo urbanizable turístico no podrá dividirlo en unidades de actuación, salvo que lo permita expresamente el instrumento de ordenación al que desarrolla y de acuerdo a los criterios y condiciones que se establezcan.

2. La división en dos o más unidades de actuación de un ámbito de suelo urbano no consolidado o de un sector de suelo urbanizable, se podrá realizar de forma que el conjunto de todas las unidades delimitadas complete la totalidad del ámbito o sector correspondiente, admitiéndose únicamente que no queden incluidos en alguna unidad los terrenos de dominio público ocupados por sistemas generales o locales ya existentes que sean conformes con la ordenación prevista y con las determinaciones que sobre ellos establezca el planeamiento y no sea innecesaria su renovación.

3. El planeamiento que practique la división de un sector en dos o más unidades de actuación, deberá justificar expresamente la incorporación a las distintas unidades de terrenos externos al sector, cuando se trate de la obtención de sistemas generales.

4. El aprovechamiento proveniente de una misma finca registral externa al sector y adscrita al mismo deberá adjudicarse preferentemente en una sola unidad de actuación.

Artículo 25 *Alteración de las unidades de actuación*

1. La alteración de la delimitación de una o más unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación que las haya establecido, salvo el supuesto regulado en el apartado 7 del artículo 23 anterior. Dicha modificación tendrá el alcance de modificación del Plan Operativo o de la ordenación pormenorizada.

2. Mediante la modificación de la ordenación pormenorizada del Plan podrán

delimitarse unidades de actuación cuando resulte conveniente para viabilizar el desarrollo de ámbitos o sectores que no fueron divididos originariamente en unidades.

Artículo 26 *Efectos de la inclusión de terrenos en unidades de actuación*

1. La inclusión de terrenos en un ámbito, sector o unidad de actuación, los vincula al proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en cada caso y al cumplimiento de los deberes legales según el régimen jurídico aplicable y la ordenación prevista en el planeamiento; debiendo asumir como carga, en la parte proporcional que corresponda, los gastos de gestión y ejecución de la actuación, de acuerdo a lo establecido legalmente y a lo dispuesto en el artículo 39 del presente Reglamento.

2. Los terrenos incluidos en una unidad de actuación o sector para la que no se haya establecido el sistema de expropiación, quedarán sometidos a las operaciones de reparcelación y distribución equitativa entre sus propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, lo que se realizará de acuerdo al sistema de ejecución que se determine y según los procedimientos establecidos en cada caso.

3. Una vez entra en vigor el planeamiento que delimita una unidad de actuación, los terrenos incluidos en la misma quedan en situación de reparcelación, salvo que se declare su innecesariedad según lo dispuesto en el Capítulo siguiente o se establezca el sistema de ejecución pública por expropiación, con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa del instrumento reparcelatorio, con las salvedades expresadas en el presente Reglamento.

CAPÍTULO II
OPERACIONES DE REPARCELACIÓN Y DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA

Sección 1
Disposiciones generales

Artículo 27 *Concepto de reparcelación urbanística*

Como se dispone en el artículo 84 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se entiende por reparcelación urbanística la agrupación de las fincas

comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

Artículo 28 *Aplicación de las operaciones de reparcelación urbanística*

1. Las técnicas y operaciones propias de la reparcelación urbanística serán las utilizadas en las actuaciones de gestión urbanística con las que se lleva a cabo la ejecución jurídica y material de la ordenación, el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos y la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, en los ámbitos, sectores o unidades de actuación que éste delimite a tales efectos.

2. La aplicación de las técnicas y operaciones de reparcelación urbanística sólo queda exceptuada en los supuestos señalados en el artículo siguiente y según lo establecido legal y reglamentariamente.

3. Las operaciones de reparcelación se llevarán a cabo a través de los mecanismos, procedimientos e instrumentos de gestión que correspondan según el sistema de ejecución determinado para desarrollar el ámbito, sector o unidad de actuación; siendo de aplicación las reglas de carácter general contenidas en este Capítulo y las de carácter específico incluidas en el Título III de este Reglamento para los diferentes sistemas de ejecución.

4. Las operaciones de reparcelación urbanística se deberán documentar en el correspondiente instrumento de gestión, formalizado notarialmente, de acuerdo a lo establecido en el Título III de este Reglamento y según el sector o ámbito que se haya establecido para el desarrollo de la unidad. Tales instrumentos podrán redactarse en forma de proyectos o de convenios urbanísticos de gestión, teniendo únicamente capacidad reparcelatoria los que expresamente se determinan en el presente Reglamento.

5. En todo lo no contenido en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente a la reparcelación urbanística, según el contenido de que se trate, las normas reguladoras de la expropiación forzosa y las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística aprobadas por Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio (LA LEY 2688/1997), del Ministerio de Justicia.

Artículo 29 *Supuestos de innecesariedad de la reparcelación*

No será necesario realizar operaciones de reparcelación en los siguientes supuestos:

a) Actuaciones en ámbitos, sectores o unidades de actuación para cuyo desarrollo se haya establecido el sistema de ejecución pública por expropiación, sin perjuicio de que posteriormente deban realizarse las pertinentes operaciones para adaptar las fincas originales a la ordenación prevista en el planeamiento.

b) Cuando se trate de la ejecución de sistemas generales en terrenos no incluidos ni adscritos a ámbitos o sectores.

c) Actuaciones en suelo urbano consolidado a ejecutar mediante obras públicas ordinarias o directamente por el propietario de los terrenos para que éstos adquieran la condición de solar.

d) Actuaciones en suelo rústico de asentamientos rurales no incluidos en unidades de actuación.

e) Cuando se trate de actuaciones en suelo rústico a desarrollar a través de Calificaciones Territoriales.

Artículo 30 *Objeto de la reparcelación urbanística*

1. La reparcelación urbanística puede tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) Instrumentalizar la distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados.

b) La regularización de las fincas existentes, adaptando su configuración a la ordenación contenida en el planeamiento.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico lucrativo en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

d) La creación de las nuevas parcelas destinadas por el planeamiento a sistemas generales y sistemas locales, y su adjudicación al Ayuntamiento por cesión obligatoria y gratuita.

e) La adjudicación al Ayuntamiento como suelo de cesión obligatoria y gratuita, de fincas o parcelas resultantes, constitutivas de solares, en las que materializar el aprovechamiento urbanístico lucrativo que le corresponde en

concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a los beneficiarios del aprovechamiento urbanístico correspondiente, en función de su participación en la unidad o en su ejecución, y de acuerdo al sistema de ejecución establecido.

g) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo destinado a un sistema general incluido o adscrito a la unidad de actuación o sector de que se trate.

h) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en función de los derechos de éstos y, en su caso, forzosa, de las fincas iniciales por las fincas resultantes de la reparcelación, constitutivas de parcelas o solares de acuerdo al planeamiento.

2. La sustitución patrimonial a que se refiere la letra h) del número anterior se producirá de forma efectiva con la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación o instrumento de gestión urbanística que corresponda, una vez aprobado definitivamente. Tal operación deberá realizarse con arreglo a los criterios establecidos en el presente Reglamento, mediante la adjudicación a los beneficiarios de la actuación de la parcela o parcelas resultantes que resulten suficientes para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que les corresponda, quedando afectadas al pago de los gastos de gestión y urbanización proporcionales, salvo que éstos se asuman en todo o en parte a través de disminuir la superficie de parcela a adjudicar.

3. La reparcelación también tiene por objeto la determinación de las cargas con las que queda afectada cada una de las parcelas resultantes de la operación, como garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se determinen según las bases establecidas para desarrollar el sistema de que se trate; así como, en su caso, las compensaciones económicas y las indemnizaciones precisas para cumplir correctamente la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento. En todo caso, quedarán exentas de cargas o de afección las parcelas que se adjudiquen a la Administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

Artículo 31 *Tipos de reparcelación*

Según el alcance y contenido de las operaciones que instrumenten, las operaciones de reparcelación pueden diferenciarse según los siguientes tipos:

a) Reparcelación urbanística material: cuando contiene la reestructuración jurídica de las fincas iniciales existentes en la unidad por las de nueva creación, ajustada al planeamiento, y la redistribución de la titularidad de éstas de acuerdo a los derechos proporcionales de cada beneficiario.

b) Reparcelación económica: cuando se limita al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias y las compensaciones económicas por diferencias de adjudicación de aprovechamiento, y en su caso, a la rectificación de linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan a favor de los beneficiarios, así como, a la redistribución de los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

c) Reparcelación material y económica: las reparcelaciones urbanísticas materiales pueden tener también contenido económico, a partir de lo regulado al respecto en el presente Capítulo.

Artículo 32 *Instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria*

De acuerdo a los contenidos, limitaciones y efectos determinados para cada caso según el sistema que desarrollan, podrán incluir operaciones de reparcelación urbanística los siguientes instrumentos de gestión:

a) Convenios urbanísticos de gestión concertada.

b) Proyectos de Compensación.

c) Convenios urbanísticos de ejecución empresarial.

d) Proyectos de Reparcelación.

Sección 2
Criterios aplicables a las operaciones de reparcelación

Artículo 33 *Criterios sobre las fincas de origen*

1. Las operaciones de reparcelación afectarán a las fincas y partes de fincas incluidas dentro de los límites del ámbito, sector o unidad de actuación, y en su caso a las fincas y partes de fincas que el planeamiento haya adscrito a éstos.

2. De existir fincas incluidas parcialmente, la segregación correspondiente se practicará en el propio instrumento reparcelatorio, debiendo contener al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación. En el caso de que el propietario desee anticipar la segregación, deberá obtener la correspondiente licencia, quedando excluida la parte de la finca no sujeta a operación reparcelatoria.

3. *Las fincas de origen incluidas en un ámbito, sector o unidad de actuación se valorarán para la cuantificación de la cuotas de participación de cada propietario según la superficie de las respectivas fincas con respecto al total de la superficie de la unidad de gestión, salvo que por unanimidad de todos los propietarios afectados se adopte otro criterio distinto, siendo excluidos los terrenos de dominio público ya existentes que permanezcan como tales.*

4. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

5. La valoración económica de las fincas de origen a efectos de no integración del propietario en el proceso reparcelatorio se realizarán conforme a los criterios establecidos en la legislación general aplicable.

6. En caso de discordancia entre los títulos de propiedad y la realidad física de las fincas de origen, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente, debiendo realizarse las correcciones pertinentes en el propio instrumento de gestión de acuerdo a lo establecido en la normativa aplicable sobre inscripción registral de la propiedad de los actos de naturaleza urbanística.

Artículo 34 *Reglas específicas sobre casos dudosos de las fincas de origen*

En los supuestos de titular desconocido, doble inmatriculación o propiedad litigiosa, así como en los casos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, titularidades limitadas o condicionadas, y derechos o gravámenes inscritos sobre las fincas de origen, se estará a lo dispuesto en las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Artículo 35 *Supuesto de existencia de bienes de dominio público*

1. Cuando en la unidad de actuación existan bienes de dominio y uso público obtenidos de forma onerosa, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos.

2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes, fueran iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ordenación prevista en el planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras.

3. Cuando en la unidad de actuación existan bienes de dominio público de otras Administraciones y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración municipal deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la Administración competente el procedimiento que legalmente proceda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda.

4. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de dominio público, salvo prueba en contrario.

5. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho al Ayuntamiento.

Artículo 36 *Criterios sobre las parcelas resultantes y su adjudicación*

1. Las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de actuación, con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización, y destino de las edificaciones a construir en ellas.

2. Toda la superficie de la unidad de actuación que, según la ordenación establecida por el planeamiento, sea susceptible de propiedad privada, tenga asignado o no aprovechamiento edificatorio, deberá formar parte de parcelas resultantes y ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y, en su caso, quienes tengan derecho a ello por intervenir en la actuación, en proporción a sus respectivas cuotas de participación; todo ello sin perjuicio de la adjudicación a la administración municipal de parcelas en las que materializar el aprovechamiento que legalmente le corresponde.

3. No podrán adjudicarse como parcelas resultantes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

4. Se procurará que las parcelas resultantes adjudicadas a los diferentes propietarios estén situadas en el lugar más próximo posible a las fincas de origen de cada uno de ellos.

5. El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en una parcela resultante adjudicada a un propietario habrá de ser proporcional al aprovechamiento al que éste tenga derecho por razón de la superficie de su finca de origen con respecto a la superficie total de la unidad, excluidos los terrenos de dominio público existentes, salvo cuando los gastos de gestión y urbanización se asuman mediante una disminución del aprovechamiento que le corresponda.

6. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. Esta regla también será de aplicación cuando el derecho de un propietario no quede agotado con la adjudicación de parcelas resultantes independientes que en su favor se haga. En uno y otro supuesto, los propietarios podrán optar por la cuantificación económica de la diferencia de aprovechamiento, en defecto o exceso, y su incorporación a la cuenta de liquidación provisional.

7. La superficie o el aprovechamiento de la parcela adjudicada a un propietario podrá ser superior a su derecho cuando se trate de mantener en su propiedad al dueño de fincas de origen con construcciones compatibles con la ordenación, imponiendo en tal caso la compensación monetaria sustitutoria correspondiente a la diferencia en exceso del aprovechamiento, que será reflejada en la cuenta de liquidación provisional.

8. Siempre que no sea obstáculo para las operaciones reparcelatorias y no afecte a terceros o éstos lo admitan expresamente, la regla expresada en el número anterior podrá aplicarse incluso para posibilitar la adecuación al planeamiento de las edificaciones que existan en la finca de origen.

9. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de fincas cuando fuese necesario y de las compensaciones económicas que procedan:

> **a)** Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento cuando la diferencia entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea inferior al 15 por ciento de este último.

10. La adjudicación de parcelas resultantes se producirá, con arreglo a los criterios señalados en este Reglamento, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de las cargas de urbanización.

b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de aprovechamiento o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de todas o parte de las cargas de urbanización.

11. Se adjudicarán a la administración municipal las parcelas resultantes necesarias para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico lucrativo que le corresponde, además de los terrenos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas determinadas en el planeamiento.

Artículo 37 *Diferencias en la adjudicación de aprovechamientos*

No se podrán realizar adjudicaciones de parcelas cuyo aprovechamiento exceda del 15 por ciento de los derechos que correspondan a los adjudicatarios, salvo que viniere impuesto por la conservación de la edificación existente con arreglo a lo expresado en el artículo anterior, o se admita en las bases de actuación o en los criterios manifestados por la mayoría de los propietarios.

Artículo 38 *Criterios sobre las indemnizaciones*

1. Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución de la ordenación contenida en el planeamiento, salvo que se hayan realizado sin la autorización o la licencia preceptiva y sean contrarias al planeamiento vigente que le fuera de aplicación.

2. Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, derechos de arrendamiento, servidumbres y cargas que no puedan conservarse se valorarán, con independencia del suelo, con arreglo a los criterios de la legislación general aplicable. Su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto reparcelatorio en concepto de gastos de urbanización. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados, cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio Proyecto de Reparcelación, con arreglo a las normas de la legislación general aplicable o, en su caso, a las que rigen la expropiación forzosa.

4. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencia de adjudicación o por gasto de gestión y urbanización.

Sección 3
Criterios para definir y cuantificar las cargas urbanísticas

Artículo 39 *Gastos de gestión y ejecución*

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de actuación están obligados a sufragar, en la parte proporcional que les corresponda, las gastos de gestión y ejecución que se produzcan para la completa y total ejecución y desarrollo de la ordenación prevista en el planeamiento y del proceso de distribución equitativa de los beneficios derivados del mismo según el sistema de que se trate.

2. Los gastos de ejecución que deben asumirse por la propiedad del suelo o, en su caso, por quien lleve a cabo la actividad de gestión y ejecución, serán todos los necesarios para que las parcelas resultantes de la ordenación resulten inscritas en el registro de la propiedad como fincas independientes a favor de los respectivos adjudicatarios y adquieran la condición de solar, y para la correcta y completa ejecución de la urbanización con cumplimiento de la totalidad de las determinaciones contenidas en el planeamiento, incluyendo las medidas ambientales que en su caso se establezcan.

3. Los gastos de gestión y ejecución que en cualquier caso deben asumir los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación, salvo que hayan adquirido mayores compromisos y sin perjuicio de los gastos específicos inherentes al sistema concreto, son los que se relacionan de forma pormenorizada a través de los siguientes conceptos:

a) Gastos de honorarios profesionales relacionados con el sistema de ejecución privada, instrumentos de gestión, proyectos de urbanización y de instalaciones o infraestructuras, y en su caso, instrumentos de planeamiento de desarrollo. Estos gastos de honorarios también incluyen los que puedan producirse por levantamiento topográfico, planimetría digitalizada, estudios de contenido ambiental y cualesquiera otros que sean convenientes para la adecuada calidad del resultado de los trabajos, así como los honorarios de la dirección técnica de las obras que se ejecuten.

b) Gastos de gestión administrativa derivados de la preparación de la documentación requerida para tramitar los pertinentes expedientes que resulten necesarios, cuando se correspondan con la globalidad de la unidad. En otro caso deberán ser asumidos de forma individual por aquellos propietarios que requieran tales gestiones.

c) Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de gestión y de los proyectos y planes, en su caso; incluyendo las tasas e impuestos que sean de aplicación.

d) Gastos producidos por los documentos notariales y las inscripciones registrales o mercantiles que haya que realizar, en su caso.

e) Coste de las obras de urbanización, referidos al menos a lo siguiente:

1) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería, tanto de las vías rodadas como de las peatonales.

2) Ejecución o adecuación de las redes e instalaciones de las infraestructuras y los servicios urbanos exigibles conforme al

planeamiento urbanístico, y que deberán ser al menos los siguientes:

- Abastecimiento de agua potable, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego.
- Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.
- Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.
- Canalización e instalación de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

3) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos la urbanización de los paseos, el mobiliario urbano, alumbrado público, jardinería, elementos de juegos infantiles y plantación de arbolado y demás especies vegetales, así como el tratamiento necesario para la supresión de barreras físicas.

4) Ejecución de los servicios urbanísticos e infraestructuras previstos y exteriores a la unidad y, en su caso, de los de sistemas generales incluidos, así como los gastos de demolición.

5) Cualesquiera otros expresamente asumidos en desarrollo del sistema de ejecución de que se trate.

f) Las indemnizaciones que sean procedentes para compensar

los derechos, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que no puedan conservarse y cumplan con lo dispuesto en el artículo 38 anterior.

g) Gastos de financiación y, en su caso, de promoción.

h) Gastos previstos para el mantenimiento de la urbanización hasta su recepción o hasta cumplimentar el deber de conservación de la misma.

4. Los particulares afectados por obras de urbanización en una unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de tales servicios. La determinación de tales gastos se reflejará en la cuenta de liquidación provisional y se repercutirá la cuota correspondiente a la empresa suministradora por importe del coste de primera instalación que sea exigible conforme a su legislación específica. Su cobro, en caso de impago, podrá realizarse por la vía de apremio, de acuerdo al procedimiento legalmente previsto.

5. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos, o con la disminución del aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación.

Artículo 40 *Gastos de ejecución material de los sistemas generales*

1. *Cuando un sistema general tenga la consideración de elemento de urbanización de la ordenación establecida por el planeamiento para el sector en el que esté incluido o al que esté adscrito, el coste de la ejecución material se computará como gasto de urbanización en el procedimiento de distribución equitativa de beneficios y cargas, debiendo actuarse de acuerdo al sistema de ejecución que corresponda. A estos efectos, se entenderán como elementos de urbanización las obras referidas a los espacios libres públicos, salvo determinación contraria recogida expresamente en el propio planeamiento.*

2. Asimismo, será computable como carga del sector, en el procedimiento de distribución equitativa de beneficios y cargas, el coste de ejecución de la conexión material del sector con los sistemas generales, adscritos o no a los

mismos, que estén a su servicio. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de repercusión de dichos costes, por parte de los propietarios incluidos en el sector, a las compañías suministradoras de los servicios.

Artículo 41 *Cálculo provisional y coste real de las obras*

1. El coste de las obras de urbanización a asumir por los propietarios será el que realmente se haya generado por su ejecución, con independencia de que se realice un cálculo provisional del mismo.

2. El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos de los proyectos de urbanización aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio Proyecto de Reparcelación partiendo de datos objetivos. En dicho cálculo provisional se tendrá en cuenta el costo de la ejecución por contrata.

3. Las obras de urbanización preexistentes que sean compatibles y acordes a la ordenación prevista en el planeamiento se considerarán, en su caso, como gasto anticipado por el propietario que las hubiera costeado, quien tendrá derecho a que se le compense por el correspondiente anticipo.

Artículo 42 *Cuenta de liquidación provisional*

1. Será preceptivo el reflejo económico del coste de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional, que contendrá la relación pormenorizada de gastos y el saldo individualizado correspondiente a cada propietario o adjudicatario privado de parcela resultante.

2. En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan y las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto, como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, valorándose de acuerdo a la legislación general aplicable.

3. Los saldos de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación.

4. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados y establecidos como carga urbanística de las parcelas resultantes.

Sección 4

Contenido básico de los instrumentos reparcelatorios

Artículo 43 *Contenido documental mínimo de los instrumentos de gestión*

1. Las operaciones de reparcelación y distribución equitativa se formularán en el instrumento de gestión que corresponda según el sistema de ejecución de que se trate.

2. El contenido básico de la reparcelación y distribución equitativa se concretará en un proyecto o convenio, en su caso, que constará de los siguientes documentos referidos a la operación reparcelatoria:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

b) Relación de propietarios e interesados y descripción de las fincas de origen, así como los documentos acreditativos de la titularidad de sus derechos y en su caso, la información catastral.

c) Descripción y propuesta de adjudicación de las parcela resultantes.

d) Cuenta de liquidación provisional.

e) Estudio de viabilidad económica.

f) Planos de información y de reparcelación.

3. Los instrumentos de gestión deberán presentarse en el soporte digital y formato que se establezca en la correspondiente Norma Técnica del Planeamiento Urbanístico.

Artículo 44 *Contenido sustancial de los instrumentos reparcelatorios*

Los instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria, sin perjuicio de los requisitos exigidos por este Reglamento según el sistema de ejecución que desarrollen y por la normativa hipotecaria que regula la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, deberán incluir al menos el siguiente contenido sustancial:

a) La Memoria deberá contener la descripción de la unidad de actuación y de las determinaciones de ordenación establecidas en el planeamiento, indicando la fecha de la aprobación definitiva del mismo y la de su publicación en el boletín oficial

correspondiente. La Memoria también deberá contener los criterios de aplicación con respecto a las operaciones reparcelatorias.

b) La descripción de cada una de las fincas de origen de las partes de fincas incluidas en la unidad de actuación o adscritas a ésta deberá especificar también su titularidad y las cargas y gravámenes inscritas sobre las mismas, y en su caso, sus datos registrales; especificando respecto de cada finca de origen las modificaciones que se produzcan en su descripción, en su superficie o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro de la Propiedad no coincidieren con los del instrumento reparcelatorio. También deberán describirse las construcciones y obras existentes, incluso aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.

c) Se deberán relacionar las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado a las parcelas resultantes o de cancelación en su caso.

d) En el caso de que se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de actuación, se describirá la finca agrupada.

e) Descripción de las parcelas resultantes formadas en virtud de las operaciones de reparcelación y distribución equitativa, bien por sustitución de las fincas de origen o bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos. En ambos casos, deberá indicarse cuando sea posible la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos de las fincas de origen con las de las parcelas resultantes adjudicadas a los titulares de las primeras.

f) En la descripción de las parcelas resultantes deberán describirse, en su caso, las construcciones preexistentes que se mantienen.

g) La determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las parcelas resultantes deberá expresarse tanto en la descripción de las mismas como en la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio.

h) La adjudicación de las parcelas resultantes deberá expresar

si es por Título de subrogación, por otro derecho derivado del desarrollo del sistema de ejecución o por cesión obligatoria. En caso de propiedades en proindiviso se deberá expresar el porcentaje de cada titular.

Artículo 45 *Contenido planimétrico de los instrumentos reparcelatorios*

1. Los planos de información a incluir en los instrumentos reparcelatorios, serán al menos los siguientes:

a) Plano de situación del ámbito, sector o unidad de actuación donde, en su caso, deberá estar referenciada el área territorial o de ordenación urbanística en la que se sitúa.

b) Plano de delimitación de la unidad reparcelable, con inclusión de las edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

c) Plano expresivo de la ordenación pormenorizada con respecto al ámbito, sector o unidad de actuación y su entorno.

2. Los planos de reparcelación a incluir en los instrumentos reparcelatorios, serán al menos los siguientes:

a) Plano de las fincas de origen.

b) Plano de las parcelas resultantes, con expresión de su aprovechamiento y condiciones urbanísticas.

c) Plano de los elementos a indemnizar, en su caso.

d) Plano de las obras de urbanización a ejecutar y, en su caso, fases de ejecución de las mismas.

e) Los planos se elaborarán a una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000, de forma que puedan percibirse los linderos y demás grafismos. El plano de información sobre la situación de la unidad podrá realizarse a escala 1:5.000.

3.- La cartografía base a utilizar, así como la simbología gráfica y la numeración de las parcelas, deberán presentarse en el soporte digital y formato que se establezca en la correspondiente Norma Técnica del Planeamiento Urbanístico.

Artículo 46 *Reglas sobre la reparcelación económica*

1. Cuando se den los supuestos previstos en el artículo 86 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y no resulten necesarias otras operaciones reparcelatorias de redistribución de los beneficios y cargas sino las referidas exclusivamente a regularizar la configuración física de las fincas de origen para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, se podrá actuar a través de la reparcelación económica.

2. La reparcelación económica y las consiguientes rectificaciones en la configuración y linderos de las fincas originales con objeto de llevar a cabo su normalización, se tramitarán conforme al sistema de ejecución de que se traten y, en su caso, de acuerdo a las reglas previstas para el supuesto de reparcelación voluntaria y unánime de todos los propietarios.

3. El contenido de la reparcelación económica se podrá concretar en cualquiera de los instrumentos de gestión que tienen capacidad reparcelatoria, limitándose su contenido documental a lo establecido en el artículo 43 anterior.

4. La normalización de fincas deberá realizarse en cualquier caso por manzanas completas o unidades urbanas equivalentes y se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas de origen para su adaptación a la ordenación prevista en el planeamiento. Su contenido documental será el establecido en el artículo 43 de este Reglamento.

5. Tanto a la reparcelación económica como a la normalización de fincas deberán acompañarse las oportunas certificaciones registrales de titularidad y cargas y, en caso de fincas no inmatriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades. Además, serán exigibles en cada caso los documentos relativos a los contenidos específicos del sistema de ejecución que se esté desarrollando.

Sección 5
Normas comunes de procedimiento

Artículo 47 *Normas comunes de tramitación y aprobación de la reparcelación*

1. Aprobado inicialmente el instrumento de gestión correspondiente, se abrirá un plazo mínimo de veinte días para información pública y audiencia a

los interesados, con citación personal de éstos, excepto en los supuestos expresamente determinados en este Reglamento. Este trámite se anunciará en el boletín oficial correspondiente, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en dos periódicos diarios de los de mayor difusión de ámbito insular.

2. Los servicios competentes del Ayuntamiento o Administración actuante emitirán informe sobre las alegaciones presentadas durante el período de información pública, en un plazo máximo de veinte días. Sin necesidad de nueva información pública, se dará trámite de audiencia por un plazo de diez días a los titulares de fincas no tenidos en cuenta en la elaboración del instrumento reparcelatorio y, en su caso, a aquellos que resulten afectados por modificación acordada tras el período de información pública.

3. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe de los servicios técnicos, el órgano competente para aprobar definitivamente la reparcelación acordase rectificar su contenido en términos que lo modifiquen sustancialmente o que perjudiquen a la mayor parte de los propietarios, será necesario repetir el trámite de audiencia a quienes estuvieren afectados.

4. La aprobación de la reparcelación a iniciativa privada se producirá pura y simplemente. En el caso de ser necesarias modificaciones, se retrotraerán las actuaciones a la fase inmediatamente anterior, a fin de que se integre la iniciativa con tales modificaciones.

5. En el supuesto previsto en el número anterior, la aprobación deberá producirse en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes a aquella presentación. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autoriza para entenderla aprobada por silencio administrativo.

6. La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en el boletín oficial correspondiente y en dos de los periódicos diarios de ámbito insular, con expresión en ambos casos del régimen de recursos que corresponda.

7. Las normas de procedimiento contenidas en este artículo se aplicarán de forma análoga en los sistemas de ejecución privada y en el sistema de cooperación, en todo aquello que no vaya contra la regulación específica de

cada uno de ellos contenida en el Título III de este Reglamento.

Artículo 48 *Normas comunes de formalización de la operación reparcelatoria*

1. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento reparcelatorio, el órgano que lo hubiere adoptado procederá a otorgar certificación acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación con los requisitos y contenido señalados en el artículo 7 de las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobadas por Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio (LA LEY 2688/1997), del Ministerio de Justicia.

2. El documento previsto en el número anterior, que podrá protocolizarse notarialmente conforme se establece en las citadas normas complementarias o, en su caso, la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación definitiva de las operaciones de reparcelación realizadas, se presentará para su inscripción en el Registro de la Propiedad dentro de los quince días siguientes a la expedición de la certificación, o formalización de la escritura pública.

3. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al instrumento de reparcelación ni al planeamiento que se ejecute, se aprobarán por la Administración actuante, y se procederá conforme a lo previsto en los apartados 1 y 2 anteriores.

Artículo 49 *Inscripción registral*

1. Las normas de formalización e inscripción registral serán de aplicación a los sistemas de ejecución privada y al sistema de cooperación, en lo que resulte procedente y no sea contrario a la regulación específica que para cada sistema se contiene en el Título III del presente Reglamento.

2. La inmatriculación de fincas, rectificaciones de datos descriptivos, reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se efectuará en la forma que dispone la normativa sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Artículo 50 *Efectos jurídico-reales*

Los efectos jurídicos-reales de la firmeza del acuerdo de reparcelación son

los siguientes:

a) La subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas parcelas por las nuevas, sustituyendo sin solución de continuidad, a las inicialmente aportadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento.

b) La transmisión al municipio de todos los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio y libre de cargas.

c) La afección de las parcelas resultantes al cumplimiento de las cargas urbanísticas y pago de los gastos inherentes al proyecto de reparcelación aprobado, a excepción de las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento en concepto de cesión gratuita.

Artículo 51 *Efectos económicos*

1. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando sean de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes. Los saldos adeudados por los adjudicatarios podrán compensarse con la cesión de terrenos o la disminución del aprovechamiento o las parcelas a adjudicarles, previo acuerdo con los interesados.

2. Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la correspondiente unidad de actuación, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por la legislación general, autonómica y local.

TÍTULO III
SISTEMAS DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 52 *Sistemas de ejecución*

Los sistemas de ejecución legalmente establecidos son los siguientes:

a) Sistemas de ejecución privada:

1. Concierto.

2. Compensación.

3. Ejecución empresarial.

b) Sistemas de ejecución pública:

1. Cooperación.

2. Expropiación.

3. Ejecución forzosa.

Artículo 53 *Elección por el planeamiento entre ejecución pública y ejecución privada*

1. Para cada ámbito, sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento que contenga su delimitación determinará su ejecución por un sistema de ejecución pública o por uno de ejecución privada.

2. La elección por el planeamiento de la ejecución pública o la ejecución privada, deberá estar motivada, y se realizará de acuerdo a los criterios de preferencia establecidos en el artículo 97 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias, y de conformidad con lo que se establezca reglamentariamente.

Artículo 54 *Determinación del sistema de ejecución*

1. Cuando el planeamiento haya optado por la ejecución pública, se determinará expresamente el sistema concreto, estableciendo el de cooperación o el de expropiación.

2. Cuando la opción elegida haya sido la de ejecución privada, el planeamiento no determinará el sistema de ejecución concreto. Dicha determinación se establecerá mediante el procedimiento regulado en el Capítulo siguiente del presente Título. En todo caso, el planeamiento podrá incluir criterios y directrices para la valoración de las iniciativas y, en su caso, alternativas, que se presenten para el establecimiento del sistema concreto entre los de ejecución privada.

Artículo 55 *Cambio de la opción establecida en el planeamiento sobre la ejecución pública o privada*

1. El cambio de la opción elegida entre los sistemas de ejecución pública o de ejecución privada para un ámbito, sector o unidad de actuación, no se considerará modificación del instrumento de planeamiento, debiendo someterse al procedimiento regulado al efecto en este mismo artículo y, en su caso, a los criterios establecidos en el planeamiento aplicable.

2. En el caso de que el planeamiento hubiese optado por determinar la ejecución privada, se admitirá el cambio a ejecución pública, siempre que el acuerdo se adopte antes de iniciarse el procedimiento para el establecimiento del sistema concreto de ejecución privada. Para la validez de tal acuerdo, se requerirá la decisión favorable de los propietarios que representen más del 50 por ciento de la superficie total afectada.

3. Si el planeamiento hubiera optado por un sistema de ejecución pública, será posible el cambio a ejecución privada si la Administración actuante lo formula de oficio, o cuando lo soliciten propietarios que representen más del 50 por ciento de la superficie total del ámbito, sector o unidad, y se justifique de acuerdo a los criterios aplicables según las condiciones y circunstancias que concurran.

4. A petición de los propietarios que representen más del 50 por ciento de la superficie total del ámbito, sector o unidad, y lo justifiquen debidamente en base a las condiciones y circunstancias que concurran, será posible también el cambio de un sistema público de ejecución a otro sistema público.

5. Cuando el planeamiento hubiera determinado la ejecución pública por el sistema de cooperación, y se incumplan los plazos previstos para el inicio del desarrollo del ámbito, sector o unidad, por causa imputable a la Administración actuante, cualquiera de sus propietarios podrá solicitar el cambio a ejecución privada.

6. La modificación de la opción adoptada requiere la tramitación de procedimiento dirigido a tal fin, conforme a las siguientes reglas:

> **a)** Incoado el expediente, de oficio o a instancia de parte, y tras los oportunos informes administrativos, se acordará la realización del trámite de información pública por el plazo mínimo de veinte días, con publicación del acuerdo en el boletín oficial correspondiente, y con notificación personal a los propietarios incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación.
>
> **b)** Finalizada la información pública, y tras el estudio y los

informes pertinentes sobre las alegaciones presentadas durante dicho período, el Pleno del Ayuntamiento adoptará la resolución que proceda.

c) El acuerdo se publicará y notificará en la forma antes descrita y se incorporará a la documentación del plan correspondiente.

Artículo 56 *Efectos de la determinación por el planeamiento de los sistemas de ejecución*

1. El establecimiento del sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación al cumplimiento de las actuaciones inherentes al sistema de que se trate y de los deberes y obligaciones legales derivados del régimen jurídico aplicable al suelo de que se trate, según su clase y categoría y el tipo de sistema que se determine, con inscripción de tal afección en el Registro de la Propiedad conforme a la normativa vigente.

2. Cuando el planeamiento opte por un sistema de ejecución pública, el órgano designado por la Corporación Municipal o, en su caso, por la Administración actuante, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento, deberá ordenar las actuaciones pertinentes y solicitar la información registral y catastral oportuna, para formalizar ante el Registrador de la Propiedad la solicitud de inscripción referida en el número anterior.

3. Cuando el planeamiento opte por los sistemas de ejecución privada, las inscripciones en el Registro de la Propiedad de la afección de los terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, se solicitarán según lo regulado en el procedimiento previsto en el artículo 101 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

CAPÍTULO II
ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA

Sección 1
Iniciativas para establecer el sistema concreto de ejecución privada

Artículo 57 *Concreción del sistema de ejecución privada*

1. Cuando el planeamiento opte por la ejecución privada de un ámbito, sector o unidad de actuación, la determinación del concreto sistema de ejecución privada se realizará por el Ayuntamiento o, en su caso, por el órgano competente de la Administración actuante, a través de los procedimientos y de acuerdo a las reglas contenidas en el presente Capítulo.

2. No podrá determinarse el concreto sistema de ejecución privada sin adjudicar la actividad de gestión y ejecución del ámbito, sector o unidad de actuación a alguno de los sujetos que intervengan en el procedimiento correspondiente.

Artículo 58 *Sujetos legitimados para presentar iniciativas de ejecución privada*

1. Para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada y la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución de un ámbito, sector o unidad de actuación, podrán formularse y presentarse iniciativas, o en su caso, alternativas:

a) Por cualquier propietario de suelo incluido en el ámbito, sector o unidad de actuación con independencia del porcentaje que ostente sobre la superficie total.

b) Por cualquier persona, aunque no sea propietaria de suelo, siempre que haya transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que haya delimitado el ámbito, sector o unidad de actuación y éste sea de uso residencial, industrial o terciario no turístico.

2. La titularidad de los terrenos podrá acreditarse por cualquier medio admitido en la legislación aplicable, atendiendo en su caso a las reglas establecidas en la normativa que regula la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística y a lo expresado en este Reglamento.

3. Para la determinación de los porcentajes de titularidad de cada propietario y su aplicación con referencia a lo regulado en este Título, se tomará como referencia la superficie total del ámbito, sector o unidad de actuación excluidos los terrenos de dominio público preexistentes.

4. Las disposiciones contenidas en los números anteriores y en los artículos siguientes de este Capítulo se aplicarán también para las alternativas que, en su caso, pudieran presentarse frente a la iniciativa propuesta.

Artículo 59 *Participación en la iniciativa de no propietarios*

1. Las iniciativas o alternativas formuladas por no propietarios de suelo podrán incluir la participación de personas que no tengan tal condición, indicando el modo, régimen y funciones con los que intervienen y los derechos y obligaciones que les corresponden.

2. Las propuestas formuladas por no propietarios podrán incluir la conformidad o adhesión de todos o parte de los propietarios del suelo, con indicación de los derechos que les correspondan; sin que tengan, en ningún caso, la condición de iniciativas formuladas por propietarios a los efectos de lo dispuesto en esta Sección.

Artículo 60 *Alcance de las iniciativas de ejecución privada*

Las iniciativas para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada, y en su caso las alternativas que se presenten a aquéllas, responderán a los siguientes supuestos:

a) En ámbitos, sectores o unidades de actuación que cuenten con la ordenación pormenorizada completa y precisa para legitimar la ejecución del planeamiento, la iniciativa se referirá exclusivamente al establecimiento del concreto sistema de ejecución privada, a la adjudicación o atribución de la actividad de ejecución, y a la aprobación de los pertinentes instrumentos de gestión y proyectos de urbanización.

b) En ámbitos, sectores o unidades de actuación que no cuenten con la ordenación pormenorizada completa y precisa para legitimar la ejecución del planeamiento, se deberá aportar además, para su tramitación, el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.

Artículo 61 *Circunstancias que condicionan la formulación de iniciativas*

Las iniciativas para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada deberán atender en su elaboración y formulación a las siguientes circunstancias:

a) Que sea presentada por el propietario único o la totalidad de los propietarios de los terrenos, o por una parte de ellos;

debiendo distinguirse también la iniciativa en la que participan personas que no son titulares de terrenos; o bien que esté suscrita directamente por persona que no ostenta la condición de propietario, diferenciándose entre ellas las que se presentan con la conformidad expresa de uno o varios propietarios.

b) Los supuestos relacionados en el artículo anterior sobre si el ámbito, sector o unidad de actuación cuenta o no con la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento; siendo condicionante también el régimen jurídico que resulte de aplicación por la clase y categoría de suelo, y las condiciones y determinaciones contenidas en el planeamiento.

c) Las diferencias existentes de contenido y formas de gestión dependiendo del sistema concreto de ejecución privada que se proponga.

Artículo 62 *Reglas generales de tramitación de iniciativas*

1. Para iniciar el trámite de una iniciativa de ejecución privada, se aplicarán las siguientes reglas de carácter general:

a) Las iniciativas para establecer el sistema de concierto sólo podrán ser formuladas por el propietario único de los terrenos o por la totalidad de los propietarios del ámbito, sector o unidad de actuación.

b) Las iniciativas para establecer el sistema de compensación podrán formularse por propietarios de suelo incluido en el ámbito, sector o unidad de actuación, siempre que no representen la totalidad de su superficie.

c) Las iniciativas para establecer el sistema de ejecución empresarial podrán formularse por propietarios de suelo que representen menos del 50 por ciento de la totalidad de la superficie del ámbito, sector o unidad de actuación, y por cualquier persona que no ostente la condición de propietario siempre que haya transcurrido un año de la entrada en vigor del planeamiento correspondiente y se cumplan los requisitos establecidos en este Reglamento.

2. Para admitir a trámite las iniciativas de ejecución privada, las propuestas deberán incluir los contenidos sustantivos y documentales requeridos en los artículos siguientes de esta Sección.

Artículo 63 *Reglas generales de admisibilidad de alternativas*

1. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de concierto, no se admitirá ninguna alternativa.

2. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de compensación durante el primer año de vigencia del planeamiento, se seguirán las siguientes reglas:

a) Si la iniciativa viene suscrita por propietarios de suelo que representen más del 50 por ciento de la totalidad de la superficie del ámbito, sector o unidad, o se alcanza dicho porcentaje por adhesión a la iniciativa en el período de información pública, no se admitirán alternativas.

b) Si la iniciativa está suscrita por propietarios que representen el 50 por ciento de la superficie total, sólo se admitirá la alternativa que pudieran presentar los propietarios que representen el otro 50 por ciento de los terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación.

c) Si la iniciativa está suscrita por propietarios que representen menos del 50 por ciento de la superficie total, y no se alcanza la adhesión de los propietarios que representen el 50 por ciento del suelo, se dará preferencia a la alternativa que haya obtenido mayor respaldo, con establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

3. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de ejecución empresarial presentadas durante el primer año de vigencia del planeamiento por propietarios que representen menos del 50 por ciento de la superficie total, se admitirán:

a) Las alternativas para establecer el sistema de compensación que presenten propietarios que representen al menos el 50 por ciento de la superficie total de los terrenos.

b) Las alternativas que presenten y realicen otros propietarios a la propuesta de sistema de ejecución empresarial.

4. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de ejecución empresarial presentadas una vez transcurrido el primer año de vigencia del planeamiento se admitirán:

a) Las alternativas para establecer el sistema de concierto que presenten el propietario único o la totalidad de los propietarios.

b) Las alternativas para establecer el sistema de compensación que presenten los propietarios, que representen al menos el 50 por ciento de la superficie de los terrenos.

c) Las alternativas sobre el sistema de ejecución empresarial que presente cualquier propietario o cualquier persona que no ostente tal condición.

Artículo 64 *Documentación y contenido mínimo de las iniciativas de ejecución privada*

1. Las iniciativas para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada deberán formalizarse mediante la presentación en el Ayuntamiento correspondiente de los siguientes documentos:

A) Escrito de solicitud en el que debe expresarse y exponerse al menos lo siguiente:

1) Identificación y datos de la persona o personas, físicas o jurídicas, que presentan la iniciativa.

2) En su caso, los datos personales de quienes suscriben la iniciativa en nombre y representación de otros, indicando los documentos que legitiman la capacidad para tal intervención, que deberán adjuntarse al escrito debidamente autentificados.

3) Referencia del ámbito, sector o unidad respecto al cual se presenta la iniciativa.

4) Relación de propietarios de suelo afectados con indicación de su cuota de participación en la superficie total y el sistema concreto de ejecución privada que se propone.

5) Relación completa de los documentos, instrumentos y proyectos que se acompañan para su tramitación.

B) Anexo con los documentos, originales o testimoniados, sobre los datos y circunstancias referidos en la letra A) anterior.

C) En caso de iniciativa formulada por un propietario o varios, certificaciones registrales acreditativas de la titularidad y cargas de los terrenos de su propiedad y copias del documento de pago del último recibo del impuesto de bienes inmuebles, salvo que no sea exigible o que se presente certificación acreditativa de la imposibilidad de pago. En caso de fincas no inmatriculadas podrá admitirse el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas propiedades.

D) Documento de iniciativa de ejecución privada.

La Memoria justificativa de propuesta que se formula para el establecimiento del sistema de ejecución privada, que deberá contener y desarrollar aquellos aspectos que resulten de interés para analizar y valorar la propuesta que se realiza, expresando al menos lo siguiente:

- La situación y superficie total del ámbito de gestión, sector o unidad de actuación señalando la clase y categoría de suelo, su calificación, régimen jurídico, aprovechamiento medio y, en su caso, las determinaciones y condiciones establecidas por la ordenación pormenorizada.

- Descripción sucinta del estado actual de los terrenos.

- Datos referidos a la estructura y circunstancias de la propiedad de los terrenos, de los propietarios y titulares de derechos reales o de otro tipo que existan sobre cada una de las fincas y el porcentaje de cada propietario sobre la superficie total del ámbito, sector o unidad, mencionando en su caso los

terrenos destinados a sistemas generales adscritos.

- Relación concreta e individualizada de los datos personales y el domicilio de los propietarios e interesados.

- En caso de que la iniciativa incorpore el instrumento de planeamiento para establecer o completar la ordenación pormenorizada del ámbito, sector o unidad de actuación, una síntesis descriptiva de la solución urbanística aportada y condiciones principales.

- Las previsiones sobre la viabilidad económica de la actuación urbanística a desarrollar y las garantías que se ofrecen para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de cualquier otra índole que se derivan del planeamiento y de la iniciativa presentada.

- Justificación de la propuesta sobre el sistema de ejecución privada.

E) Los documentos y propuestas de instrumentos de gestión para llevar a cabo los actos preparatorios de establecimiento del sistema que proponga la iniciativa, según lo dispuesto en los números siguientes y con el alcance señalado en el presente Título, así como los que resulten exigibles según lo previsto en la regulación de cada uno de los sistemas de ejecución.

F) Proyecto de Urbanización de todo el ámbito, sector o unidad, o bien de la primera fase a ejecutar según la programación prevista en el planeamiento, siempre que la actuación a desarrollar en dicha fase pueda ser funcionalmente autónoma del resto del sector. Cuando se trate de sectores de suelo urbanizable no ordenado, se podrá admitir la presentación junto con el instrumento de planeamiento, de anteproyectos o proyectos básicos que contengan al menos la descripción de las obras a ejecutar, expresando los aspectos más relevantes de las mismas, los materiales a emplear y la calidad de los mismos, las etapas o fases de ejecución

previstas, y el presupuesto de las obras, incluyendo tal contenido en la correspondiente Memoria y planos.

G) Instrumento de planeamiento que corresponda, cuando el ámbito de gestión no cuente con la ordenación pormenorizada precisa y completa para legitimar la ejecución del planeamiento.

Según la clase y categoría del suelo y lo que determine el planeamiento general o, en su caso, el territorial, el instrumento de planeamiento que deberá aportarse en las iniciativas sobre ámbitos de gestión no ordenados, podrá ser alguno de los siguientes: Planes Parciales de Ordenación de sectores de suelo urbanizable, Planes Parciales o Planes Especiales de Ordenación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y, en su caso, Estudios de Detalle.

En cada caso, el instrumento de planeamiento que acompañe a la iniciativa deberá cumplimentar el contenido documental establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en su Reglamento de Planeamiento, así como las determinaciones del planeamiento general y del territorial que resulten aplicables.

2. Cuando la iniciativa sea presentada por el propietario único de los terrenos o por todos los propietarios de éstos, se aportará además:

a) Propuesta de convenio urbanístico de gestión concertada.

b) Propuesta de estatutos de la entidad urbanística de gestión concertada o, en su caso, de la sociedad mercantil a constituir, salvo que se trate de propietario único.

3. Cuando la iniciativa del sistema de compensación se presente por propietarios que no sean titulares de la totalidad de los terrenos, se aportará además:

a) Propuesta de estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

b) Si la iniciativa está suscrita por propietarios que representen el 70 por ciento o más de la superficie total del ámbito, sector o unidad, podrá aportarse también el Proyecto de Compensación correspondiente.

4. Cuando la iniciativa se promueva por persona física o jurídica que no ostente la condición de propietario, o por propietarios que representen menos del 50 por ciento de la superficie total de la unidad, descontados los bienes de dominio público ya existentes, además de la documentación descrita en el número 1 de este artículo, se aportarán los siguientes documentos:

a) Propuesta de convenio urbanístico de ejecución empresarial.

b) Escritura pública de los compromisos asumidos anticipada y voluntariamente, entre los que podrán figurar aportaciones al correspondiente patrimonio público de suelo, afección de parcelas para fines de utilidad pública o interés social, así como la fijación de precios máximos en las ventas de solares o viviendas o en el arrendamiento de éstas.

c) Oferta dirigida a los propietarios de los terrenos, protocolizada notarialmente, especificando la oferta relativa a cada una de las fincas incluidas en el ámbito, con expresión de su superficie, condiciones y titular, con expresión del aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su propietario. Dicha oferta podrá incluir cualquiera de las siguientes opciones:

- Oferta en firme de compra por precio determinado, que no podrá ser menor que el que resultaría de aplicar los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.

- Oferta de incorporación a la actuación urbanística mediante aportación de suelo y, en su caso, de dinero, a cambio de recibir por permuta una o varias parcelas edificables resultantes de la urbanización, debiendo especificar las que serían adjudicadas a cada uno de los propietarios.

d) Acreditación de haber insertado anuncio de la iniciativa en dos de los periódicos diarios de mayor difusión en la isla, con referencia expresa al ámbito, sector o unidad y al

planeamiento que contenga su delimitación, señalando la fecha de publicación del acuerdo de su aprobación definitiva.

Artículo 65 *Criterios de valoración de la iniciativa y las alternativas*

Si de la aplicación directa de las reglas establecidas en este Reglamento no se puede adoptar una decisión sobre la propuesta a elegir entre la iniciativa y las alternativas presentadas, la valoración de cada una de ellas se realizará de acuerdo a los criterios que contenga el planeamiento y, en cualquier caso, atendiendo a los siguientes aspectos:

a) La mayor superficie destinada a dotaciones y espacios libres públicos y las mejores condiciones y situación de las mismas, en el caso que ello sea posible.

b) La mayor superficie destinada a la edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

c) El mayor porcentaje de aprovechamiento urbanístico correspondiente a los Ayuntamientos y de cesión gratuita de las parcelas resultantes, así como su mejor utilización.

d) El mayor importe que se consigne en concepto de garantías.

e) Los plazos temporales en los que se programe la actividad de gestión y ejecución.

Sección 2
Establecimiento del sistema de ejecución privada en ámbitos o sectores con ordenación pormenorizada completa

Artículo 66 *Tramitación de iniciativas de ejecución privada durante el primer año desde la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento*

1. Presentada ante el Ayuntamiento una iniciativa para establecer el concreto sistema de ejecución privada de ámbitos, sectores o unidades que cuenten con la ordenación pormenorizada completa y precisa, el Alcalde, previos los informes técnico y jurídico precisos y dentro de los quince días siguientes, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) No admitir a trámite la iniciativa por razones insubsanables de ilegalidad lo que se notificará a sus promotores.

b) Requerir a quienes hayan suscrito la iniciativa, para que procedan a la subsanación de los defectos o insuficiencias apreciados, por plazo de quince días, advirtiendo del archivo de las actuaciones en caso de no hacerlo.

c) Asunción de la iniciativa presentada, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada propuesto y adjudicación de la ejecución del mismo, y para la aprobación de los documentos y propuestas previas de los instrumentos de gestión que correspondan y del Proyecto de Urbanización; ordenando la apertura de período de información pública por plazo de un mes, con citación personal a todos los propietarios afectados o, en su caso, de los que no hayan suscrito la iniciativa, y publicación del anuncio en el boletín oficial correspondiente.

2. Los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa podrán comparecer durante el período de información pública, a cualquiera de los siguientes efectos:

a) Adherirse a la iniciativa, realizando, en su caso, las alegaciones puntuales a su contenido que considere oportunas.

b) Formular alternativas a la iniciativa, acompañando la documentación correspondiente, de acuerdo a las reglas establecidas en este Reglamento.

3. Cuando se acuerde admitir a trámite una iniciativa formulada por propietarios que representen más del 50 por ciento de todos los terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, el resto de los propietarios podrá manifestar durante el plazo concedido para ello su adhesión a la iniciativa o expresar reparos a su contenido, pero no podrán presentar alternativas a la iniciativa formulada.

4. Admitida una iniciativa formulada por el propietario único de todos los terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, o por la totalidad de sus propietarios, se elevará al Pleno el expediente para el establecimiento del sistema de concierto, con aprobación del convenio urbanístico de gestión concertada y de los estatutos de la entidad urbanística de gestión concertada o, en su caso, los de la sociedad mercantil a constituir, con adjudicación de la gestión y ejecución a una u otra, o bien al propietario único de los terrenos. La admisión de estas iniciativas sólo

podrá denegarse por razones insubsanables de ilegalidad.

5. Finalizada la información pública, y tras el estudio e informe de las alegaciones presentadas, se elevará el expediente al Pleno para que adopte el acuerdo de establecer el sistema de compensación, y aprobar la propuesta mayoritaria, con las modificaciones que en su caso se hubieran introducido como resultado de las alegaciones presentadas, los estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación a constituir, y la adjudicación a ésta de la ejecución.

6. En caso de que tanto la iniciativa como la alternativa estén suscritas por propietarios que representen el 50 por ciento de la superficie total, el Ayuntamiento eliminará la que resulte menos favorable a los intereses generales, según los criterios de valoración establecidos en el presente Capítulo y los complementarios que en su caso establezca el planeamiento.

7. Cuando se acuerde admitir una iniciativa presentada por propietarios que no alcancen el porcentaje mínimo referido en el número anterior, el resto de los propietarios podrá presentar alternativas durante el período de información pública o adherirse a la iniciativa formulada. Finalizada dicha información pública, cuando se hayan adherido a la iniciativa o a alguna alternativa un número de propietarios que representen el 50 por ciento o más de la superficie total, el expediente, se elevará al Ayuntamiento Pleno para que establezca el sistema de compensación, y apruebe los Estatutos de la Junta y las Bases de Actuación contempladas en la propuesta que resulte mayoritaria, con las modificaciones que se hubieran introducido como resultado de las alegaciones presentadas, desestimando el resto de las propuestas.

8. Si en los supuestos contemplados en los dos números anteriores resultaran adheridos a la iniciativa, o a una alternativa de las presentadas, la totalidad de los propietarios, podrá solicitarse la conversión de la propuesta al sistema de concierto, concediéndose en tal supuesto un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos.

9. Cuando una iniciativa proponga el sistema de compensación, y tras el período de información pública no alcance el porcentaje mínimo de propietarios determinado para dicho sistema, el expediente se elevará al Ayuntamiento Pleno, previo informe sobre las alegaciones y alternativas presentadas, con el fin de que se pronuncie sobre la iniciativa y sus alternativas, dando la preferencia a la que haya obtenido mayor respaldo de

los propietarios. En tal caso, se otorgará a sus promotores el plazo de un mes para presentar los documentos precisos que la conviertan en una iniciativa de ejecución empresarial, lo que será notificado a todos los propietarios. En el caso de no presentarse la propuesta de ejecución empresarial en el citado plazo, se archivarán las actuaciones, quedando abierta la formulación de nuevas iniciativas.

Artículo 67 *Tramitación de iniciativas de ejecución privada presentadas después del primer año de la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento*

1. La tramitación de las iniciativas para establecer el sistema de ejecución privada que se presenten una vez transcurrido el primer año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento, se someterá a lo dispuesto en el artículo anterior, con las reglas específicas contenidas en el presente artículo y en los siguientes de esta Sección.

2. Las iniciativas y alternativas de ejecución privada podrán formularse por personas que no ostenten la condición de propietarios, siempre que se den las siguientes condiciones:

a) Haya transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que le otorgue cobertura.

b) La iniciativa se refiera a un sector, ámbito o a una unidad de actuación con uso predominante residencial, industrial o terciario no turístico.

c) La propuesta se refiera al establecimiento del sistema de ejecución empresarial, y

d) Se cumplan las reglas de admisión de iniciativas y alternativas establecidas en este Reglamento.

3. En el caso de admitirse la tramitación de una iniciativa para establecer el sistema de ejecución empresarial, y presentarse una o varias alternativas en el período de información pública, se dará trámite de audiencia por plazo de diez días a los propietarios que no hubieran suscrito o no estén adheridos a ninguna de ellas, para que puedan pronunciarse sobre las alternativas presentadas.

4. Una vez finalizado el período de información pública y previos los informes pertinentes, se seguirán las mismas reglas establecidas en el

artículo anterior con respecto al establecimiento del sistema y la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución con los trámites y especificaciones establecidos en el artículo siguiente, cuando se trate de procedimientos derivados de iniciativa formulada por persona o personas que no ostenten la condición de propietarios.

Artículo 68 *Reglas específicas de los procedimientos derivados de iniciativas formuladas por personas no propietarias*

1. En los procedimientos derivados de iniciativa formulada por no propietario, el Ayuntamiento en Pleno elegirá entre la iniciativa y sus alternativas, la que considere más adecuada al interés general, con establecimiento de los sistemas de concierto o, en su caso, de compensación, si la propuesta elegida estuviera respaldada al menos, por propietarios que representen el 50 por ciento de la superficie de suelo afectada, o del sistema de ejecución empresarial en otro caso. Esta resolución deberá comunicarse en acto público celebrado a tal fin dentro de los quince días siguientes al acuerdo plenario, al que deberán ser convocados personalmente quienes hubieran presentado la iniciativa y las alternativas. La comunicación de dicho acto surtirá los efectos propios de la notificación individual, siempre que en él se haga entrega de documento que satisfaga las exigencias legales de ésta.

2. Si la iniciativa o, en su caso, alternativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial no estuviera respaldada por propietarios que representen al menos el 25 por ciento de la superficie total, el establecimiento del sistema y la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución se entenderán provisionales, pudiendo ejercitarse dentro de los quince días siguientes a la celebración del acto público de comunicación de la pertinente resolución, el derecho de preferencia establecido legalmente y regulado en el artículo siguiente.

3. La adhesión de todos los propietarios de suelo, o de los que representen el 50 por ciento o más de los terrenos, a una iniciativa de ejecución empresarial formulada por persona no propietaria supondrá la conversión de la propuesta al sistema de concierto o al de compensación, respectivamente.

Artículo 69 *Ejercicio de derecho de preferencia y resolución del mismo*

1. Dentro del plazo establecido en el apartado 2 del artículo anterior, las personas reconocidas legalmente podrán ejercitar su derecho de preferencia

a la adjudicación, con la presentación de los documentos precisos para igualar o mejorar los términos de la propuesta provisionalmente adjudicataria.

2. El ejercicio del derecho de preferencia a la adjudicación se aplicará según los requisitos y el orden siguiente:

a) Un propietario único o la totalidad de los propietarios. En tal supuesto, el derecho de preferencia se ejercitará mediante la plena asunción en el convenio urbanístico de gestión concertada de la solución elegida y supondrá la conversión del sistema de ejecución empresarial en el de concierto, quedando sin efecto la atribución de la ejecución efectuada con carácter provisional y acordándose la adjudicación correspondiente.

b) Los propietarios que representen más del 50 por ciento de la superficie del sector o unidad de actuación. En este caso, el derecho de preferencia dará lugar a la conversión del sistema de ejecución empresarial en el de compensación, o bien sólo a la sustitución del beneficiario de la ejecución efectuada con carácter provisional.

c) El promotor o promotores de la iniciativa que dio lugar al procedimiento en caso de no ser la adjudicataria. Para ejercitar en este caso el derecho de preferencia se deberá presentar la documentación necesaria para la mejora o plena adaptación de la iniciativa a la propuesta provisionalmente adjudicataria, lo que dejará sin efecto tal adjudicación y producirá la pertinente resolución derivada del derecho de preferencia.

d) Las personas que hubieran presentado alternativas, debiendo ejercitar su derecho de preferencia en los términos expresados en la letra anterior y resolviéndose en la forma allí descrita.

e) Las empresas públicas y entes consorciales administrativos, ejercitando su derecho mediante la presentación de propuesta en los mismos términos que la adjudicataria.

3. Dentro de los diez días siguientes a la comprobación de que la nueva propuesta que eventualmente se hubiera presentado asume todas las condiciones de la adjudicada provisionalmente, o la mejora, y en todo caso,

en el plazo de treinta días desde el ejercicio del derecho de preferencia, el Alcalde adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) La atribución del ejercicio de la ejecución a quienes hubieran ejercido el derecho de preferencia, con aprobación definitiva de los instrumentos de gestión propios del sistema de ejecución que proceda.

b) La declaración de no haber lugar a la adjudicación preferente, elevando a carácter definitiva la iniciativa acordada provisionalmente por el Ayuntamiento en Pleno. Sólo podrá adoptarse este acuerdo si no se hubiera ejercido el derecho de preferencia o si la propuesta que se hubiera presentado no cumpliera las condiciones exigibles.

Sección 3
Establecimiento del sistema de ejecución privada en ámbitos o sectores sin ordenación pormenorizada completa

Artículo 70 *Reglas específicas de iniciativas que contengan la ordenación pormenorizada*

Las iniciativas de ejecución privada sobre ámbitos de suelo urbano o sectores de suelo urbanizable que no cuenten con ordenación pormenorizada se presentarán ante el Ayuntamiento, y se tramitarán conforme a los procedimientos establecidos en la Sección anterior, en lo que resulte de aplicación, con las siguientes reglas específicas:

a) El plazo para resolver sobre una iniciativa presentada será de un mes, y la resolución a la que hace referencia el artículo 66.1.c) incluirá además la aprobación inicial del instrumento del planeamiento que contenga o complete la ordenación pormenorizada.

b) Las personas que no sean propietarios podrán presentar iniciativas, o comparecer en la información pública, si hubiera transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que le otorgue cobertura.

c) La resolución del procedimiento deberá incluir la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga o complete la ordenación pormenorizada.

d) El derecho de adjudicación preferente al que se refiere el artículo 69 anterior podrá ejercitarse de igual manera y en el mismo plazo.

Artículo 71 *Reglas sobre las alternativas en tramitación con ordenación pormenorizada*

1. En el caso de que, dentro de los primeros diez días de la información pública, un propietario o, en su caso, cualquier otra persona anuncie su intención de formular una alternativa y solicite la prórroga del plazo para su presentación deberá prestar caución en cuantía que no podrá ser inferior al dos por ciento del coste total previsto para las obras del Proyecto de Urbanización presentado por la iniciativa. En tal supuesto, el período de información pública se ampliará en quince días. La no presentación en plazo de la alternativa anunciada determinará la ejecución de la caución a favor del Ayuntamiento.

2. En el caso de resultar beneficiaria de la ejecución y el establecimiento del sistema una iniciativa o alternativa que no hubiera formulado un Plan Parcial de Ordenación y un Proyecto de Urbanización propios o cuando la aprobación definitiva haya recaído en Plan o proyecto distintos del que hubiera presentado, aquélla deberá abonar a la iniciativa o alternativa que hubiera aportado el Plan o el proyecto todos los gastos necesarios efectuados para su elaboración. La acreditación del pago de tales gastos será condición necesaria para la eficacia de la resolución municipal que atribuya y establezca el sistema.

Sección 4
Sustitución del sistema de ejecución privada

Artículo 72 *Supuestos de sustitución del sistema de ejecución privada*

La sustitución del sistema de ejecución privada, conforme al que deba desarrollarse o esté desarrollándose la actividad de gestión y ejecución, por uno de ejecución pública, acordada de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, podrá tener lugar:

a) Por desistimiento de los titulares de la iniciativa, o en su caso, adjudicatario o adjudicatarios de la actividad de la gestión y ejecución.

b) Por incumplimiento de cualquiera, incluso los referidos a plazos, de los deberes y obligaciones urbanísticas, legales o voluntariamente asumidas, inherentes al sistema sustituido, comprometiendo los objetivos del planeamiento y la organización temporal de la actividad de gestión y ejecución, con perjuicio para el interés general o para los intereses legítimos de terceros.

Artículo 73 *Procedimientos para sustituir un sistema de ejecución privada por uno de ejecución pública*

1. En el supuesto de desistimiento del adjudicatario de la actividad de gestión de un sistema de ejecución privada, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si el sistema de ejecución a sustituir hubiera alcanzado la fase de ejecución material de las obras de urbanización, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento previsto para establecer el sistema de ejecución forzosa con objeto de culminar las actuaciones iniciadas.

b) En otro caso, y salvo que se trate del sistema de concierto de propietario único, se procederá a dar trámite de audiencia por plazo de diez días a los propietarios de suelo, para que se pronuncien sobre su posible intención de formular iniciativas para el establecimiento de otro sistema de ejecución privada.

c) A la vista de los escritos presentados en dicho trámite, y previos los informes pertinentes, el Ayuntamiento decidirá sobre si notifica a los propietarios la posibilidad de presentar nuevas iniciativas, revocando el sistema establecido y la adjudicación de la gestión, o bien iniciar el procedimiento para establecer un sistema de ejecución pública. En el primer caso, el acuerdo deberá publicarse en la misma forma prevista para el establecimiento del sistema.

d) En el supuesto de que el sistema a sustituir por desistimiento sea el de concierto o compensación, se podrá acordar la convocatoria para la presentación de ofertas del sistema de ejecución empresarial, una vez realizado el trámite del apartado anterior.

2. En los supuestos de desistimiento del adjudicatario de la ejecución no es necesaria la previa declaración expresa de incumplimiento para adoptar los acuerdos referidos en el apartado anterior de este artículo.

3. Si se producen los supuestos de incumplimiento expresados en la letra b) del artículo anterior, se estará a lo dispuesto en los artículos 121 y siguientes de este Reglamento para sustituir el sistema de ejecución privada por uno de ejecución pública.

CAPÍTULO III
LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADA

Sección 1
Sistema de concierto

Artículo 74 *Características del sistema de concierto*

En el sistema de concierto el propietario único o todos los propietarios de los terrenos, excepto los de uso y dominio público, asumen conjuntamente la entera actividad de gestión y ejecución, conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento y de acuerdo a las determinaciones establecidas en el planeamiento.

Artículo 75 *Formas de gestión del sistema de concierto*

1. En el sistema de concierto la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada:

a) Mediante la constitución por todos los propietarios de una entidad urbanística de gestión, que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación y, en su caso, al período de conservación de la urbanización realizada.

b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen todos los propietarios.

c) Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.

2. Las Entidades urbanísticas colaboradoras del sistema de concierto, ya sean entidades de gestión concertada o mercantiles, se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta Sección, sin perjuicio de los preceptos

que les sean de la aplicación contenidos en el Capítulo V del Título III del presente Reglamento.

Artículo 76 Sistema de concierto predeterminado por el planeamiento

1. *Para que el planeamiento pueda optar por la ejecución privada estableciendo directamente el sistema de concierto, deberá incorporar en su contenido un convenio urbanístico previo de gestión concertada suscrito por el propietario único o la totalidad de los propietarios de los terrenos y por el Ayuntamiento. Dicho convenio deberá ser aprobado por el Ayuntamiento Pleno y sometido a información pública por plazo de veinte días, siempre que no se hubiera incorporado al instrumento de planeamiento aprobado inicialmente.*

2. *El contenido mínimo del citado convenio urbanístico previo será el siguiente:*

> ***a)*** *Las bases de actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización, la formalización de las cesiones que correspondan y, en su caso, la edificación.*
>
> ***b)*** *Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación.*
>
> ***c)*** *El procedimiento de liquidación final de la actuación.*
>
> ***d)*** *La forma de conservación de la urbanización una vez ejecutada.*
>
> ***e)*** *Las previsiones y los compromisos sobre la edificación.*
>
> ***f)*** *En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.*

3. *Cuando el planeamiento establezca directamente la ejecución privada por el sistema de concierto, el propietario único o la totalidad de los propietarios deberán cumplimentar la presentación ante el Ayuntamiento del resto de los documentos requeridos para tramitar una iniciativa que proponga el establecimiento de tal sistema. El plazo máximo para ello será de seis meses desde la aprobación del planeamiento que haya delimitado el ámbito, sector o unidad de actuación, pudiendo determinarse un menor plazo en el convenio urbanístico previo de gestión concertada que se incorpore al instrumento de planeamiento. Para la tramitación ulterior, se procederá según lo dispuesto en el Capítulo II del presente Título.*

Artículo 77 *Convenio urbanístico de gestión concertada*

1. El convenio urbanístico de gestión concertada tiene carácter administrativo y tendrá por objeto los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento capaz de legitimar la misma.

2. En lo no regulado en la presente Sección, el convenio urbanístico de gestión concertada se regirá por lo dispuesto en legislación urbanística aplicable y en el presente Reglamento para la figura de los convenios urbanísticos y para las operaciones de reparcelación.

3. Los convenios urbanísticos de gestión concertada deberán formalizarse en escritura pública y contener las determinaciones y requisitos exigidos por este Reglamento y por la normativa aplicable para permitir su inscripción registral y, en todo caso, deberán incluir o incorporar como anexo:

a) Las bases de la actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización y, en su caso, de la edificación.

b) Los estatutos de la entidad urbanística o de la sociedad mercantil y el acuerdo de constitución de la primera y de creación de la segunda, cuando proceda.

c) La descripción expresa de las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, que podrán consistir en la afectación real de las fincas originarias al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados del sistema.

d) El instrumento de gestión que contenga la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento entre los propietarios, cuando proceda, en los mismos términos y condiciones que los prescritos para la reparcelación.

e) El procedimiento de liquidación final de la actuación.

f) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.

g) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación.

h) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

Artículo 78 *Entidad urbanística de gestión concertada*

1. Las Entidades urbanísticas de gestión concertada son entes administrativos con personalidad jurídica propia y carácter temporal que tienen como finalidad articular la participación directa y conjunta de todos los propietarios de los terrenos privados incluidos en un ámbito, sector o unidad de actuación en el proceso urbanístico, siendo ellos mismos a través de la Entidad quienes ejercen la actividad de gestión y ejecución del planeamiento.

2. Una vez aprobadas la iniciativa para el establecimiento del sistema y la propuesta de convenio urbanístico de gestión concertada y de estatutos de la Entidad urbanística a constituir, en caso de haber optado por esa forma de gestión, los propietarios, sin necesidad de requerimiento previo, procederán a la constitución de la entidad urbanística de gestión concertada en un plazo de diez días desde la adopción de los anteriores acuerdos, así como a tramitar su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, requisito al que queda legalmente condicionada la eficacia de la aprobación del convenio. Se deberá adjuntar a la escritura de constitución de la entidad urbanística de gestión, una copia de los estatutos previamente aprobados por la Administración actuante.

3. La entidad deberá presentar ante el órgano urbanístico actuante una copia de la escritura de constitución, donde conste debidamente diligenciada la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 79 *Sociedad mercantil para desarrollar el sistema de concierto*

1. En la entidad mercantil que se constituya a efecto de llevar a cabo la gestión y ejecución del planeamiento mediante el sistema de concierto, los propietarios deberán aportar en todo caso a la sociedad la totalidad de los terrenos, edificaciones y construcciones de que sean titulares en el ámbito de la unidad de actuación.

2. Para la constitución de la sociedad mercantil se aplicarán las reglas siguientes:

> **a)** Una vez aprobada la propuesta de convenio urbanístico y el establecimiento del sistema, el Ayuntamiento requerirá a los propietarios para que, en el plazo de un mes, constituyan la entidad mercantil. Posteriormente, tramitarán su inscripción en

el Registro Mercantil y en el de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, requisitos a los que queda legalmente condicionada la eficacia de la aprobación del convenio y de la adjudicación del ejercicio de la actividad.

b) Es aplicable a la entidad mercantil lo dispuesto en el artículo anterior, si bien teniendo en cuenta las peculiaridades de la legislación mercantil.

Artículo 80 *El concierto de propietario único*

1. Cuando todos los terrenos afectados incluidos en un ámbito, sector o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario, la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada directamente como propietario único.

2. Se considerará propietario único al supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a una comunidad pro indiviso siempre que todos los comuneros estén de acuerdo, pues en caso contrario será preceptiva la constitución de entidad urbanística de gestión concertada o entidad mercantil.

3. La propuesta de convenio deberá contener los documentos expresados en este Reglamento para la presentación de iniciativas.

4. El propietario único presentará ante el Ayuntamiento, junto con la iniciativa, la propuesta de convenio de gestión concertada debidamente suscrita, con el contenido indicado en este Reglamento.

5. Tras los correspondientes informes técnicos y jurídicos favorables se aprobará inicialmente. Dicho acuerdo se publicará en el boletín oficial correspondiente y se someterá a información pública por un plazo de veinte días.

6. Estudiadas las alegaciones que se hubieran presentado en su caso, y realizadas las modificaciones pertinentes, se elevará el expediente al Pleno para que proceda a la aprobación definitiva de acuerdo con lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 81 *Reglas específicas para establecer el sistema de concierto*

1. La resolución sobre una iniciativa de ejecución privada para establecer el sistema de concierto deberá acordar:

a) El establecimiento del sistema de concierto.

b) La adjudicación del ejercicio de la actividad al propietario único de la totalidad de los terrenos, o a todos los propietarios, bien a través de una entidad urbanística de gestión, bien a través de sociedad mercantil constituida al efecto.

c) La aprobación definitiva del convenio de gestión concertada.

d) La aprobación, salvo en el caso de propietario único, de los estatutos de la entidad urbanística y su constitución o de los estatutos de la sociedad mercantil y la obligación de su constitución efectiva.

e) La aprobación del Proyecto de Urbanización y, en su caso, del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa.

2. La eficacia de los anteriores acuerdos quedará condicionada:

a) En el caso de no ser adjudicatario el propietario único, a la constitución efectiva de la entidad urbanística de gestión o de la sociedad mercantil y a su inscripción en el registro de entidades urbanísticas y, cuando proceda, en el registro mercantil.

b) En cualquier caso, a la prestación efectiva de las garantías ofrecidas para asegurar la gestión y ejecución.

3. El cumplimiento de las condiciones establecidas en la letra a) del número anterior deberá acreditarse ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde la fecha del acuerdo plenario; y la obligación referida en la letra b) dentro de los quince días siguientes a dicha fecha.

4. Si transcurridos dos meses desde el acuerdo plenario que estableció el sistema de concierto, adjudicó el ejercicio de la actividad y aprobó el convenio urbanístico de gestión concertada y los estatutos de la entidad o de la sociedad mercantil no se hubiera aportado al Ayuntamiento la correspondiente escritura de constitución de la entidad urbanística o de la sociedad mercantil, se procederá de acuerdo a las siguientes reglas:

a) El acuerdo del establecimiento del sistema de concierto y de adjudicación del ejercicio de la actividad determinará expresamente la aprobación del convenio de gestión concertada y, en su caso, de la constitución de la entidad urbanística de gestión concertada.

b) En el supuesto de que la totalidad de los propietarios hubieran optado por actuar mediante una sociedad mercantil constituida al efecto, el acuerdo citado expresará la obligación de constituirla notarialmente y de forma efectiva en el plazo de quince días desde la notificación del acuerdo o de la celebración del acto público a que se refiere el artículo 102 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, debiendo quedar inscrita en el registro mercantil y en el registro de entidades urbanísticas.

c) La Administración actuante solicitará de oficio, en el plazo de diez días hábiles, la inscripción de la entidad en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

d) La Administración responsable del citado registro deberá notificar la inscripción de la entidad urbanística colaboradora a los representantes de la misma y al Ayuntamiento, en el plazo de quince días hábiles.

Sección 2
Sistema de compensación

Artículo 82 *Características del sistema de compensación*

1. *El sistema de compensación podrá establecerse a iniciativa del propietario o propietarios que representen al menos el 50 por ciento de la superficie del ámbito, sector o unidad de actuación, excluidos los terrenos de uso y dominio público existentes, en su caso.*

2. En el sistema de compensación, los propietarios que resulten adjudicatarios en el procedimiento para establecer el sistema asumirán la actividad de gestión y ejecución, constituidos en Junta de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 83 *Reglas específicas para establecer el sistema de compensación*

1. El propietario o propietarios que representen al menos el 50 por ciento de la superficie del ámbito, sector o unidad de actuación, y siempre que no representen la totalidad de la superficie, podrán formular ante el Ayuntamiento iniciativa para establecer el sistema de compensación

conforme a las reglas de admisibilidad establecidas en el artículo 62 del presente Reglamento, adjuntando la documentación prevista en el artículo 64 del mismo, determinándose como documentación específica la propuesta de Estatutos y de Bases de actuación de la Junta de Compensación. Asimismo, si la iniciativa estuviera suscrita por propietarios que representen el 70 por ciento o más de la superficie total del ámbito, sector o unidad, podrá aportarse también con el Proyecto de Compensación correspondiente.

2. Presentada la iniciativa con el contenido mínimo descrito en la letra anterior, el Alcalde, dentro de los quince días siguientes y de acuerdo a lo establecido en el artículo 66 de este Reglamento, resolverá sobre la admisibilidad de la propuesta y en su caso acordará la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de actuación, que someterá a información pública por plazo de veinte días y con notificación personal a los propietarios, otorgándoles trámite de audiencia por igual plazo. En dicho trámite, podrán adherirse a la iniciativa los propietarios no integrados inicialmente en la misma. Asimismo, el Ayuntamiento solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas y la práctica de los asientos que correspondan, según lo dispuesto en este Reglamento.

3. Finalizado este último plazo, el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación, introduciendo las modificaciones que procedan para su adecuación al planeamiento o normativa de aplicación. Este Acuerdo deberá contener simultáneamente el establecimiento del sistema de compensación y la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución a los promotores de la iniciativa.

4. La subsanación de defectos en la documentación presentada y el régimen de recursos contra la resolución de la Alcaldía no admitiendo la propuesta presentada, así como contra la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación, se regirán por el procedimiento administrativo común. El Ayuntamiento deberá dictar Acuerdo resolutorio en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la iniciativa debidamente documentada, transcurrido el cual sin que se hubiera producido resolución expresa podrá entenderse que el Acuerdo es estimatorio por aplicación de las reglas del silencio positivo, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 43 y 62 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LA LEY 3279/1992).

5. El Acuerdo municipal se notificará a los propietarios y se publicará en el boletín oficial correspondiente.

6. Con la notificación y publicación del Acuerdo, la Administración actuante requerirá a los promotores para que en el plazo de un mes procedan a la constitución efectiva de la Junta de Compensación mediante escritura pública en la que designen los cargos del órgano de gobierno. En dicha escritura debe constar, además del acuerdo de constitución, relación de:

a) Los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras integradas en la misma.

b) Las fincas de las que son titulares.

c) Las personas designadas para ocupar lo cargos del órgano de gobierno.

d) La constitución de garantía mínima de un 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, para responder de los compromisos y obligaciones que derivan de la constitución de la Junta y, específicamente, la formulación de Proyecto de Compensación en el plazo máximo de seis meses siguientes a la constitución de dicha Junta.

Artículo 84 *Determinación de los propietarios integrados en el sistema*

1. Los propietarios de suelo que no se hubieran incorporado a la iniciativa o alternativa a la que se haya atribuido la ejecución por el sistema de compensación, podrán adherirse a la Junta dentro de los dos meses siguientes a la publicación de la correspondiente resolución municipal.

2. Con posterioridad al plazo fijado en el número anterior, los propietarios podrán adherirse al sistema previa conformidad de la Junta de Compensación. Tal conformidad se entenderá otorgada tácitamente por el transcurso del plazo de quince días desde la solicitud de adhesión sin respuesta expresa.

3. Asimismo, podrán incorporarse a la Junta de Compensación la o las empresas urbanizadoras que deban participar en la ejecución de las obras de urbanización, debiendo establecerse en las bases de actuación y en los estatutos de la Junta las condiciones de dicha participación.

Artículo 85 *Expropiación de los propietarios no integrados en la Junta*

1. Todas las fincas de los propietarios del ámbito o sector no adheridos al

sistema serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación.

2. Sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, los propietarios que no deseen participar en el sistema podrán dirigirse al Ayuntamiento solicitando la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta de Compensación.

Artículo 86 *Funcionamiento de la Junta de Compensación*

1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde la inscripción administrativa en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la actividad de gestión y de la ejecución de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

3. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación de tal afección en el Registro de la Propiedad en la forma establecida en la legislación aplicable.

4. Del órgano máximo de gobierno de la Junta de Compensación formará parte en todo caso un representante de la Administración actuante.

5. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquélla, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

6. De las incidencias que se produzcan en la Junta de Compensación, tales como modificación de nombramientos en el órgano de gobierno, incorporación de empresas urbanizadoras y cualesquiera otras que afecten a la composición de la Junta, se dará traslado al Registro de Entidades urbanísticas colaboradoras a través de la Administración actuante.

7. Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la unidad de actuación, en el caso de que así lo dispusieran los Estatutos o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquellos estarán exentas, con

carácter permanente, del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos, de conformidad con lo previsto en la legislación tributaria general.

8. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y el presente Reglamento habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

9. En todo lo no previsto en este artículo será de aplicación expuesto en el Capítulo V del presente Título.

Artículo 87 *Proyecto de Compensación*

1. La Junta de Compensación deberá formular el correspondiente Proyecto de Compensación para la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con sujeción a lo establecido en las Bases de actuación y en este Reglamento.

2. El Proyecto de Compensación contendrá las determinaciones establecidas para las operaciones de reparcelación, según lo dispuesto en los artículos 33 y siguientes de este Reglamento. Además de estas determinaciones, podrá establecer también:

a) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos para las obras de urbanización y otros gastos derivados de la gestión.

b) Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

3. Para la definición de los derechos aportados, valoración de las fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para las operaciones de reparcelación. No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados, pueden adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable ni lesivos para el interés general o de terceros.

4. La aprobación del Proyecto de Compensación producirá la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la Ley, y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 88 *Ejecución de la urbanización en el sistema de compensación*

1.- La redacción del Proyecto de Urbanización y las obras de urbanización que se ejecuten en la unidad de actuación serán a cargo de la Junta de Compensación.

2. La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud del acuerdo de los órganos de gobierno de aquélla.

En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido normal y propio, las siguientes circunstancias:

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.

d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.

e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

3. Si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para costear la urbanización, la ejecución de las obras podrán realizarse directamente por dicha empresa si las bases de actuación así lo hubieran previsto, en cuyo caso se garantizará el cumplimiento de las circunstancias

del número anterior.

4. Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que se hubiesen reservado a tal fin en el Proyecto de Compensación.

Artículo 89 *Liquidación del sistema de compensación*

1. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el planeamiento y Proyecto de Urbanización se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contando desde la recepción definitiva por la Junta.

2. Esta cesión podrá referirse a una parte de la unidad de actuación aún cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

3. Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones a que se refiere este artículo serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

Sección 3
Sistema de ejecución empresarial

Artículo 90 *Características del sistema de ejecución empresarial*

En el sistema de ejecución empresarial concurren las siguientes notas características:

a) El beneficiario de la adjudicación de la gestión y ejecución asumirá la entera actividad y deberá realizar ésta conforme al convenio urbanístico de ejecución empresarial aprobado y suscrito con el Ayuntamiento y de acuerdo a la oferta efectuada a los propietarios de suelo, así como a los restantes compromisos asumidos voluntariamente.

b) El Ayuntamiento aprobará el convenio urbanístico de ejecución empresarial que fija las condiciones del sistema y la oferta formulada a los propietarios de suelo y dirigirá, supervisará, intervendrá y controlará la actividad de ejecución.

Artículo 91 *Reglas para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial*

1. Procederá el establecimiento del sistema de ejecución empresarial en los siguientes supuestos:

a) Durante el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que le otorgue cobertura, cuando éste hubiera optado por los sistemas de ejecución privada y la iniciativa que se hubiera presentado para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial venga respaldada por propietario o propietarios cuya representación no exceda del 50 por ciento de la superficie total del ámbito, sector o unidad de actuación, excluidos los bienes de dominio público existentes.

b) Transcurrido el plazo anterior, cuando se hubiera presentado iniciativa o, en su caso, alternativa, para establecer el sistema de ejecución empresarial por cualquier persona física o jurídica, aunque no sea propietaria del suelo, siempre que ostente la condición de empresario y capacidad para contratar con arreglo a lo establecido en la legislación básica en materia de contratación de las Administraciones Públicas.

2. La iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial deberá formalizarse mediante la documentación que se establece en los apartados 1 y 4 del artículo 64 del presente Reglamento.

3. Las alternativas que se presenten a la iniciativa deberán reunir los requisitos documentales propios de aquélla que procedan en función de sus proponentes, a excepción del anuncio y del Proyecto de Urbanización y, en su caso, del instrumento de planeamiento, cuando la alternativa se apoye en los ya presentados. De resultar adjudicataria de la gestión y ejecución, la alternativa deberá abonar todos los gastos necesarios que hubieran efectuado quienes promovieron la iniciativa con respecto a los proyectos e instrumentos en los que aquélla se apoye. La acreditación del pago de tales gastos será condición necesaria para la eficacia de la resolución administrativa que establezca el sistema y atribuya la ejecución a quien suscriba la alternativa adjudicataria.

4. Cuando se trate de iniciativas y alternativas presentadas durante el

primer año de vigencia del planeamiento y éstas vengan respaldadas por propietarios que representen menos del 50 por ciento de la superficie del ámbito, sector o unidad de actuación, se establecerá el sistema de ejecución empresarial de acuerdo al procedimiento previsto en el apartado 7 y siguientes del artículo 66 de este Reglamento.

5. Transcurrido el plazo expresado en el apartado anterior, se aplicarán las reglas específicas establecidas en el artículo 68 del presente Reglamento, incorporando el ejercicio del derecho de preferencia previsto en el artículo 69 en el supuesto de que la iniciativa no cuente con el respaldo de al menos el 25 por ciento de la propiedad del ámbito, sector o unidad de actuación.

6. La atribución del sistema de ejecución empresarial se realizará por el Ayuntamiento o, en su caso, por el órgano competente de la Administración actuante, cuando se den los presupuestos previstos en el apartado precedente y se siga el procedimiento y cumplimenten las reglas contenidas en el Capítulo II del Título III de este Reglamento. La resolución aprobatoria de la Administración actuante deberá contener simultáneamente la determinación del adjudicatario del sistema, la aprobación del convenio urbanístico de ejecución empresarial y la aprobación del Proyecto de Urbanización, así como, en su caso, la aprobación del instrumento del planeamiento de desarrollo en el supuesto de que se trate de un ámbito o sector que no cuente con la ordenación pormenorizada detallada y completa.

Artículo 92 *Adjudicación de la gestión y ejecución del sistema de ejecución empresarial*

1. La determinación del beneficiario del sistema de ejecución empresarial se atendrá además a las siguientes reglas:

> **a)** Se atribuirá a las personas que ostenten el derecho de adjudicación preferente a que se refiere el artículo 69 del presente Reglamento de acuerdo al orden de prelación previsto en el citado artículo, siempre que ejerciten su derecho dentro del plazo conferido al efecto y cumplimenten la documentación exigible.
>
> **b)** Cuando no proceda o no se ejercite el derecho de adjudicación preferente, la atribución se hará a la iniciativa o alternativa que resulte más conveniente a los intereses generales, atendiendo a los criterios de valoración establecidos en el artículo 65 de este Reglamento y a los que, en su caso,

determine el planeamiento.

c) Con carácter complementario a los anteriores criterios, se dará preferencia a la iniciativa sobre las alternativas, así como a la propuesta que esté respaldada por un porcentaje mayor de la propiedad del ámbito, sector o unidad de actuación.

2. En todo caso, la atribución no podrá realizarse sin que se acredite el pleno cumplimiento de los requisitos documentales y de procedimiento exigibles por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y por el presente Reglamento.

Artículo 93 *Atribución conjunta de la ejecución empresarial*

1. El Ayuntamiento o, en su caso, el órgano competente de la Administración actuante, podrá atribuir conjuntamente la ejecución del sistema de ejecución empresarial a los promotores de la iniciativa y de una o más alternativas, así como de dos o más de estas últimas, siempre que exista previo acuerdo entre los correspondientes promotores y se trate de las soluciones más ventajosas de entre las presentadas, conforme a las reglas previstas en el artículo precedente.

2. En tal supuesto, el acuerdo de adjudicación del ejercicio de la actividad y de establecimiento del sistema deberá expresar de forma inequívoca los contenidos que deben mantenerse de cada una de las propuestas adjudicatarias, concediendo a sus promotores el plazo máximo de un mes para la presentación de los documentos, instrumentos y proyectos que deben refundir o integrar los citados contenidos.

3. El acuerdo entre los promotores adjudicatarios mencionados en el apartado 1 del presente artículo deberá formalizarse notarialmente o mediante comparecencia ante el Secretario de la Corporación, y contendrá necesariamente la participación que finalmente ostentará cada una de las personas físicas y jurídicas en la sociedad mercantil que se constituya para la ejecución empresarial, así como las condiciones de su intervención en el proceso. Con igual finalidad, los promotores podrán constituirse en unión temporal de empresas o figura equivalente conforme a la legislación general de contratación administrativa.

Artículo 94 *Forma de gestión del sistema*

En el sistema de ejecución empresarial, la actividad de gestión y ejecución podrá ser realizada:

a) Directamente por la persona física o jurídica a la que se haya atribuido la actividad de gestión y ejecución, siempre que ostente la condición de empresario y tenga la capacidad para contratar de acuerdo con la legislación general sobre contratación administrativa.

b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital deberán poder participar los propietarios de suelo que lo deseen, además del adjudicatario y la Administración actuante, ésta en el supuesto de participar en virtud del aprovechamiento que le corresponde.

Artículo 95 *Convenio urbanístico de ejecución empresarial*

1. El establecimiento del sistema de ejecución empresarial requerirá la aprobación y suscripción de convenio urbanístico de ejecución empresarial, formalizado en escritura pública. A tal efecto, la propuesta de convenio urbanístico deberá aportarse con la documentación que se adjunte a la iniciativa o alternativa de ejecución empresarial, de conformidad con lo previsto en el artículo 64.4.a) de este Reglamento.

2. El convenio urbanístico tendrá carácter jurídico- administrativo y tendrá por objeto el establecimiento de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento capaz de legitimar esta última, respetando en todo caso las reglas legales básicas de aquella gestión fijadas en el artículo anterior.

3. La aprobación de los convenios con motivo del establecimiento del sistema:

a) Sólo podrá denegarse por razones de legalidad.

b) Determinará la vinculación a los mismos del Ayuntamiento.

c) Quedará condicionada, en todo caso, a la efectiva prestación de las garantías requeridas para asegurar la ejecución, así como las ofrecidas además de aquéllas.

4. Los convenios urbanísticos de ejecución empresarial deberán contener:

a) Las bases de la actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización y, en su caso, de la edificación.

b) Los estatutos y el acuerdo de creación de la sociedad

mercantil a que se refiere el artículo 94.b) de este Reglamento, cuando proceda y en forma de anexo.

c) Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización. Las garantías podrán consistir en la afectación real de fincas originarias al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados del sistema.

d) El procedimiento de liquidación final de la actuación.

e) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.

f) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación.

g) Cuaderno de compromisos asumidos voluntariamente, entre los que podrán figurar:

1) Efectuar aportaciones al patrimonio público del suelo de la Administración actuante.

2) Destinar solares resultantes a fines de utilidad pública o interés social.

3) Respetar los precios máximos en las ventas a terceros de solares o edificios terminados, así como en los arrendamientos de viviendas o locales.

5. En todo lo no previsto en el presente artículo, será de aplicación lo regulado en este Reglamento con respecto al contenido de las operaciones reparcelatorias y de los convenios de gestión concertada.

Artículo 96 *Ofertas a los propietarios de suelo*

Sin perjuicio de que pueda presentarse en documentación aparte de acuerdo a lo previsto en el artículo 64.4 de este Reglamento, el contenido del convenio de ejecución empresarial incorporará oferta a los propietarios incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación que podrá consistir en:

a) Oferta de compra de los terrenos por precio determinado, fijado en función de los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.

b) Oferta de incorporación de los propietarios al proceso urbanizador, mediante aportación de suelo exclusivamente o asumiendo también los gastos de ejecución en proporción a su aportación, con especificación de los derechos que les corresponden.

Artículo 97 *Incorporación voluntaria de propietarios*

La persona responsable de la ejecución estará habilitada para incorporar a la gestión por él asumida, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a todos o algunos de los propietarios de suelo, previa solicitud a la Administración actuante de la liberación del bien o bienes sujetos a expropiación y resolución favorable de aquélla. Los pactos así establecidos tendrán naturaleza privada, producirán los efectos propios de la reparcelación y no alterarán las condiciones del convenio urbanístico por el que se rija la ejecución empresarial. La incorporación se formalizará en escritura pública.

Artículo 98 *Incorporación forzosa de propietarios*

1. En cumplimiento de lo previsto en el artículo 118.2.c).2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, cuando algunos o todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación rechacen expresa o tácitamente las ofertas de compra o de incorporación al proceso urbanizador, el adjudicatario estará habilitado para optar entre las dos opciones siguientes:

a) Solicitar del Ayuntamiento el levantamiento de un acta en la que conste, al menos: el lugar y fecha de su otorgamiento, la Administración actuante, la situación registral de los terrenos afectados y su titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento urbanístico que les corresponde y las parcelas o solares edificables resultantes donde aquél se hará efectivo. El acta, que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes, servirá a la persona responsable de la gestión y ejecución como título ejecutivo habilitante para ocupar los terrenos afectados y producirá los efectos de la reparcelación. Hasta tanto se adjudique a los propietarios las parcelas o solares edificables resultantes de la

urbanización, la empresa adjudicataria actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas, precisando de autorización previa de la Administración actuante en los casos a que se refiere el apartado 5 del artículo siguiente.

b) Proceder a la constitución de una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 99 *Entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada*

1. El adjudicatario podrá crear una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada, que se regirá, en todo lo no dispuesto en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y este Reglamento, por la legislación reguladora de las sociedades de responsabilidad limitada, y que tendrá personalidad jurídica desde la inscripción de la escritura pública de constitución, en la que consten el acuerdo de creación y los estatutos sociales, en el registro administrativo de entidades urbanísticas.

2. Todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación no incorporados aún al sistema deberán suscribir el capital social de la entidad que les corresponda asumir, mediante la aportación de todo o parte de los terrenos y bienes de que sean titulares. A tal efecto, la Administración actuante, a instancia de la persona responsable de la ejecución, levantará acta comprensiva de los terrenos y bienes aportados por cada socio, su situación registral y su titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento urbanístico que les corresponde y las parcelas o solares edificables resultantes en las que se hará efectivo, así como del número de títulos representativos del capital de la entidad que correspondan a cada socio, en proporción al aprovechamiento de que sea titular.

3. Dicha acta se integrará en la escritura de constitución de la sociedad, se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes, y constituirá título ejecutivo habilitante para la ocupación por la entidad de los terrenos afectados y producirá los efectos de la reparcelación. Cuando alguno de los propietarios afectados no concurra al acto de constitución de la entidad, se le aplicará el procedimiento expropiatorio previsto en el artículo siguiente.

4. La entidad a que se refiere el párrafo anterior podrá ser coincidente con la sociedad mercantil constituida al efecto conforme lo previsto en el apartado

b) del artículo 94 de este Reglamento, si cumple con lo aquí dispuesto o podrá tener por objeto la mera tenencia de los terrenos y bienes correspondientes. Su administración corresponderá en todo caso y hasta su disolución a la persona física o jurídica responsable de la ejecución, que actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas propiedad de la entidad en los términos del apartado 5 siguiente y será responsable de su gestión ante los socios en los términos establecidos en la legislación mercantil, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa o penal en que pudiera incurrir. Concluido el proceso urbanizador, la entidad será liquidada y disuelta, mediante la adjudicación a cada socio de las parcelas o solares edificables resultantes que le correspondan. Procederá igualmente la disolución de la sociedad en los supuestos de cambio o sustitución del sistema de ejecución.

5. La persona responsable de la ejecución, para poder proceder a enajenar terrenos de la unidad de actuación que no sean de su propiedad o constituir garantías reales sobre ellos, precisará la autorización previa de la Administración actuante. Cuando, concluido el proceso de urbanización, no otorgue las escrituras de propiedad de las parcelas o solares edificables resultantes en favor de los propietarios correspondientes, la Administración actuante podrá sustituirle a través de los procedimientos de ejecución subsidiaria previstos legalmente.

Artículo 100 *Supuestos de expropiación en el sistema de ejecución empresarial*

1. El establecimiento del sistema de ejecución empresarial determinará la iniciación del procedimiento expropiatorio respecto de los bienes de los propietarios que no acepten la oferta de compra ni se incorporen al sistema, en su caso, mediante participación en la sociedad mercantil constituida para la gestión de éste, asumiendo el adjudicatario o, en su caso, la sociedad mercantil la condición de beneficiario de la expropiación.

2. El adjudicatario, si estima innecesario articular alguna de las opciones establecidas en los dos artículos precedentes, puede actuar como simple beneficiario de la expropiación incoada a la determinación del sistema para los propietarios no incorporados al mismo y, a tal efecto, ocupar el suelo en el trámite correspondiente y abonar el justiprecio que se determine definitivamente en el expediente.

Artículo 101 *Especialidades en el desarrollo del sistema de*

ejecución empresarial

1. Al amparo de lo previsto en el artículo 118.2.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y del artículo 97 de este Reglamento, los propietarios afectados por la ejecución empresarial pueden incorporarse al sistema aportando los terrenos de su propiedad sin urbanizar y recibir a cambio la parcela o parcelas edificables que resulten de valor equivalente, una vez urbanizadas. Dicha participación en el sistema se admitirá en algunas de las siguientes modalidades:

a) Que el propietario contribuya proporcionalmente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos, recibiendo libre de cargas la superficie de parcela que resulta de la disminución que se practique, de acuerdo a lo establecido al respecto en este Reglamento.

b) Que el propietario abone en metálico a favor del empresario adjudicatario la cuota correspondiente de las cargas urbanísticas.

2. El beneficio industrial del empresario adjudicatario formará parte de los gastos de urbanización, en la cuantía que se fije en el acuerdo de adjudicación o, en su caso, en las bases de actuación que contenga el convenio urbanístico de ejecución empresarial. La determinación del beneficio industrial se establecerá en dicho convenio urbanístico.

CAPÍTULO IV
LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN PÚBLICA

Sección 1
Sistema de cooperación

Artículo 102 *Características del sistema de cooperación*

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita, permiten la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgando a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos, y sufragan los gastos de gestión y ejecución; siendo la propia Administración actuante quien ejecuta las obras de urbanización y desarrolla la actuación, con cargo a los propietarios y a través de alguna de las formas de gestión admitidas en

el artículo siguiente.

2. El sistema de cooperación comporta la reparcelación de los terrenos para la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados, incluidos los costes de urbanización y de gestión de la actuación, aunque la carga correspondiente a estos últimos en ningún caso podrá superar el 10 por ciento del total de aquéllos.

3. Las operaciones de reparcelación y distribución equitativa se realizarán mediante la elaboración, aprobación e inscripción registral del pertinente Proyecto de Reparcelación, que deberá incluir el contenido que resulte exigible según las circunstancias que concurran, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II del Título II de este Reglamento.

4. Con la finalidad de colaborar en la gestión y ejecución del sistema, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento. Estas asociaciones tendrán en cualquier caso el carácter y la consideración de entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 103 *Formas de gestión del sistema de cooperación*

1. En el sistema de cooperación, la actividad de gestión y ejecución se realizará por la Administración actuante a través de alguna de las siguientes formas:

a) Sin órgano diferenciado.

b) Organismo público.

c) Sociedad mercantil de capital público municipal o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones Públicas de Canarias.

d) Sociedad mercantil constituida con la finalidad exclusiva de llevar a cabo la actuación de que se trate, que podrá ser de capital público, admitiéndose las mismas titularidades anteriores, o de capital mixto, cuando participen propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación.

2. La Administración actuante y la entidad o sociedad que asuma la gestión y ejecución del sistema podrán contratar con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas, y estos últimos participar en las sociedades mixtas previstas en el número anterior,

de acuerdo a lo dispuesto legal y reglamentariamente.

Artículo 104 *Convenio urbanístico de gestión por cooperación*

1. En el supuesto de que el titular único de la totalidad de los terrenos o todos los propietarios constituidos en entidad urbanística de cooperación acuerden con la Administración el contenido de las bases de actuación del sistema, éstas podrán establecerse formalmente en un convenio urbanístico de gestión por cooperación.

2. El convenio mencionado en el número anterior deberá incluir los contenidos de carácter general requeridos en el Título X de este Reglamento para los convenios urbanísticos de gestión, adjuntando además las bases de actuación para el desarrollo de la gestión y ejecución del sistema.

3. En el procedimiento para la aprobación del convenio urbanístico de gestión por cooperación se aplicarán las reglas generales establecidas en el Capítulo III del Título III de este Reglamento para la aprobación de los convenios de gestión concertada.

4. Cuando el convenio urbanístico de gestión por cooperación se suscriba con el propietario único de los terrenos, podrá incluir las operaciones de reparcelación que resulten necesarias para el desarrollo de la actuación. En tal caso, los contenidos y determinaciones serán los precisos para permitir su inscripción registral como instrumento de gestión, sustituyendo así al Proyecto de Reparcelación.

5. También podrán suscribirse convenios urbanísticos de gestión por cooperación entre la Administración actuante y las entidades urbanísticas colaboradoras, aunque en ellas no estén representados la totalidad de los propietarios, limitándose en tal caso el contenido y alcance de dichos convenios a determinar las condiciones para el ejercicio de las funciones propias de dichas entidades, sin que pueda en este supuesto contener operaciones reparcelatorias ni sustituir al Proyecto de Reparcelación.

Artículo 105 *La gestión del sistema a través de sociedad mercantil mixta*

Cuando la actividad de gestión y ejecución se ejerza a través de una sociedad mercantil de capital mixto constituida exclusivamente con tal finalidad y en la misma participen al menos propietarios que representen en conjunto el 50 por ciento de la superficie total del ámbito, sector o unidad de actuación, el sistema de cooperación tendrá las siguientes condiciones

específicas:

a) Los propietarios que no participen en la sociedad mercantil mixta constituida para la gestión y ejecución del sistema serán objeto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta, siendo beneficiaria de dicha expropiación la sociedad mixta.

b) La aportación de los propietarios al capital de la sociedad mixta podrá limitarse a las fincas y construcciones de su propiedad incluidas en el ámbito, sector o unidad de actuación.

c) En el caso de realizar la actividad mediante la constitución de sociedad mercantil mixta no se admitirá la constitución por los propietarios de entidad urbanística colaboradora, aunque a la primera no se hayan incorporado la totalidad de los titulares de terrenos.

Artículo 106 *Modalidades y reglas para el pago de los gastos de urbanización*

1. La totalidad de los gastos de gestión, ejecución y urbanización serán a cargo de los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, aplicándose para su cuantificación y reparto las disposiciones correspondientes contenidas en este Reglamento. Dichos gastos se recaudarán conforme a los procedimientos normativos, con las especificaciones expresadas en los números siguientes.

2. La Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen los propietarios, podrá:

a) Exigir a los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades a cuenta no podrán exceder del importe de las inversiones previstas en los doce meses siguientes a la fecha del requerimiento de pago, debiendo abonarse en el plazo de un mes desde la notificación que al efecto se practique. Transcurrido este plazo, la Administración actuante podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.

b) Convenir con los propietarios, cuando las circunstancias así lo aconsejen y éstos lo soliciten, un aplazamiento en el pago

de los gastos de gestión y urbanización o el fraccionamiento de la cantidad a abonar, en las condiciones que para ello se determinen. Los propietarios beneficiarios de aplazamiento o fraccionamiento del pago deberán prestar garantías suficientes a juicio de la Administración actuante y a favor de ésta, con el fin de asegurar los fondos suficientes para afrontar la ejecución de las obras. El aplazamiento total o en fracciones devengará intereses, aplicándose el tipo de interés legal vigente en el momento de acordar las condiciones a asumir por los propietarios que se acojan a tales medidas.

c) Gestionar la concesión de préstamos bancarios de carácter preferente para la financiación de la totalidad o de parte de los costos de gestión y ejecución de la actuación. En tal caso, los propietarios podrán optar por formalizar a título personal el préstamo correspondiente o asumir las condiciones formuladas para abonar el pago de forma aplazada o fraccionada. Siempre que el propietario manifieste expresamente su conformidad y no vaya en contra de los intereses comunes, el préstamo podrá tener carácter hipotecario; en cuyo caso la Administración actuante realizará las actuaciones pertinentes para posibilitar la inscripción registral de la hipoteca con preferencia sobre la carga urbanística.

3. Una vez se establezcan condiciones para el aplazamiento o el fraccionamiento del pago de los gastos de gestión y ejecución, según lo expresado en el número anterior, deberán aplicarse a todo aquel propietario que lo solicite, sin perjuicio de la reducción o adaptación del plazo máximo o de los plazos parciales que se hayan determinado, dependiendo de la fecha de la solicitud y las necesidades financieras para asumir el costo de la ejecución sin poner en riesgo el correcto desarrollo de la misma.

4. Cuando la forma de ejercer la actividad de gestión y ejecución sea a través de sociedad mercantil de capital mixto, los posibles aplazamientos o fraccionamientos del pago de los gastos se determinarán de conformidad con lo que establezcan sus estatutos y según los acuerdos sociales que se adopten al respecto.

5. Si los propietarios constituyen una entidad urbanística colaboradora, ésta podrá colaborar con la Administración actuante en la concreción de cualquiera de las fórmulas mencionadas en el presente artículo.

6. Cuando las bases de actuación se formalicen en convenio urbanístico de gestión por cooperación, de acuerdo a lo dispuesto en la presente Sección, podrán establecer cualquiera de las modalidades de pago admitidas y determinar las condiciones para su aplicación por la Administración actuante.

Artículo 107 *Gastos de gestión que superen el 10 por ciento de los costos de la urbanización*

Cuando los gastos de gestión superen el 10 por ciento de los costes de urbanización previstos, el Ayuntamiento no incluirá en los gastos a sufragar por los propietarios la cantidad que supere dicho porcentaje, salvo que tal aumento se produzca por actuaciones vinculadas a los propios titulares de terrenos o a sus propiedades. Excepto en este último supuesto, la diferencia del mayor gasto de gestión será sufragada por el Ayuntamiento con cargo a los terrenos de cesión que le corresponden, sin que en ningún caso pueda suponer una disminución de la calidad de las obras a ejecutar o de los servicios y dotaciones previstos en el planeamiento.

Artículo 108 *Entidades urbanísticas de cooperación*

1. En el sistema de cooperación, los propietarios de las fincas de una unidad de actuación podrán constituir asociaciones administrativas en la forma de Entidades urbanísticas para cooperar y colaborar en la actividad de gestión y ejecución del planeamiento, pudiendo formarse por iniciativa de los propietarios o de la Administración actuante.

2. Las Entidades urbanísticas de gestión por cooperación de propietarios estarán constituidas por titulares de terrenos situados en el ámbito, sector o unidad de actuación que se incorporen voluntariamente a las mismas.

3. No podrá constituirse más de una entidad urbanística en un mismo ámbito, sector o unidad de actuación.

4. Los estatutos de las Entidades urbanísticas de gestión por cooperación deberán contener las determinaciones establecidas con carácter general para las Entidades urbanísticas colaboradoras y su aprobación se regirá por el procedimiento común establecido al efecto en el Capítulo Vde este mismo Título, e igualmente deberá inscribirse en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras.

5. Los acuerdos de la asociación administrativa de cooperación se adoptarán siempre por mayoría de los presentes, que represente a su vez la mayoría

de la cuota de propiedad, ejerciendo el voto en proporción a la cuota de propiedad que ostenten.

Artículo 109 *Funciones de las Entidades urbanísticas de cooperación*

Serán funciones de las Entidades urbanísticas de gestión por cooperación de propietarios, las siguientes:

a) Ofrecer a la Administración actuante propuestas referentes a la formulación, gestión y ejecución del planeamiento en la unidad de actuación de que se trate.

b) Auxiliar a la Administración actuante en la vigilancia de la adecuada ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras.

c) Colaborar con la Administración para el cobro de las cuotas de urbanización.

d) Gestionar la concesión de préstamos bancarios de carácter preferente para la financiación de la totalidad o de parte de los gastos de gestión y ejecución de la actuación.

e) Acordar con la Administración las condiciones para el fraccionamiento o el aplazamiento del pago de las cuotas.

f) Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante la Administración actuante los reparos oportunos.

g) Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan.

h) Promover con la Administración actuante empresas mixtas para la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 110 *Reglas específicas para desarrollar el sistema de cooperación*

1. Salvo que los propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad hayan manifestado expresamente su pretensión de presentar propuestas de reparcelación o si todos ellos comunican su intención de no hacerlo, el Ayuntamiento redactará de oficio el Proyecto de Reparcelación correspondiente y, en su caso, el de urbanización,

en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada detallada y completa, o bien en el plazo que éste fije expresamente. La entidad urbanística de cooperación podrá proponer el Proyecto de Reparcelación y urbanización, si en dicha entidad está representada más del 50 por ciento de la propiedad.

2. En los casos en que resulte posible, el Proyecto de Reparcelación se tramitará conjuntamente con el Proyecto de Urbanización, con el fin de agilizar los plazos de ejecución del planeamiento.

3. *En el Sistema de cooperación, el Ayuntamiento podrá adelantar la ejecución parcial de una unidad de actuación con respecto a la reparcelación global de la misma. En tal caso, cada propietario podrá edificar en función del aprovechamiento de dicha unidad, siempre que cumplimente las cesiones y los gastos de gestión y ejecución correspondientes en función del aprovechamiento que le corresponde, y se justifique por los servicios municipales que la parcela resultante a adjudicarle se puede ubicar dentro de los límites de su finca original sin crear perjuicios a terceros ni obstaculizar las operaciones de reparcelación.*

4. El Ayuntamiento también podrá anticipar la ejecución de las dotaciones previstas, aún cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto de la unidad, siempre que sea necesario conforme al interés general y se garantice el acceso rodado y su posterior integración en el desarrollo futuro de la ordenación prevista, debiendo acordarse de conformidad con los procedimientos legales aplicables y previa audiencia de los propietarios afectados por plazo de diez días.

Artículo 111 *Iniciación del sistema de cooperación*

1. La iniciación del expediente que desarrolla el sistema de cooperación se acordará por el Alcalde cuando los propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad manifiesten expresamente su pretensión de presentar propuestas de reparcelación, o bien dentro del mes siguiente a cumplirse un año de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada detallada y completa, o en su caso, dentro del plazo que al efecto se fije expresamente en dicho instrumento.

2. El acuerdo de inicio del expediente se publicará en el boletín oficial correspondiente y en un periódico al menos de los de mayor circulación en la isla, notificándose individualizadamente a los propietarios incluidos en el

ámbito, sector o unidad de actuación y, en su caso, a los de suelo exterior destinado por el planeamiento para la ejecución de sistemas generales que están adscritos al sector para hacer efectivos sus derechos en el mismo.

3. Una vez iniciado el expediente, la Administración actuante recabará de oficio, acreditación de la titularidad, cargas y situación de las fincas de origen, mediante certificación del Registrador de la Propiedad. Con la solicitud de la citada certificación se requerirá la práctica de la nota marginal de afección de las fincas a los deberes y a las obligaciones urbanísticas establecidas legalmente y a las inherentes al sistema, que surtirá los efectos dispuestos en la legislación aplicable.

4. Para todo lo no regulado en la presente Sección se estará a lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de este Reglamento.

Artículo 112 *Proyecto de Reparcelación*

1. El Proyecto de Reparcelación determina la agrupación e integración de las fincas comprendidas en un ámbito, sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada a la ordenación prevista por el planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las fincas de origen, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

2. *La adjudicación de parcelas resultantes a los propietarios será proporcional a las superficies de la que son titulares con respecto a la superficie total del ámbito, sector o unidad, salvo que se establezcan compensaciones económicas por diferencias de adjudicación o por pago de gastos de gestión y ejecución mediante la disminución del aprovechamiento que en derecho corresponda a uno o varios propietarios.*

3. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecidas en el Capítulo II del Título II de este Reglamento, así como lo que resulte necesario para su inscripción registral de acuerdo a la normativa aplicable.

4. El Proyecto de Reparcelación se formulará:

> **a)** Por los propietarios interesados que representen, como mínimo, el 50 por ciento de la superficie reparcelable.
>
> **b)** Por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, cuando éstos no hubieran hecho uso de su derecho dentro de los tres meses siguientes a la

iniciación del expediente, o no hubieran subsanado en un plazo no superior a dos meses, los defectos que se le hubieran notificado sobre el proyecto presentado por ellos.

c) Por la entidad urbanística de cooperación, si se constituye.

5. Los proyectos de reparcelación redactados de oficio por el Ayuntamiento procurarán atenerse, en lo posible, a los criterios expresamente manifestados por los interesados.

6. La aprobación de los proyectos de reparcelación y las operaciones reparcelatorias que éstos contengan se llevarán a cabo a través de los procedimientos y con los requisitos establecidos legal y reglamentariamente.

Sección 2
Sistema de expropiación

Artículo 113 *Características del sistema de expropiación*

1. En el sistema de ejecución por expropiación, la Administración actuante aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de actuación y realizará por sí misma las actividades de ejecución de la urbanización y, en su caso, de la edificación, a través de alguna de las formas de gestión que permita la legislación aplicable.

2. Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resulten de los registros públicos.

3. Se remite a la legislación básica de la Expropiación Forzosa y a lo regulado sobre la misma en el Título VII de este Reglamento, las condiciones respecto a la reversión y la avenencia y restantes supuestos.

Artículo 114 *Relación de titulares de bienes y derechos, y su descripción*

1. La delimitación de unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación deberá ir acompañada de una relación de titulares de bienes y derechos, así como de la descripción de éstos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa. La delimitación de la unidad de actuación determina la declaración de necesidad de ocupación, y el inicio del expediente expropiatorio correspondiente.

2. Si con posterioridad a la aprobación de la delimitación se acreditase en

legal forma que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la figurada en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores.

3. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 115 *Bienes de dominio público*

1. Cuando en el ámbito, sector o unidad de actuación a ejecutar por expropiación existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración municipal deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la Administración competente el procedimiento que legalmente proceda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda. El procedimiento se iniciará, de oficio o a instancia de parte, dentro del plazo de tres meses desde la delimitación de la unidad de actuación.

2. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito, sector o unidad de actuación se entenderán de dominio público municipal, salvo prueba en contrario.

3. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho al Ayuntamiento o Administración actuante.

Artículo 116 *Forma de gestión del sistema*

1. La Administración actuante deberá desarrollar la actividad de ejecución mediante las formas de gestión que permita la legislación aplicable y resulten más adecuadas a los fines de la reparcelación, urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

2. La Administración actuante podrá enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para su edificación en los plazos previstos.

3. A los efectos del adecuado desarrollo de la actuación, deberá aprobarse el pertinente proyecto de reparcelación o instrumento análogo, e inscribirse en el Registro de la Propiedad las operaciones contenidas en el mismo.

Artículo 117 *Justiprecio*

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios de valoración de bienes y derechos establecidos por la legislación general, mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

2. En todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

3. El desacuerdo en la valoración de la finca, parcela o solar ofrecidos en pago del justiprecio no impedirá al expropiado acudir a la Comisión de Valoraciones de Canarias para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago, sin perjuicio de la efectiva transmisión de las mismas. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicha Comisión se pagará siempre en dinero.

4. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o por decisión de la Administración municipal o, en su caso y con carácter definitivo, de la Comisión de Valoraciones. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado 1 anterior.

Artículo 118 *Liberación de la expropiación*

1. A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública por veinte días, anunciado en el boletín oficial correspondiente, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento.

2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso de reparcelación, urbanización y edificación; y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas.

3. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, conformidad de éste.

4. En ningún caso podrá acordarse la liberación si la expropiación viene motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos.

5. El incumplimiento de los deberes establecidos en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes liberados determinará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, o en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

Artículo 119 *Procedimientos aplicables en el sistema de expropiación*

1. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación.

2. Si se optase por la expropiación individualizada para cada finca incluida en el sector o unidad de actuación, se seguirá el procedimiento general establecido en la legislación general de expropiación forzosa.

Artículo 120 *Procedimiento de tasación conjunta*

1. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución, debidamente motivada, correspondiente de la Administración implicará la declaración de urgencia o el cumplimiento del requisito a que la legislación general aplicable condicione la ocupación del bien o derecho, previo pago o depósito del justiprecio fijado por aquélla. En todo caso, deben concurrir las causas que justifican la urgente ocupación previstas en la legislación de expropiación forzosa.

2. El procedimiento de tasación conjunta se iniciará con el expediente de expropiación formulado por la Administración expropiante, y contendrá los siguientes aspectos:

a) Determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

e) La identificación, en su caso, del urbanizador propuesto, y

la relación de los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y/o en el Catastro.

f) La definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización, de forma que pueda estimarse su coste y distribución en proporción al aprovechamiento correspondiente.

g) Los plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

3. El Proyecto de Expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el boletín oficial correspondiente y en un periódico de los de mayor circulación en la isla que corresponda. El expediente de expropiación será aprobado inicialmente por la Administración expropiante.

5. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

6. Los errores no denunciados y justificados en el plazo de información pública establecido en el apartado anterior no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados el derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

7. Cuando el órgano expropiante no sea el Ayuntamiento, se oirá a éste por igual término de un mes. El período de audiencia a la Administración Municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de los interesados.

8. Informadas las alegaciones recibidas, se someterá el expediente a la aprobación de la Administración expropiante.

9. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un

plazo de veinte días para la presentación de alegaciones ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, transcurrido el cual ésta dictará resolución definitiva sobre la fijación del justiprecio de las fincas expropiadas.

10. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

11. La resolución aprobatoria del expediente por la Administración actuante implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

12. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Administración actuante en el acto de aprobación del expediente producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa (LA LEY 43/1954), sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas, la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en la presente Sección.

Sección 3
Sistema de ejecución forzosa

Artículo 121 *Características del sistema de ejecución forzosa*

En el sistema de ejecución forzosa, el Ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente de realizar, a cualquiera de los sistemas de ejecución privada, en sustitución, por cuenta y cargo de los propietarios y de la persona o personas directamente responsables de la actividad de gestión y de la ejecución, ante el incumplimiento de los deberes y obligaciones legales e inherentes al sistema conforme al cual fueron adjudicatarios de dicha actividad de gestión.

Artículo 122 *Declaración de incumplimiento*

1. La aplicación del sistema de ejecución forzosa requerirá la declaración previa del incumplimiento de cualquiera de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada establecido y las asumidas voluntariamente, en su caso.

2. Dicha declaración ha de realizarse mediante resolución que agote la vía administrativa y por el procedimiento regulado en el artículo siguiente.

Artículo 123 *Procedimiento para declarar el incumplimiento y la sustitución del sistema de ejecución*

1. El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada elegido para la actuación de que se trate y su sustitución por el de ejecución forzosa se iniciará de oficio por el Ayuntamiento, a iniciativa propia o en virtud de ejercicio de la acción pública.

2. El acuerdo de iniciación del expediente de declaración de incumplimiento deberá ser adoptado por el Alcalde de la Corporación municipal, de conformidad con las reglas de competencia que establezca la legislación básica de régimen local, y deberá contener al menos los siguientes datos:

a) La existencia de indicios de incumplimiento y su determinación y alcance.

b) Los efectos que se podrían derivar de la declaración de incumplimiento.

c) Personas presuntamente responsables, a fin de que puedan personarse en el procedimiento y exponer sus alegaciones.

d) El plazo de audiencia a los interesados.

3. El citado acuerdo deberá comunicarse al denunciante, en el supuesto de que se haya instado el procedimiento en virtud del ejercicio de acción pública, y ser notificado individualmente a los propietarios y, en su caso, a las personas adjudicatarias o responsables de la ejecución, sometiéndose a información pública mediante publicación del acuerdo en el boletín oficial correspondiente.

4. La información pública y la audiencia a los interesados, otorgará un plazo de veinte días para presentar alegaciones y aportar los documentos que se estimen convenientes lo que podrá realizarse de forma simultánea.

5. La terminación del procedimiento podrá:

a) Ser preparada mediante convenios o acuerdos con los propietarios o personas responsables de la ejecución que, no obstante la sustitución del sistema de ejecución, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Tener lugar, sustituyendo a la resolución administrativa unilateral, mediante convenio o acuerdo suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas o responsables de la gestión del sistema de ejecución sustituido.

c) Adoptarse mediante resolución administrativa motivada y que cumpla con los requisitos de la legislación estatal básica.

6. Los convenios preparatorios y los finalizadores del procedimiento deberán contemplar el contenido propio de la resolución administrativa unilateral del procedimiento y en el supuesto de los finalizadores, producirán los efectos propios de ésta.

7. La resolución definitiva o el acuerdo sobre el convenio sustitutivo deberá ser publicada en el boletín oficial correspondiente, notificándose a los propietarios y a los responsables del incumplimiento.

8. La tramitación del procedimiento no podrá superar los seis meses desde la publicación del acuerdo de iniciación del expediente, pudiendo declararse su caducidad, de oficio o a instancia de parte, una vez transcurrido dicho plazo sin resolución expresa del Ayuntamiento, o sin aprobación del convenio sustitutivo. La caducidad recaerá una vez notificado el acto administrativo que la declare.

Artículo 124 *Contenido y efectos de la resolución que determine la sustitución del sistema*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento a que se refiere el artículo anterior deberá ser motivada y establecer con toda precisión:

a) La existencia de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas.

b) El contenido y el alcance de los deberes y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento.

c) Los instrumentos de ejecución del planeamiento y los proyectos cuya formulación o tramitación sea aún necesaria para ultimar la gestión y ejecución de la actuación.

d) Las obras de urbanización y, en su caso, de edificación pendientes de ejecutar, el coste previsto de éstas y de la gestión del sistema y el plazo en que se estime pueda ser llevado a cabo el desarrollo completo de la adecuación

prevista.

e) El suelo edificable cuya enajenación resulta necesaria para sufragar los costes de la gestión del sistema y de las obras de urbanización.

2. La declaración del sistema de ejecución forzosa supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y edificaciones, así como derechos, al cumplimiento de dicho sistema, y será inscrita en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto deberá comunicarse a éste para que se haga constar.

3. La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará al Ayuntamiento sin trámite ni requisito ulterior alguno para:

a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.

b) Localizar los terrenos precisos para la cesión correspondiente al porcentaje pertinente del aprovechamiento urbanístico y proceder a la ocupación de los mismos.

c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de ordenación complementarios que sean precisos, así como el o los proyectos de urbanización y, en su caso, edificación, pertinentes.

d) Formular y, si procede, ejecutar el o los proyectos de reparcelación forzosa, en su caso complementarios o de modificación de los que se hubieran ya formulado, necesarios para la justa distribución de beneficios y cargas, incluyendo los nuevos costes derivados de la determinación del sistema de ejecución forzosa y, entre ellos, los de gestión de éste, que no podrán superar el 10 por ciento del total de los de la cuenta final de liquidación del sistema.

Artículo 125 *Forma de gestión del sistema de ejecución forzosa*

1. El sistema de ejecución forzosa se gestionará por el Ayuntamiento mediante encomienda:

a) A sociedad mercantil de capital público propia o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones

Públicas de la Comunidad Autónoma.

b) A la sociedad mercantil que se constituya, en otro caso, con esta exclusiva finalidad. En este supuesto la sociedad podrá ser de capital mixto, procediendo las aportaciones privadas de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de actuación.

2. La sociedad que asuma la encomienda de la gestión del sistema contratará la ejecución de las obras de urbanización y edificación precisas.

Artículo 126 *Ocupación de bienes y ejecución de las obras de urbanización*

1. Desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación:

a) El Ayuntamiento, a propuesta de la sociedad gestora, podrá acordar, en favor de ésta, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición de éstos en calidad de titular fiduciario. En el procedimiento incoado al efecto se dará audiencia a los interesados.

b) Será posible la inscripción en el Registro de la Propiedad, en favor del Ayuntamiento, del suelo de cesión obligatoria y gratuita, conforme a la determinación que se haga en el Proyecto de Reparcelación.

c) La sociedad gestora podrá, hasta la conclusión de la actuación, enajenar suelo edificable reservado para sufragar los costes cuantificados en el Proyecto de Reparcelación o, en su caso, en la resolución que haya fijado el sistema de ejecución.

2. La sociedad gestora podrá, al contratar la ejecución de las obras con empresas urbanizadoras, convenir el pago del precio mediante:

a) El importe de la enajenación de suelo edificable.

b) La adjudicación a la empresa urbanizadora de parte del aprovechamiento lucrativo, de determinada edificabilidad o de concretos solares resultantes de la urbanización. Esta modalidad de pago requerirá la aprobación del Ayuntamiento.

Artículo 127 *Liquidación de la ejecución forzosa*

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el Ayuntamiento, la sociedad gestora elaborará y presentará la cuenta de liquidación de la actuación.

2. Recibida la cuenta de liquidación, el Ayuntamiento deberá poner a disposición de los propietarios que no hayan resultado adjudicatarios de solares, ni hayan sido ya indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, habida cuenta de los gastos efectivamente habidos en la gestión y ejecución, en la proporción que les corresponda según sus respectivas fincas originarias.

3. Los propietarios a que se refiere el apartado anterior podrán formular reclamación ante el Ayuntamiento, basada en la lesión del valor económico de sus derechos, dentro del plazo legal del recurso administrativo correspondiente, que deberá ser resuelta en el mismo plazo legal establecido para la de éste y previo informe de la sociedad gestora. En caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico por la sociedad gestora con cargo a la cuenta de la actuación.

4. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales, la sociedad gestora podrá enajenar el suelo de que disponga fiduciariamente.

De restar aún suelo en su disposición, deberá proceder a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios con derecho a aquélla.

CAPÍTULO V
ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

Artículo 128 *Naturaleza y finalidad de las entidades urbanísticas colaboradoras*

1. Las entidades colaboradoras tienen carácter administrativo y dependerán en ese orden de la Administración urbanística actuante, sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente.

2. En el caso de las sociedades mercantiles de objeto urbanístico su sometimiento al derecho administrativo vendrá determinado en virtud de que ejerzan como ente instrumental de la Administración actuante de la que dependan, rigiéndose en lo demás por las reglas del derecho privado.

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras pueden clasificarse en:

a) Entidades urbanísticas de gestión.

b) Entidades urbanísticas de conservación.

4. Las entidades alcanzan la personalidad jurídica con el acuerdo aprobatorio de su constitución, quedando sus efectos hacia terceros condicionados a la efectiva inscripción del mismo en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y en el caso de sociedad mercantil, además en el Registro Mercantil. En el Registro se archivará un ejemplar de los Estatutos e inscribirán todas las modificaciones que se hagan durante la vida de la entidad hasta su disolución.

Artículo 129 *Clases de entidades urbanísticas de gestión*

1. Los particulares interesados podrán participar en la gestión urbanística o ejercerla, en su caso, mediante la creación de entidades urbanísticas de gestión.

2. Las Entidades urbanísticas de gestión son:

a) Entidades urbanísticas de gestión concertada.

b) Las Juntas de compensación.

c) Las Sociedades mercantiles de objeto urbanístico.

d) Las Entidades urbanísticas de tenencia de bienes de duración limitada.

e) Las Entidades urbanísticas de cooperación de propietarios.

f) Las Entidades de gestión en la ejecución forzosa.

3. Las Entidades urbanísticas de gestión se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en este Capítulo, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en este Reglamento para las entidades urbanísticas de gestión concertada en el sistema de concierto, las juntas de compensación en el sistema de compensación, las entidades urbanísticas de cooperación de propietarios en el sistema de cooperación, las sociedades mercantiles en los sistemas de concierto y ejecución empresarial y las entidades de tenencia de bienes en este último sistema.

Artículo 130 *Constitución de las entidades urbanísticas de gestión*

1. La constitución de las Entidades urbanísticas de gestión se acomodarán a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de

actuación, teniendo que ser aprobadas, al igual que sus Estatutos, por la Administración urbanística actuante.

2. La modificación de los Estatutos requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante, debiendo quedar constancia de dichos acuerdos en el Registro.

Artículo 131 *El registro de las entidades urbanísticas colaboradoras*

1. Una vez constituida la Entidad urbanística de gestión, se inscribirá en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras y en el Registro Mercantil en caso de las Sociedades mercantiles. A tal efecto, se remitirán por la Administración urbanística actuante los estatutos y bases de actuación al órgano autonómico encargado de la llevanza de tal Registro.

2. Las actuaciones llevadas a cabo por los promotores de la Entidad con anterioridad a la adquisición de la personalidad jurídica, se ratificarán posteriormente por los órganos de gobierno de dicha Entidad, antes de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras o en su caso, también en el mercantil.

3. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad se inscribirán en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y en su caso, además en el Registro Mercantil, y cuantos actos sean exigibles conforme a los estatutos de las entidades urbanísticas de gestión.

Artículo 132 *Estatutos de las Entidades urbanísticas de gestión*

1. Los Estatutos son las normas de organización y funcionamiento de las Entidades urbanísticas de gestión que representan su estructura orgánica y funcional en cuanto persona jurídica. Regulan las relaciones entre sí de los miembros de la entidad así como las relaciones entre ésta y terceras personas ajenas a ella.

2. Los Estatutos, una vez aprobados por la Administración se convierten en normas jurídicas obligatorias.

3. Serán nulas las prescripciones de los estatutos que contravengan el ordenamiento jurídico en vigor.

4. Los Estatutos contendrán como mínimo las siguientes circunstancias:

> **a)** El nombre de la entidad, que será de libre elección, si bien será preferible su referencia al Plan Parcial o ámbito o unidad

de actuación de que se trate. En caso de optar por la constitución de una entidad mercantil, su nombre o denominación es también requisito indispensable y obligatorio cuya ausencia puede implicar el ejercicio de la acción de nulidad contra la sociedad.

b) El domicilio de la entidad no tiene por qué coincidir con el lugar donde radiquen los terrenos integrados en ella, debiendo acudir a lo que se establezca en los estatutos y en su defecto a las determinaciones contenidas en el Código Civil (LA LEY 1/1889).

c) En cuanto al domicilio de la entidad mercantil, regirá lo dispuesto en la legislación mercantil, debiendo contemplarse los siguientes requisitos:

1) Radicar en territorio español.

2) Ubicarse en el lugar donde se halle el centro de su efectiva administración o su principal establecimiento o explotación.

d) El objeto social de la entidad será el de ejecutar la urbanización, la distribución de beneficios y cargas y demás actividades previstas por la ley.

e) Los fines serán, entre otros, los siguientes:

1) Redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación.

2) Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización, así como la contratación, control y ejecución de la obra urbanizadora.

3) Cesión de los terrenos que correspondan a la Administración actuante.

4) Solicitar de la administración actuante la expropiación forzosa de las fincas cuyos propietarios incumplan las obligaciones previstas, así como el cobro de las cantidades adeudadas por sus miembros mediante la vía de apremio.

5) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer

cualesquiera otros actos de dominio o de administración de los bienes que integran el patrimonio de la entidad, y concretar contratos y créditos de todas clases, dentro del objeto de la entidad.

6) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la entidad ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.

7) En general, el ejercicio de cuantas actividades y derechos sean convenientes para el mejor cumplimiento de su objeto.

8) Cualesquiera otros que se acuerden acometer, adoptados con quórum suficiente por la Asamblea General, y que, encuadrándose dentro de los fines legales de la entidad, sean debidamente autorizados por la Administración Municipal.

f) El órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.

g) Expresión del ámbito, sector o unidad de actuación que constituye su objeto.

h) Duración.

i) Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la entidad, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante.

j) Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la entidad por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

k) Condiciones o requisitos para incorporarse a la entidad empresas urbanizadoras, las cuales estarán representadas por una sola persona.

l) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos

y facultades de cada uno de ellos.

m) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y administración, así como los requisitos y forma de adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.

n) Derechos y obligaciones de sus miembros.

o) Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones que con carácter tanto ordinario o extraordinario pudieran acordarse.

p) Expresión de los recursos que con arreglo a la Ley sean procedentes contra los acuerdos de la entidad.

q) Normas sobre su disolución y liquidación.

r) En el caso de una entidad mercantil, deberán incluirse en los estatutos cualesquiera otras menciones obligatorias que exija la legislación mercantil.

Artículo 133 *Bases de actuación de las Entidades urbanísticas de gestión*

Las Bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:

1. Criterios para la valoración de los siguientes elementos:

a) Fincas, bienes y derechos aportados, que podrán ser distintos de los establecidos para la reparcelación, cuando así se acuerde por unanimidad.

b) Valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de actuación.

c) Valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras. La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestario del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que se vaya a ejecutar, conviniéndose con la entidad en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o, si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea

General.

2. Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación. Este contrato tendrá carácter privado y no se regirá por el derecho administrativo de la contratación.

3. Reglas para la distribución de beneficios y cargas.

4. Reglas para la distribución de los beneficios derivados de la ejecución, con especial referencia a:

a) La adjudicación de fincas a los miembros de la entidad en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.

b) Valoración de los inmuebles que se construyan cuando la Entidad esté facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

c) Supuestos de compensación en metálico de las diferencias de adjudicación.

5. Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la entidad que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.

6. Forma y plazos en que los propietarios de terreno o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la entidad, bien en metálico, bien en terrenos o en industria, en su caso.

7. Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la entidad, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.

8. Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la entidad.

9. Las Bases de actuación podrán contener además las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización que se redacten.

10. La ejecución de los Proyectos de Actuación Territorial que, por la complejidad de su urbanización requiera, a juicio de la Administración municipal, contar con Bases de actuación propias, se adecuará en su

contenido a lo establecido en el presente artículo, incluyendo aquella documentación que sea acorde a las características del Proyecto de Actuación Territorial.

Artículo 134 *Normas comunes de organización y funcionamiento*

1. Los acuerdos de las Entidades urbanísticas de gestión se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse mediante recurso de alzada ante la Administración urbanística actuante.

2. En todo caso, cuando el planeamiento o la normativa aplicable imponga a la entidad urbanística el deber de conservación de la urbanización, una vez ejecutada la misma y certificada la finalización de las obras, se producirá la conversión automática de la entidad de gestión en entidad urbanística de conservación sin más trámite, asumiendo los deberes de conservación que le son inherentes, de acuerdo a lo previsto en este Reglamento.

Artículo 135 *Participación de empresas urbanizadoras*

1. Podrán incorporarse a las entidades urbanísticas de gestión, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.

2. La incorporación podrá tener lugar al inicio, con ocasión de la constitución, o bien posteriormente, siempre y cuando haya estado prevista dicha incorporación así como las condiciones de la misma en los estatutos, o en caso contrario, en la modificación de los mismos y que se realice al efecto.

3. La empresa urbanizadora podrá ser, además de la encargada de urbanizar a cambio de terrenos en el sector, propietaria originaria de terrenos, en cuyo caso se deberán delimitar con rigor los derechos y obligaciones según actúe como propietaria o como empresa urbanizadora.

Artículo 136 *Normas específicas para las entidades urbanísticas de conservación*

1. Las Entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas anteriormente o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución

de las obras de urbanización.

2. La transformación automática de la Entidad de gestión en Entidad de conservación conlleva, de forma inherente, su inscripción registral por parte de la Administración actuante.

3. La disolución de las Entidades urbanísticas de gestión preexistentes se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.

4. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes, salvo que se haya constituido la pertinente Entidad de conservación o se haya producido la conversión automática de ésta.

Artículo 137 *Obligaciones de las Entidades urbanísticas de conservación*

1. La obligación de los promotores, urbanizadores y constructores se extiende hasta que se haya constituido una Entidad Urbanística de Conservación o se haya producido la recepción por parte de la Administración.

2. La pertenencia a la Entidad Urbanística de Conservación será obligatoria para todos los propietarios de los solares, los cuales a través de las mismas participan en la gestión urbanística.

CAPÍTULO VI
CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 138 *Deber de conservación de las obras de urbanización*

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponde al Ayuntamiento.

2. En las obras de urbanización realizadas por personas privadas o como consecuencia de una actuación seguida conforme a un sistema de ejecución privada, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción por el Ayuntamiento de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el número 1 para el

Ayuntamiento y con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de actuación o ámbitos delimitados a este solo efecto para los que el planeamiento de ordenación urbanística así lo disponga.

4. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo a la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de actuación correspondiente.

b) En otro caso, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

c) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

Artículo 139 *El deber de conservación, mantenimiento y funcionamiento de las obras de urbanización*

1. La conservación y funcionamiento de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante a partir de la recepción definitiva de la totalidad de ellas o de la recepción parcial por fases completas, salvo que de las determinaciones del Plan, sus instrumentos de desarrollo o de la normativa urbanística, restablezca que la obligación de conservar ha de recaer sobre otros sujetos, a cuyos efectos se indicará el período de tiempo al que se extenderá dicha obligación. Asimismo, la conservación de las obras de urbanización corresponderá a la Administración cuando sea desproporcionada su extensión a otros sujetos con relación al total del término municipal que implique un desequilibrio no justificado entre tributos que gravan la propiedad y el coste de conservación y mantenimiento.

2. En todo caso, corresponderá solidariamente a los promotores, urbanizadores y constructores el deber de conservación y mantenimiento cuando las obras no se hayan ejecutado de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, por lo que la Administración podrá dirigirse a cualquiera de

ellos para exigir su cumplimiento, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que puedan corresponder a las partes para la exigencia de responsabilidad y repercusión de costes y gastos mutuos.

3. La conservación y mantenimiento de la urbanización durante el lapso de tiempo que discurre una vez han sido ejecutadas las obras de urbanización hasta la recepción definitiva por la Administración corresponderá, como sujetos obligados, al urbanizador, promotor o constructor o, en su caso a la entidad urbanística de conservación. En caso de incumplimiento, además de la pérdida de las garantías constituidas, se podrá exigir el pago de los costes y gastos que se ocasionen por la vía de apremio.

4. El contenido del deber legal de conservación y mantenimiento implicará hacer frente a las reparaciones y desperfectos que sean consecuencia de un uso normal y ordinario de los servicios en beneficio de los propietarios que formen parte de la unidad ordenada. Por otro lado, la ejecución de obras privadas y el uso general realizado en beneficio del interés público que ocasionen daños o desperfectos que superen el deber de conservación por el uso normal, serán soportadas las reparaciones por los promotores o constructores de urbanizaciones y edificaciones interesados en dichas obras privadas o por la Administración.

5. El conjunto de exigencias legales de conservación y mantenimiento se configura como un deber de los promotores, urbanizadores y constructores directa e inmediatamente responsables de la ejecución de urbanizaciones y, en su caso, de las Entidades Urbanísticas de Conservación, sin perjuicio de los efectos subsidiarios de traslación o repercusión que pudieran derivar de sus relaciones con propietarios de los solares o fincas de las urbanizaciones, hasta que se produce la recepción de la urbanización o extinción del deber de conservación. Dicho deber viene integrado por la conservación en todo momento de las condiciones de seguridad y prevención de accidentes de personas y cosas, salubridad y ornato público, tanto de las instalaciones y servicios públicos como de los solares y fincas resultantes de la ejecución de obras.

Artículo 140 *Urbanizaciones ejecutadas y no recibidas por el Ayuntamiento*

Cuando como consecuencia de la ejecución del planeamiento se haya producido por ministerio legal la transmisión del dominio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, así como la ejecución de obras e instalaciones de carácter dotacional público, la falta de formalización de la recepción no

será obstáculo para su uso como paso público de tránsito desde y hacia otros lugares distintos de la propia urbanización, sin perjuicio de las facultades de policía municipal de ordenación de tráfico, para la racional y correcta utilización de la red viaria en la que se inserta.

TÍTULO IV
EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

CAPÍTULO I
EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Artículo 141 *Obtención del suelo de sistemas generales*

1. El suelo destinado por el planeamiento a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, salvo que esté incluido o adscrito, en su caso, en ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, en sectores de suelo urbanizable o en unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamientos rurales.

2. Cuando los terrenos destinados a sistemas generales estén incluidos o adscritos, en su caso, en un ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización, en un sector de suelo urbanizable o en una unidad de actuación delimitada en suelo rústico de asentamiento rural, se aplicará para la obtención del suelo el sistema de ejecución que se haya establecido en cada caso.

Artículo 142 *Definición de los terrenos y propietarios afectados*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística y territorial delimitarán el ámbito espacial de suelo afectado para la ejecución de los sistemas generales.

2. Cuando los terrenos de sistemas generales se deban obtener por expropiación u ocupación directa, el instrumento de planeamiento incluirá además la relación de las fincas afectadas y de sus propietarios.

3. La alteración de la delimitación del suelo afectado por la ejecución de sistemas generales se realizará de acuerdo con las reglas previstas para las unidades de actuación, incluidas las de reajustes de sus límites.

Artículo 143 *Plazo para expropiar el suelo de sistemas generales y efectos de su incumplimiento*

1. La expropiación del suelo afectado para sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por Ministerio de la Ley si una vez efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

3. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio y, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, podrá dirigirse a la Comisión de Valoraciones de Canarias a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

Artículo 144 *Medidas para garantizar la ejecución de los sistemas generales*

1. El planeamiento deberá garantizar la obtención de los terrenos necesarios para la ubicación y ejecución de los sistemas generales que establezca, programando temporalmente su adquisición de acuerdo a las prioridades que se deduzcan del modelo de ordenación del territorio adoptado y de los procedimientos aplicables para su obtención.

2. El planeamiento podrá establecer las medidas cautelares que considere necesarias para evitar que la ejecución de los actos de transformación jurídica o de ejecución material y uso del suelo legitimados por la ordenación que contenga, puedan perjudicar la ordenación, obtención o ejecución de los sistemas generales. Estas medidas cautelares quedarán sin efecto en los casos y plazos previstos por el propio planeamiento que las establezca y, en todo caso, en el plazo máximo de cuatro años desde su establecimiento.

Artículo 145 *Criterios comunes para la ejecución material de los sistemas generales*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística y territorial establecerán las determinaciones sustantivas, de programación y de gestión para el desarrollo y la ejecución material de los sistemas generales.

2. Las obras necesarias para la ejecución de los sistemas generales se realizarán de acuerdo a las determinaciones del planeamiento y conforme al correspondiente Proyecto de Ejecución de Sistemas generales, que deberá

incluir los contenidos requeridos reglamentariamente, pudiendo llevarse a cabo como obras públicas ordinarias.

3. Los proyectos de ejecución de Sistemas generales se aprobarán por el procedimiento y con los trámites específicos establecidos en la legislación que resulte aplicable según el sistema de que se trate.

4. Cuando los sistemas generales se desarrollen en el vuelo o en el subsuelo, los instrumentos de ordenación y de gestión deberán considerar las medidas de protección necesarias para garantizar la funcionalidad de los elementos que conformen los sistemas generales.

5. La implantación, modificación, adaptación o reconstrucción de sistemas generales deberá justificar su integración con las redes de sistemas de infraestructuras a las que afecte, así como el mantenimiento de la funcionalidad de las mismas y la garantía de cumplimiento de los fines de interés público que justifica su existencia.

Artículo 146 *Ejecución de sistemas generales en las distintas clases de suelo*

1. Cuando el sistema general se ubique en suelo urbano no consolidado por la urbanización no ordenado o en suelo urbanizable sectorizado no ordenado o en suelo urbanizable no sectorizado, pero el planeamiento que lo haya establecido contenga la ordenación completa que permita su ejecución directa mediante el pertinente Proyecto de Ejecución de Sistemas Generales, podrán realizarse las obras de ejecución del mismo sin necesidad de que esté aprobada la ordenación completa del ámbito o sector en el que se sitúe o al que se hayan adscrito, siempre previa la aprobación en cualquier caso del correspondiente proyecto de ejecución.

2. Cuando el sistema general se ubique en suelo rústico se aplicarán para su ejecución material las siguientes reglas:

> **a)** Con carácter general, cuando el instrumento de ordenación apto para ello haya establecido la ordenación completa del sistema general que permita su ejecución directa mediante un Proyecto de Ejecución de Sistemas Generales, podrán realizarse las obras de ejecución sin necesidad de que esté aprobada la ordenación completa del suelo rústico en el que se ubiquen.
>
> **b)** En cualquier caso, la ejecución de los sistemas generales requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente

Proyecto de Ejecución de Sistemas Generales, no precisando de la previa aprobación de Calificación Territorial cuando estuviese previsto y ordenado completamente en otro instrumento de ordenación territorial o urbanística, o estuviese exenta de Calificación Territorial en virtud de una disposición legal.

c) La ejecución de los sistemas generales de comunicaciones de nueva construcción previstos en el planeamiento pero no ordenados por el mismo requerirá la previa aprobación de la ordenación, mediante la modificación del instrumento de ordenación o la aprobación del correspondiente instrumento de desarrollo. Dicha ordenación podrá establecerse, asimismo, mediante la aprobación de un Plan Territorial de Ordenación, Especial o Parcial. En cualquier caso, la ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Carreteras, no precisando, en ningún caso, de la previa aprobación de Calificación Territorial.

d) La ejecución de los sistemas generales de comunicaciones de nueva construcción que no estén previstos en el planeamiento requerirá la modificación o, cuando proceda, la revisión de dicho planeamiento, aunque la ordenación pormenorizada del mismo pueda ser establecida mediante el instrumento de desarrollo que corresponda o, en su caso, a través de un Plan Territorial Especial, o de un Proyecto de Actuación Territorial, si fuera necesario. En todo caso, la ejecución requerirá también la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Ejecución de Sistema General de Carreteras, no precisando, en ningún caso, de la previa aprobación de Calificación Territorial.

e) Se entenderá que el sistema general de comunicaciones está sólo previsto por el planeamiento cuando haya sido contemplado por un instrumento de ordenación apto para ello mediante la fijación de corredores, dentro de los cuales se concretará el trazado preciso por el correspondiente instrumento de desarrollo o Plan Territorial Espacial o Parcial y, en todo caso, por el proyecto de ejecución correspondiente.

f) Se entenderá que el sistema general de comunicaciones está ordenado por el planeamiento cuando haya sido

contemplado por un instrumento de ordenación apto para ello mediante la fijación precisa del trazado del mismo, sin perjuicio de los ajustes que puedan realizarse a través del correspondiente Proyecto de Carreteras.

g) La ejecución de modificaciones no significativas o de poca relevancia en el trazado de los sistemas generales de comunicación ya existentes y de los actos de conservación de los mismos sólo requerirá, en los términos que establezca la legislación sectorial, la previa tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Carreteras, no precisando, en ningún caso, de la previa aprobación de Calificación Territorial.

h) La ejecución de trabajos de reparación de carácter urgente, por razones de seguridad, de los sistemas generales de comunicaciones no estará sujeta a la previa aprobación de instrumento de ordenación que legitime dicha ejecución, pero deberá darse cuenta de los trabajos realizados, con la mayor brevedad posible, al Ayuntamiento en cuyo término municipal esté situado el sistema general de comunicaciones y al Cabildo Insular.

Artículo 147 *Formas de ejecución de los sistemas generales por concesión*

1. La ejecución de sistemas generales podrá realizarse en cualquiera de las formas previstas en la legislación aplicable a la Administración actuante.

2. Cuando la forma de gestión adoptada sea indirecta, la determinación del concesionario se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación de contratos que sea aplicable y las determinaciones contenidas en el planeamiento y en el presente Reglamento.

3. La adjudicación podrá comprender la ejecución simple o la ejecución y explotación por el período de tiempo que se establezca.

4. La adjudicación determina la adquisición por el adjudicatario de los compromisos establecidos en el planeamiento.

CAPÍTULO II
EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES

Artículo 148 *Obtención de suelo para sistemas locales*

1. Con carácter general, la obtención de suelo para sistemas locales se llevará a cabo a través de las cesiones obligatorias y gratuitas que, de acuerdo a la ordenación urbanística, deban hacerse al Ayuntamiento en la gestión y ejecución de ámbitos de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable o unidades de actuación de suelo rústico.

2. *Cuando no esté prevista en el planeamiento, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la obtención de suelo para dotaciones en suelo urbano consolidado o en suelo rústico se producirá por:*

a) *Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.*

b) *Expropiación.*

c) *Ocupación directa.*

Artículo 149 *Ejecución de los sistemas locales*

1. Las obras correspondientes para la ejecución de los sistemas locales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación.

2. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la Administración Pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

CAPÍTULO III
OCUPACIÓN DIRECTA

Artículo 150 *Ejecución por ocupación directa*

1. La obtención de suelo por la Administración actuante mediante ocupación directa procederá en los siguientes supuestos:

a) Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales que no se incluya o adscriba a un ámbito, sector o unidad de actuación.

b) En el resto de los supuestos expropiatorios previstos en el artículo 159 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y 202 de este Reglamento.

2. La ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes desde la aprobación del planeamiento de

ordenación que legitime la actividad de ejecución.

3. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante:

a) Del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar.

b) En su caso, de la unidad de actuación en la que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento.

c) De los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo para permutar por los ocupados, salvo en el caso previsto en la letra anterior.

d) De la indemnización en metálico que se haya de satisfacer, en su caso, por la parte del aprovechamiento no materializable en ellos.

Artículo 151 *Procedimiento para proceder a la ocupación directa*

1. Por la Administración actuante se dictará acuerdo de aprobación inicial con la relación de terrenos a ocupar y de los propietarios y titulares de derechos afectados. El citado acuerdo deberá expresar, de forma detallada y con relación a cada titular afectado, el aprovechamiento que les corresponda a cada uno de ellos y la unidad o unidades de actuación excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos o los terrenos del patrimonio público de suelo que se les fuera a permutar, así como la indemnización en metálico que se haya de satisfacer.

2. El acuerdo de aprobación inicial se publicará en el boletín oficial correspondiente y en un periódico de los de mayor difusión en la isla que corresponda y se notificará personalmente a los interesados así como a la Comisión de Valoraciones de Canarias, confiriendo el plazo de un mes desde la notificación para que los afectados puedan formular reclamación ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, sin perjuicio del derecho de presentar alegaciones ante la Administración actuante que les asiste de acuerdo a lo establecido en el artículo 79 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (LA LEY 3279/1992), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Transcurrido el plazo de un mes desde dicha notificación, la Comisión de Valoraciones de Canarias dictará acuerdo que, cuando sea confirmatorio, total o parcialmente, de la aprobación de la Administración actuante,

habilitará a la misma para proceder a la ocupación efectiva, en los términos que establezca el citado acuerdo y de conformidad con las nuevas valoraciones que, en su caso, incorpore.

4. En el momento de la ocupación, deberá levantarse acta haciendo constar:

a) El lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante.

b) La identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos.

c) La superficie ocupada y el aprovechamiento urbanístico que le corresponda a cada titular y unidad de actuación en que hayan de integrarse o los terrenos del patrimonio público de suelo que se permutan, así como, en su caso, la indemnización complementaria en metálico.

5. Las actuaciones que afecten a los propietarios no comparecientes, desconocidos o incapacitados sin representación y respecto a las propiedades litigiosas deberán entenderse con el Ministerio Fiscal.

6. Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

7. La certificación administrativa del acta de ocupación directa producirá los efectos propios de la reparcelación y servirá de reconocimiento del derecho a la indemnización complementaria, la cual deberá abonarse dentro de los tres meses siguientes al acto de ocupación.

8. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

9. La terminación del procedimiento podrá tener lugar:

a) Mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, incorporará como anexo el convenio suscrito con una parte de los propietarios.

b) Mediante convenio suscrito con la totalidad de los afectados o con una parte de los mismos.

10. La resolución definitiva y, en su caso, el convenio deberán ser publicados en el boletín oficial correspondiente y en, al menos, dos de los

diarios de mayor difusión de la isla que corresponda y se notificará personalmente a los interesados.

11. La duración máxima del procedimiento no podrá superar los seis meses desde la aprobación inicial, pudiendo declararse su caducidad, de oficio o a instancia de parte, transcurrido dicho plazo. Este plazo máximo se interrumpe durante el período que media entre la notificación de la aprobación inicial a la Comisión de Valoraciones de Canarias y la emisión de acuerdo por dicho órgano.

12. Supletoriamente, se aplicarán las reglas de procedimiento y competencias establecidas para la expropiación forzosa que resulten procedentes.

TÍTULO V
EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 152 *Naturaleza y objeto del área de gestión integrada*

1. El área de gestión integrada constituye el ámbito territorial delimitado por un instrumento de ordenación de los señalados en el artículo 154 del presente Reglamento con la finalidad de realizar una gestión integrada de todos sus recursos, buscando el equilibrio entre su conservación y las diversas actividades que en ellas tengan lugar.

2. La ejecución en área de gestión integrada es una modalidad de gestión de carácter instrumental y a través de mecanismos de concertación interadministrativa para el ámbito territorial que abarque el área.

3. Su carácter instrumental viene determinado por la atribución de la gestión a una organización administrativa creada específicamente para el cumplimiento de los objetivos del área, que deberán venir establecidos por el propio instrumento de ordenación y ser coherentes con la finalidad señalada en el apartado primero.

4. La concertación interadministrativa se exige desde la delimitación del área de gestión integrada, que comportará la coordinación e integración de acciones de todas las Administraciones Públicas afectadas.

5. La delimitación de estas áreas se realizará con independencia de las diferentes clases y categorías de suelo que pudieran existir en su ámbito y

sin perjuicio del régimen aplicable a cada una de ellas.

Artículo 153 *Presupuestos para la ejecución en áreas de gestión integrada*

La ejecución en áreas de gestión integrada requiere su previo establecimiento por el instrumento de ordenación que resulte procedente, para lo cual recogerá, al menos los siguientes aspectos:

a) La delimitación de su ámbito territorial.

b) La delimitación de las unidades de actuación en que se divida la gestión del área, cuando proceda, y la determinación en todo caso del sistema de ejecución público o privado que deba aplicarse.

c) Los objetivos que deberá cumplir el área de gestión integrada, que tiendan a conseguir un uso sostenible.

d) Las administraciones competentes, tanto por razón de la materia como del territorio, a efectos de su incorporación en la organización consorcial de la gestión del área.

e) El régimen procedimental para la constitución del consorcio que asumirá la gestión del área.

f) Las normas directivas que, para la consecución de los objetivos señalados, sean exigibles a la organización administrativa del área de gestión integrada. Tales normas podrán dividirse en dos apartados diferenciados: uno dedicado a las directrices para la gestión, y otro a las directrices para la elaboración de los programas de actuación o programas anuales de trabajo.

g) La enumeración y descripción de las actuaciones que se consideran básicas para garantizar el cumplimiento de los objetivos del área, con referencia a las obras a realizar y a los servicios a implantar, gestionar o explotar.

h) La programación temporal para el cumplimiento de las directrices o actuaciones básicas antedichas.

i) La determinación de los créditos necesarios para la puesta en marcha y funcionamiento del área de gestión integrada.

Artículo 154 *Instrumentos aptos para la delimitación de áreas de*

gestión integrada

Son instrumentos aptos para la delimitación de áreas de gestión integrada:

a) Los Planes Insulares de Ordenación.

b) Los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos.

c) Los Planes Territoriales de Ordenación, Parciales y Especiales.

d) Los Planes Generales de Ordenación.

Artículo 155 *Delimitación de áreas de gestión integrada*

1. Delimitación por Planes Insulares de Ordenación:

a) Entre sus determinaciones para la ordenación de los recursos naturales, los Planes Insulares de Ordenación podrán delimitar áreas de gestión integrada que abarquen uno o varios espacios naturales protegidos. En dicho supuesto, la organización administrativa del área de gestión integrada actuará en sustitución de la administración gestora de tales espacios y, consiguientemente, no procederá la creación de los órganos administrativos previstos en los artículos 232, 233 y 234 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, de acuerdo a las previsiones contenidas en dichos preceptos.

b) Entre sus determinaciones de carácter territorial, el Plan Insular de Ordenación podrá establecer áreas de gestión integrada para la gestión y desarrollo de operaciones singulares de carácter estructurante o interés insular, así como para operaciones de renovación o rehabilitación en ámbitos urbanos.

2. Delimitación por planes y normas de Espacios Naturales Protegidos:

a) Los planes y normas de los espacios naturales protegidos podrán delimitar su ámbito de ordenación como área de gestión integrada. En este caso, la organización administrativa del área de gestión integrada actuará en sustitución de la Administración que tenga atribuida la gestión de los espacios naturales protegidos y, consiguientemente, no procederá la creación de los órganos administrativos previstos en los

artículos 232, 233 y 234 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, de acuerdo a las previsiones contenidas en dichos preceptos.

b) Asimismo, cuando en el seno de espacios naturales protegidos existan ámbitos con una problemática específica cuya resolución requiera la actuación conjunta de diversas administraciones, el instrumento de ordenación del espacio podrá delimitar áreas de gestión integrada para tales ámbitos concretos. La organización administrativa del área de gestión ejercerá sus funciones en el ámbito de que se trate y actuará coordinadamente con la administración gestora del espacio.

3. Delimitación por Planes Territoriales de Ordenación:

Los Planes Territoriales de Ordenación únicamente podrán delimitar áreas de gestión integrada cuando se formulen en desarrollo de Planes Insulares de Ordenación. Los objetivos del área se ajustarán a las determinaciones de estos últimos.

4. Delimitación por Planes Generales de Ordenación:

La delimitación de áreas de gestión integrada por Planes Generales de Ordenación se podrá establecer en sus determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada, de acuerdo a lo previsto en el artículo 32.2.B.5) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Artículo 156 *Efectos de la delimitación de áreas de gestión integrada y régimen preventivo*

La delimitación de las áreas de gestión integrada producirá los efectos del artículo 141 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

CAPÍTULO II
ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DEL ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADA

Artículo 157 *Organización administrativa del área de gestión integrada*

1. La organización administrativa del área de gestión integrada adoptará la

forma de consorcio.

2. Subsidiariamente, podrá adoptar la forma de organismo autónomo gerencial cuando concurran los supuestos previstos en el artículo 142.3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y en este Reglamento.

Sección 1
El Consorcio

Artículo 158 *Naturaleza y objeto del consorcio*

1. El consorcio del área de gestión integrada tiene carácter de organismo público con competencias administrativas para el desempeño de sus funciones, de acuerdo a los objetivos que establezca el instrumento de ordenación que delimite el área.

2. El consorcio está dotado de personalidad jurídica propia, y ejerce sus funciones con plena autonomía, de acuerdo con lo establecido en sus Estatutos, y en defecto de los mismos, por la legislación reguladora del régimen jurídico básico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, y de régimen local.

Artículo 159 *Constitución y extinción de la organización consorcial*

1. El instrumento de ordenación que delimite el área de gestión integrada, o bien el instrumento que desarrolle la ordenación pormenorizada del área, si en el primero así se ha dispuesto, deberá establecer las normas procedimentales precisas para la constitución del consorcio.

2. En la regulación del procedimiento de constitución del consorcio habrán de establecerse, al menos, los siguientes:

a) El plazo máximo para la constitución del consorcio, que será establecido en función del programa o plan operativo del plan. En caso de que no indique plazo, éste será de un año.

b) La Administración a la que se encomiende la iniciativa en el procedimiento de constitución, que, con carácter general, recaerá en la que haya formulado el instrumento de ordenación que haya delimitado el área de gestión integrada de que se trate, salvo que en el propio instrumento se disponga otra cosa.

3. Para la válida constitución del consorcio se requiere la aprobación de sus estatutos por los órganos competentes de cada una de las administraciones concurrentes, y la firma del convenio de colaboración de los miembros que tengan carácter de necesarios, al que se incorporará los correspondientes estatutos.

4. Los convenios por los que se acuerde la creación del consorcio, así como sus modificaciones y la resolución de los mismos, deberán publicarse en el boletín oficial correspondiente, comenzando su vigencia en el momento de su publicación.

5. La extinción del consorcio se producirá, por los siguientes motivos:

a) Por el cumplimiento de su objeto.

b) Por los que se establezcan en la legislación aplicable y sus estatutos.

Artículo 160 *Estatutos del consorcio*

1. Los fines del consorcio, así como su régimen orgánico, funcional y financiero, incluyendo la liquidación y distribución de su patrimonio en su caso, una vez se hayan cumplido los fines para los que fue creado, deberán establecerse en sus estatutos.

2. La constitución del consorcio determinará la atribución a éste de las competencias administrativas pertenecientes a las administraciones consorciadas, según se especifique en los propios estatutos.

Artículo 161 *Miembros del consorcio*

1. Serán miembros del consorcio con carácter necesario el Cabildo Insular y los Ayuntamientos afectados.

2. La participación de la Administración de la Comunidad Autónoma se producirá cuando concurra alguno de los siguientes supuestos, sin perjuicio de lo que establezca el instrumento de ordenación que delimite el área de gestión integrada:

a) Que se trate de áreas que afecten a ámbitos marítimos que excedan del ámbito competencial de los Cabildos.

b) Que el instrumento de ordenación haya sido aprobado por la Administración Autonómica, cuando establezca la necesaria afección de tributos autonómicos a los objetivos del área.

c) Que el cumplimiento de los objetivos del área exija medidas de restablecimiento de la legalidad que sean competencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

d) Que se deban ejercer competencias administrativas sobre bienes de dominio público autonómico.

e) Que se deban ejercer competencias cuyo ejercicio esté atribuido a la Comunidad Autónoma.

3. La Administración del Estado podrá incorporarse al consorcio en calidad de miembro del mismo cuando concurra alguno de los presupuestos siguientes:

a) Que se deban ejercer competencias administrativas sobre bienes de dominio público estatal.

b) Que se deban ejercer competencias cuyo ejercicio tiene atribuido el Estado.

Artículo 162 *Incorporación al consorcio y condiciones de adhesión*

1. Podrán incorporarse al consorcio otras administraciones u organismo públicos que no tengan el carácter de miembros necesarios. Si la adhesión es posterior a la constitución del consorcio, tendrá efecto desde el momento en que se publique el convenio de colaboración que al efecto se suscriba, en el cual se regulará la participación del nuevo miembro en los órganos rectores y sus demás obligaciones.

2. La adhesión llevará aparejada la transferencia o delegación al consorcio de las competencias de gestión que sean convenientes para el mejor cumplimiento de los objetivos del área de gestión integrada.

Artículo 163 *Participación de particulares en el consorcio*

1. Al consorcio podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de un convenio en el que se especifiquen las bases de su participación.

2. Del cumplimiento de estos convenios no podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa alguna de la ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística, dichas modificaciones en su caso, podrán instrumentarse por los procedimientos correspondientes.

Artículo 164 *Convenios de colaboración constitutivos del consorcio*

1. Los convenios de colaboración constitutivos del consorcio deberán contener los siguientes extremos:

a) Las Administraciones Públicas que suscriben el convenio, con expresión del órgano de cada administración con capacidad jurídica para celebrarlo.

b) Las competencias transferidas o delegadas, con expresión de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. En el caso de delegación, deberán hacerse constar, en su caso las facultades de dirección y supervisión que se ha reservado la administración delegante.

c) Medios personales y materiales que se transfieren.

d) Plazo de vigencia del convenio, que podrá ser indefinido, y las causas de resolución del mismo.

2. El convenio de colaboración por el que se constituye un consorcio tiene naturaleza administrativa y carácter de convenio interadministrativo de colaboración. Las controversias que puedan surgir en su interpretación y aplicación serán resueltas por el Consejo del consorcio.

Artículo 165 *Obligaciones de los miembros*

Las Administraciones Públicas y, en su caso, los particulares que se hayan adherido al consorcio asumen las siguientes obligaciones:

a) Colaborar con los órganos al servicio del consorcio.

b) Cumplir las condiciones y compromisos asumidos en el convenio de adhesión.

Artículo 166 *Pérdida de la condición de miembro*

1. La condición de miembro del consorcio se pierde por alguna de las siguientes causas:

a) Por solicitud del mismo formalizada mediante escrito dirigido al Consejo Rector del consorcio.

b) Por separación forzosa debida al incumplimiento reiterado de las condiciones fijadas en el convenio de adhesión o en los

estatutos.

2. El acuerdo de separación forzosa se adoptará por el Consejo Rector y previa audiencia de la administración o particular afectado.

3. Una vez sea efectiva la pérdida de la condición de miembro, se procederá a la correspondiente liquidación. En ningún caso, la liquidación afectará a las obligaciones contraidas con el consorcio ni a las competencias para la tramitación de procedimientos iniciados antes de la pérdida de la condición de miembro.

Artículo 167 *Composición y funciones del Consejo Rector del consorcio*

1. El consorcio tendrá, al menos, los siguientes órganos directivos:

a) El Consejo Rector.

b) El Gerente.

2. El Consejo es el órgano colegiado de dirección del consorcio y de control de la gestión del gerente.

3. El Consejo deberá contar, al menos, con un representante de cada una de las Administraciones consorciadas, recayendo la Presidencia en el de la Administración que tenga la iniciativa para su constitución, salvo que los estatutos dispongan otra cosa.

4. Los Estatutos determinarán la cuota de participación en el Consejo de cada Administración consorciada, para lo cual deberán atenerse, al menos, a los siguientes criterios:

a) Los Ayuntamientos afectados participarán en proporción al suelo, y en función de la superficie que les afecte.

b) Cuando un área de gestión integrada afecte a uno o a varios Espacios Naturales Protegidos, la Administración competente en su gestión participará en proporción a la superficie del área por ella gestionada.

c) Los que, en su caso, determine el instrumento de ordenación que delimite el área de gestión integrada.

5. Son funciones del Consejo:

a) Dar instrucciones al Gerente, para el mejor cumplimiento

de sus funciones.

b) Controlar la gestión del Gerente.

c) Nombrar y cesar al Gerente, salvo que se dé el supuesto previsto en el artículo 142.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en cuyo caso, el nombramiento y cese del Gerente corresponderá a la Administración gestora de los Espacios Naturales Protegidos.

d) La aprobación de los programas de actuación o programas anuales de trabajo.

e) Los demás que le atribuyan los estatutos.

6. El régimen de sesiones, convocatorias y validez de la constitución se fijarán en los estatutos del consorcio.

Artículo 168 *El Gerente del consorcio*

1. El Gerente es el órgano unipersonal de dirección del consorcio.

2. Su nombramiento y cese se realizará por Acuerdo del Consejo Rector sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente.

3. Corresponden al Gerente las siguientes funciones:

a) La representación ordinaria del consorcio.

b) Ejercer la dirección de sus servicios y personal.

c) Concertar acuerdos y convenios con otras entidades, públicas o privadas, previa autorización del Consejo.

d) La organización de los servicios administrativos, la gestión económica, así como las contrataciones y adquisición de bienes y derechos, de acuerdo a lo que determinen los Estatutos del consorcio.

e) Todas las funciones no atribuidas expresamente al Consejo.

Sección 2
Organismo autónomo gerencial de carácter subsidiario

Artículo 169 *Constitución del organismo autónomo gerencial*

La organización administrativa del área de gestión integrada mediante

organismo autónomo gerencial tiene carácter subsidiario. Su constitución tendrá lugar por inactividad de las Administraciones llamadas a consorciarse y requiere la ocurrencia de alguno de los siguientes presupuestos:

a) No constitución del consorcio en el plazo señalado en el instrumento de ordenación que delimite el área de gestión integrada, o en su caso, en el que dicho instrumento señale, ni en el nuevo y definitivo plazo conferido por medio del requerimiento que establece el artículo 142.3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias.

b) Extinción del consorcio sin haberse cumplido los objetivos definidos por el instrumento de ordenación que delimite el área de gestión integrada.

Artículo 170 *Procedimiento de constitución del organismo autónomo gerencial*

1. Transcurrido el plazo máximo para la constitución del consorcio, cuyo cómputo se iniciará desde la entrada en vigor del instrumento de ordenación, o desde la terminación del plazo que éste fije, la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma competente en materia de ordenación del territorio requerirá a la Administración Pública que haya de tomar la iniciativa según el régimen vigente, para que, conjuntamente con el resto de los miembros de carácter necesario, proceda a dicha constitución, con otorgamiento de un nuevo y definitivo plazo, que tendrá como duración máxima la mitad del plazo inicialmente otorgado.

2. Transcurrido el plazo señalado, la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma competente en materia de ordenación del territorio elevará al Consejo de Gobierno un proyecto de Decreto por el que se cree un organismo autónomo de carácter gerencial que tenga por objeto la gestión del área de gestión integrada de que se trate.

3. La creación del organismo autónomo habrá de ser aprobada por el Gobierno de Canarias junto con su estatuto propio, en el que se determinará de manera específica:

a) Las competencias que haya de ejercer, de acuerdo a lo previsto en la Sección 3ª de este Capítulo.

b) Su forma de adscripción a la Administración de la

Comunidad Autónoma.

c) Las bases generales de su organización, régimen de acuerdos de sus órganos colegiados y designación de sus órganos unipersonales.

d) Los bienes y medios económicos que se les asignen para el cumplimiento de sus fines y los que hayan de disponer para la realización de los mismos.

Artículo 171 *Régimen orgánico del organismo autónomo gerencial*

Salvo que el Decreto de creación del organismo autónomo disponga otra cosa, al regular las bases generales de su organización, el organismo autónomo tendrá el siguiente régimen básico:

a) El organismo autónomo estará dirigido por un Gerente, cuyo nombramiento y separación se decidirá por Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, o por delegación de éste, por Orden del Consejero responsable en materia de ordenación territorial.

b) En su composición participarán las Consejerías de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma que, por razón de la materia, ejerzan competencias implicadas en los objetivos del área de gestión integrada.

Artículo 172 *Asociación al organismo autónomo gerencial*

Una vez creado el organismo autónomo gerencial para la gestión del área de gestión integrada, el Cabildo Insular y el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados podrán asociarse voluntariamente a su actividad, suscribiendo el pertinente convenio de asociación, con el contenido que se establece en el artículo siguiente.

Artículo 173 *Convenio de asociación del organismo autónomo gerencial*

1. Los convenios de asociación al organismo autónomo sustitutorio del consorcio para la gestión del área de gestión integrada deberán contemplar al menos los siguientes extremos:

a) Grado de participación de la Administración asociada en la organización del organismo autónomo gerencial.

b) Medios personales y materiales que se transfieren en su caso.

c) Plazos de vigencia del convenio, que podrá ser indefinido, y las causas de resolución del mismo.

2. Los convenios de asociación tienen naturaleza administrativa y carácter de convenio interadministrativo de colaboración.

3. Los convenios, sus modificaciones y la resolución de los mismos deberán publicarse en el boletín oficial correspondiente.

Artículo 174 *Condiciones para la sustitución del organismo autónomo en un ente consorcial*

1. El organismo autónomo gerencial podrá ser sustituido por el ente de carácter consorcial regulado en la Sección 1ª del presente Capítulo, siempre que concurran conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que se hayan asociado al organismo autónomo gerencial todos los miembros que tengan carácter de miembros necesarios.

b) Que se suscriba el pertinente convenio interadministrativo de constitución del consorcio y se aprueben los Estatutos del consorcio, con el contenido y la forma prevista en este Título.

2. La constitución del consorcio podrá producirse en cualquier momento posterior a la creación del organismo autónomo gerencial, siempre que no se hayan cumplido en su totalidad los objetivos que justificaron la delimitación del área de gestión integrada.

3. Una vez constituido el consorcio y aprobados sus Estatutos, se regirá por las reglas contenidas al efecto en la Sección 1ª del presente Capítulo.

Sección 3
Régimen funcional de la organización administrativa del área de gestión integrada

Artículo 175 *Competencias de la organización administrativa consorcial*

1. El consorcio tendrá las competencias que le hayan sido transferidas o delegadas por las Administraciones consorciadas, en la forma que se haya

establecido en el convenio de adhesión y en los Estatutos del consorcio.

2. La organización consorcial sólo podrá tener por objeto funciones y actividades que no excedan de la competencia de las Administraciones consorciadas.

3. Las competencias podrán abarcar:

a) Funciones de gestión urbanística, mediante las formas de actuación que se describen en este Reglamento.

b) Funciones administrativas, no estrictamente de gestión urbanística, que sean precisas para el cumplimiento de los objetivos del área de gestión integrada. Tales funciones podrán adoptar las modalidades de servicio público, fomento y policía.

Artículo 176 *Gestión urbanística en las áreas de gestión integrada*

La actividad de gestión urbanística en las áreas de gestión integrada se desarrollará mediante alguna de las siguientes formas:

a) Funciones de gestión y ejecución correspondientes a la Administración actuante en función del sistema de ejecución elegido.

b) Realización de obras públicas ordinarias.

Artículo 177 *Funciones autorizatorias de la organización administrativa del área de gestión integrada*

1. La organización administrativa consorcial podrá tener atribuida la potestad de autorizar los actos de transformación del territorio que se desarrollen en el ámbito espacial del área de gestión integrada, así como de aquellas otras actividades que se determinen en los correspondientes estatutos.

2. La solicitud de autorización se tramitará mediante el sistema de ventanilla única, de acuerdo a las siguientes reglas procedimentales:

a) El promotor de la actividad se dirigirá a la oficina constituida al efecto por la organización consorcial, aportando al efecto los documentos que resulten exigibles por la normativa aplicable y que, en su caso, le requiera la oficina.

b) Todos los trámites, los informes y los títulos habilitantes -

incluida la calificación territorial- que sean exigibles por las distintas leyes sectoriales se integrarán en un procedimiento único siendo instados de oficio por la propia oficina del consorcio.

c) Las autorizaciones, licencias, títulos habilitantes e informes preceptivos cuyo otorgamiento o emisión corresponda a las Administraciones consorciadas, serán asumidos por la organización consorcial quien resolverá, en caso de concurrencia, mediante una resolución única que tendrá en cuenta todos los intereses públicos implicados.

d) Si fueran exigibles autorizaciones sustantivas o informes de otras Administraciones, la oficina del consorcio los instará mediante un procedimiento incidental previo a la resolución final. Este procedimiento incidental interrumpirá el plazo de resolución.

e) Para determinar el plazo máximo de resolución se tendrá en cuenta el procedimiento de autorización que tenga el plazo mayor de los que integran el procedimiento único.

f) La falta de resolución expresa dentro de plazo anterior tendrá efectos estimatorios sólo si todos los procedimientos de autorización que integran el procedimiento único tienen dicho efecto. En los demás casos, los efectos serán desestimatorios.

Artículo 178 *Competencias del organismo autónomo gerencial*

El organismo autónomo gerencial ejercerá las mismas funciones que la organización consorcial con la peculiaridad de que el mecanismo de autorización de ventanilla única sólo se producirá respecto de los procedimientos que sean competencia de los distintos órganos de la Administración autonómica y de las Administraciones asociadas.

Sección 4
Régimen financiero del área de gestión integrada

Artículo 179 *Recursos financieros*

Los recursos financieros de que dispone el área de gestión integrada para el cumplimiento de sus objetivos vendrán constituidos por:

a) El 20 por ciento de la recaudación anual de la totalidad de

los tributos locales o autonómicos que graven las actividades económicas radicadas o desarrolladas en el área de que se trate. Se incluyen aquí todos los impuestos que tengan como hecho imponible actividades de contenido económico, con independencia de que su devengo sea único o periódico. Para la determinación de su cuantía, el Consejo del consorcio hará un seguimiento anual de los datos facilitados al efecto por las oficinas y órganos tributarios de cada Administración consorciada. Cuando la organización administrativa sea el organismo autónomo gerencial, sólo se tendrán en cuenta los tributos autonómicos.

b) Los bienes integrantes del patrimonio público del suelo de la organización consorcial o, en su caso, del organismo autónomo gerencial. Se incluyen aquí:

- Los terrenos y edificaciones o construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la organización del área en el aprovechamiento urbanístico, así como las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística.

- Los ingresos percibidos en concepto de canon previstos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias para actuaciones en suelo rústico incluido dentro del área.

- Los terrenos y edificaciones o construcciones adquiridos en virtud del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

- Las cesiones en especie o en metálico derivadas de deberes u obligaciones, legales o voluntarias, asumidas en convenios o concursos públicos por la organización del área.

- Los ingresos obtenidos mediante enajenación de alguno de los terrenos incluidos en este

apartado.

c) Las contribuciones procedentes del Fondo de Compensación Territorial y Ambiental, destinadas a contribuir a la financiación de los fines del área de gestión integrada.

d) El importe recaudado en concepto de tasas, contribuciones y precios públicos propios del área de gestión integrada.

Artículo 180 *Competencias de carácter financiero*

La organización administrativa del área de gestión integrada está habilitada para la gestión y recaudación de tasas, contribuciones especiales y precios públicos que se hayan establecido, de acuerdo a lo dispuesto en la normativa tributaria que le sea de aplicación, para el cumplimiento de sus fines.

CAPÍTULO III
NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Artículo 181 *Naturaleza y objeto de las áreas de rehabilitación integral*

1. El área de rehabilitación integral es la denominación que adoptará un área de gestión integrada cuando el objeto de su delimitación sea la rehabilitación física, social, económica y funcional de un ámbito de suelo urbano con destino turístico o residencial, integrada o no en un conjunto de valor cultural.

2. Las áreas de rehabilitación integral podrán adoptar dos niveles diferenciados:

a) Áreas de rehabilitación integral sobre conjuntos históricos, declarados de interés cultural de acuerdo a lo establecido en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (LA LEY 1521/1999), que estarán sujetas al régimen establecido en la citada norma, y supletoriamente a las determinaciones de este Reglamento.

b) Áreas de rehabilitación integral urbana, que se regirán por las reglas previstas en este Capítulo.

3. En todo lo no previsto en este Capítulo, será de aplicación el régimen

general establecido para las áreas de gestión integrada.

Artículo 182 *Operaciones de rehabilitación integral o renovación*

1. Desde la delimitación por el instrumento de ordenación procedente de un área de rehabilitación integral, todo su ámbito queda afecto a las operaciones de renovación o rehabilitación que sean precisas para el cumplimiento de sus objetivos.

2. El instrumento de ordenación contendrá las determinaciones precisas para regular y posibilitar el objetivo de renovación o rehabilitación propuesto, así como las directrices necesarias en orden a elaborar los programas anuales de rehabilitación integrada y, en su caso, de adecuación arquitectónica de espacios públicos, que serán aprobados por el ente consorcial o el órgano que en su caso lo sustituya.

3. Cuando el área tenga valor cultural, tales instrumentos contendrán las determinaciones precisas para regular y posibilitar los objetivos de rehabilitación física, social, económica o funcional propuestos, incluyendo, en su caso, las determinaciones específicas de tipología y morfología de la edificación que garantice la preservación, protección y recuperación de los elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico.

4. Hasta tanto se haya constituido la organización administrativa del área de rehabilitación integrada, solo se permitirán aquellas actuaciones que sean conformes con el planeamiento vigente, y resultasen compatibles con los fines perseguidos por el instrumento de ordenación que delimite dicha área.

5. Las actividades edificatorias que se lleven a cabo deberán acomodarse a la ejecución del planeamiento en el ámbito respectivo pudiendo ser simultánea a las obras de mejoras, modificación o sustitución de los elementos de urbanización y edificación que se encuentren en esos terrenos.

Artículo 183 *Instrumentos aptos para delimitar áreas de rehabilitación integral*

Además de los instrumentos relacionados en el artículo 155 de este Reglamento, podrán delimitar áreas de rehabilitación integral los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos a que se refiere la Ley 4/1999, de 15 de marzo (LA LEY 1521/1999), del Patrimonio Histórico de Canarias.

Artículo 184 *Organización administrativa consorcial de las áreas de*

rehabilitación integral

1. La organización administrativa del área de rehabilitación integral adoptará la forma de consorcio.

2. El instrumento de ordenación que delimite el área de gestión integral deberá establecer las normas precisas para la constitución del consorcio, que tendrán carácter de normas de aplicación directa. Sin embargo, la delimitación del plazo de constitución del consorcio compete al instrumento que desarrolle la ordenación pormenorizada del área, que puede ser o no coincidente con el anterior.

3. El Ayuntamiento asumirá la iniciativa para la constitución del consorcio, salvo que en el instrumento que haya delimitado el área de rehabilitación integral se confiera la iniciativa expresamente a un órgano de la administración autonómica o insular, competente por razón de la materia.

Artículo 185 *Régimen supletorio para la gestión del área de rehabilitación integral*

Transcurridos los plazos establecidos para la constitución del consorcio, la Administración que tenga asignada la iniciativa según el artículo anterior, asumirá la gestión del área de rehabilitación integral en base a las determinaciones establecidas por el instrumento que la haya delimitado, y por el que haya desarrollado la ordenación pormenorizada en su caso.

Artículo 186 *Efectos de la delimitación del área de rehabilitación integral*

Sin perjuicio de los efectos señalados en los artículos 141 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y 156 de este Reglamento, la delimitación de áreas de rehabilitación integral permitirá habilitar las medidas de fomento de las actuaciones privadas de rehabilitación o implantación de determinados usos que se determinen en el instrumento de ordenación y que podrán diferenciarse en:

> **a)** Económicas: exenciones o bonificaciones tributarias y préstamos en condiciones especiales, pudiendo acogerse a los regímenes previstos al efecto en el Real Decreto 2.329/1983, sobre protección del Patrimonio residencial y urbano (LA LEY 1842/1983), y demás normativa concordante. A tal efecto, las corporaciones locales establecerán en sus ordenanzas fiscales

los supuestos de bonificación y deducción establecidos expresamente en la legislación básica reguladora de las Haciendas Locales, especialmente en relación con los Impuestos de Bienes Inmuebles y de construcciones, instalaciones y obras.

b) Administrativas: constitución de ventanillas únicas, de acuerdo a lo previsto en el artículo 177.2 de este Reglamento con limitación de plazos de tramitación.

TÍTULO VI
EJECUCIÓN DIRECTA DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I
ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 187 *Presupuestos para el ejercicio de la actividad de gestión y ejecución en suelo urbano consolidado*

1. *Cuando se trate de suelo urbano consolidado, no ordenado en su totalidad por remitir el instrumento de planeamiento general parte de la ordenación del mismo a un Plan Parcial o Especial de Ordenación, el ejercicio de la actividad de gestión y ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la previa entrada en vigor del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de la totalidad del ámbito, de acuerdo a lo establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en su Reglamento de Planeamiento.*

2. En el resto del suelo urbano consolidado, el desarrollo de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas en el planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada.

Artículo 188 *Adaptación de las parcelas a la ordenación*

Cuando el desarrollo de la actividad de ejecución prevista en el apartado 2 del artículo precedente requiriese la adaptación jurídica del contenido del derecho de propiedad del suelo y de su ejercicio y titularidad al régimen urbanístico y a las determinaciones establecidas en el instrumento de

ordenación correspondiente, se llevarán a cabo las siguientes operaciones urbanísticas con el carácter de condición suspensiva para el otorgamiento de las correspondientes licencias de edificación:

a) En el caso de que se requiera únicamente la regularización de linderos de la parcela, se procederá a la normalización de fincas de acuerdo a lo establecido en el artículo 46.4 del presente Reglamento.

b) Si se precisa la división de parcelas, deberá obtenerse la aprobación del correspondiente proyecto de parcelación o segregación.

c) Cuando se trate de una actuación que afecta a varias parcelas y su rectificación pueda compensarse económicamente, se procederá a la reparcelación económica.

Artículo 189 *Actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar*

1. En suelo urbano consolidado, los terrenos deberán vincularse a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, estando asimismo afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar y, en otro caso, al pago de la cuota de urbanización correspondiente.

2. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento y de las ordenanzas, normas o instrucciones previstas legalmente, se consideran servicios urbanísticos mínimos para que una parcela pueda tener la condición de solar susceptible de aprovechamiento edificatorio, los siguientes:

a) Acceso rodado por vía pública pavimentada en condiciones adecuadas, todas las vías que circunden la parcela.

b) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una vía pública a la que de frente la parcela, o dos vías públicas en el caso de tratarse de una manzana completa.

c) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.

d) Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales.

Artículo 190 *Edificación en las condiciones y plazos establecidos*

1. La realización de cualquier obra de edificación requerirá, con carácter previo, que la parcela haya obtenido la condición de solar, o en su caso, la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.

2. Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aún cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes. El compromiso de no ocupación deberá consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

b) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de ejecución comprometidas.

3. Una vez otorgada licencia, la edificación deberá ejecutarse dentro del plazo conferido al efecto, con arreglo a lo establecido en el planeamiento y en el artículo sobre la eficacia de las licencias urbanísticas, regulado en el Capítulo III del Título VIII del presente Reglamento.

4. Igualmente, el propietario viene obligado a destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor y al deber de conservación establecido legalmente.

CAPÍTULO II
ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTOS RURALES

Sección 1

Objeto y clases

Artículo 191 *Actuaciones aisladas en suelo rústico de asentamientos rurales*

1. Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación pormenorizada de áreas de suelo rústico de asentamientos rurales determinarán, cuando proceda, las condiciones y en su caso los ámbitos para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas aisladas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas por el propio planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en su desarrollo reglamentario.

2. Las actuaciones aisladas en suelo rústico de asentamientos rurales pueden tener por objeto:

a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo rústico de asentamiento rural a fin de que alcancen la condición de edificables, si aún no la tuvieran, y cumplir los deberes legales que establezca la ordenación para que puedan ser susceptibles de aprovechamiento edificatorio.

b) Ejecutar los sistemas generales, sistemas locales y demás obras públicas ordinarias.

3. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

a) Pública, con cualquiera de las finalidades previstas en el apartado b) del número anterior, mediante los sistemas de expropiación, de ocupación directa y, en su caso, de contribuciones especiales.

b) Privada, con la finalidad prevista en el apartado a) del número anterior, directamente sobre las parcelas de suelo rústico de asentamiento o previa normalización de fincas.

Sección 2
Actuaciones aisladas privadas

Artículo 192 *Actuaciones aisladas privadas*

1. Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios

de terrenos en suelo rústico de asentamiento rural sobre sus propias parcelas, de acuerdo a la ordenación pormenorizada del asentamiento rural.

2. Para ello, se deberá proceder, en su caso, a la previa normalización de la parcela conforme a lo previsto en el artículo 195 de este Reglamento, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

3. Las licencias urbanísticas impondrán los deberes necesarios para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar y los que determine la ordenación, de entre los siguientes:

a) Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanísticos y para regularizar las vías públicas existentes.

b) Cumplir los deberes legales para la materialización del aprovechamiento edificatorio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 194 de este Reglamento.

c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

4. Los deberes precedentes serán exigibles sin perjuicio del resto de las obligaciones que sean aplicables con arreglo al régimen general establecido para las licencias urbanísticas en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en el Título X del presente Reglamento.

5. Para el otorgamiento de la licencia urbanística no será necesario el trámite previo de calificación territorial, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 27 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

6. El planeamiento determinará el plazo máximo para solicitar la licencia de edificación. En su defecto, serán de aplicación los plazos previstos en el artículo 16 del presente Reglamento. El incumplimiento del plazo máximo podrá dar lugar a la pertinente declaración de incumplimiento con los efectos que se determinen en el planeamiento o, en su caso, los que se deriven de la aplicación del artículo 149 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

7. De acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del artículo 62 del Texto Refundido antes citado, cuando el aprovechamiento edificatorio otorgado por la licencia urbanística fuera por tiempo limitado, éste nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión, incluyendo

los gastos necesarios para el cumplimiento de los deberes previstos en este artículo. En todo caso, el plazo del aprovechamiento edificatorio tendrá carácter improrrogable.

Artículo 193 *Gastos de urbanización*

1. Para que las parcelas de suelo rústico de asentamiento rural alcancen la condición de edificables, el propietario debe asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones objeto de licencia urbanística en la forma que se determine por el planeamiento, de acuerdo con dispuesto en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

2. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento de ordenación, se consideran servicios urbanísticos mínimos a los efectos de tener la condición de solar susceptible de aprovechamiento edificatorio en suelo rústico de asentamiento rural los siguientes:

a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

3. El propietario debe costear los gastos que se deriven de la ejecución de tales servicios o, en su caso, asumir directamente su ejecución material, como condición inexcusable para el otorgamiento de la licencia urbanística.

4. Al efecto de asegurar el cumplimiento de lo establecido en el número precedente, el propietario deberá prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

5. Si el propietario asume directamente la ejecución material de la urbanización, la licencia conllevará la obligación para el propietario de

proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

6. El deber de no ocupación y utilización de la edificación hasta completar la urbanización deberá consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Artículo 194 *Deberes legales del propietario*

1. Para la materialización del aprovechamiento edificatorio en su parcela dentro de suelo rústico de asentamiento rural, el propietario deberá cumplir previamente los deberes legales que le imponga la ordenación aplicable, y en todo caso el pago de un canon, cuya fijación y percepción corresponderá a los municipios por cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del presupuesto de las obras de edificación, que podrá ser satisfecho en metálico o mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine el Municipio.

2. La fijación del canon queda atribuida a la competencia municipal, a través del acuerdo u ordenanza municipal correspondiente con arreglo a la legislación básica en materia de régimen local.

3.- Para su concreción y determinación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) El tipo de aprovechamiento edificatorio.

b) El asentamiento donde se ubique la parcela.

c) La categoría rural o agrícola del asentamiento.

d) La aplicación conjunta de dos o de la totalidad de los criterios precedentes.

4. Cuando se opte por abonar el canon mediante cesiones de terrenos, las diferencias de valor de éstos con respecto a la cuantía del canon fijado por el Ayuntamiento se compensará en metálico.

5. La valoración de los terrenos objeto de cesión se atendrá a los criterios establecidos en la Legislación básica estatal y su desarrollo reglamentario y los criterios de reparcelación que se contemplan en los artículos 33 a 38 del presente Reglamento.

Artículo 195 *Normalización de fincas del suelo rústico de asentamiento rural*

1. La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo rústico de asentamiento a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las parcelas incluidas en su ámbito y no podrá afectar a construcciones existentes, salvo las declaradas fuera de ordenación.

3. En el caso de que las operaciones de normalización impliquen variaciones en el valor de las fincas, éstas se compensarán en metálico.

4. La normalización se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los interesados otorgándoles un plazo de audiencia de quince días. La aprobación definitiva se protocolizará notarialmente y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

5. De forma complementaria, se aplicarán las reglas sobre normalización de fincas establecidas en el presente Reglamento.

CAPÍTULO III
LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL Y DE CALIFICACIONES TERRITORIALES

Sección 1
Ejecución en ámbitos de Proyectos de Actuación Territorial

Artículo 196 *Ámbito de gestión y ejecución de los Proyectos de Actuación Territorial*

1. El ámbito de gestión y ejecución de los Proyectos de Actuación Territorial viene constituido por los terrenos clasificados como suelo rústico que estén afectos a la ejecución de las actuaciones legitimables mediante dicho instrumento de ordenación.

2. El ámbito de gestión y ejecución de los Proyectos de Actuación Territorial está sujeto a los siguientes condicionantes:

a) Sólo puede incidir sobre ámbitos clasificados por el planeamiento como suelo rústico, excluyendo los

categorizados como suelo rústico de protección ambiental.

b) No pueden incluirse en el ámbito de gestión y ejecución los terrenos que el planeamiento haya declarado específicamente incompatibles con la implantación de Proyectos de Actuación Territorial.

c) Dentro del ámbito de gestión y ejecución, se delimitarán los terrenos necesarios para garantizar la conexión de las instalaciones previstas con las correspondientes redes generales.

3. El ámbito de gestión y ejecución podrá abarcar parte del suelo de uno o varios municipios.

Artículo 197 *Presupuestos de la ejecución del Proyecto de Actuación Territorial*

1. Para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones objeto del Proyecto de Actuación Territorial, se requiere la previa concurrencia de los siguientes presupuestos:

a) Resolución definitiva por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias estimando la procedencia del Proyecto de Actuación Territorial o, en su caso, determinando el más idóneo de entre los alternativos presentados en competencia, con calificación simultánea de los terrenos afectados, que implicará la atribución al terreno del correspondiente aprovechamiento urbanístico que resulte del proyecto. La resolución aprobatoria debe comunicarse al Registro de la Propiedad, para la anotación o inscripción procedente, y publicarse en el boletín oficial correspondiente para su entrada en vigor.

b) Asimismo, la resolución aprobatoria determinará el sistema de ejecución conforme a las siguientes reglas:

1) Si se trata de una actuación pública de implantación de dotaciones o equipamientos, se realizará mediante obras públicas ordinarias, conforme a lo previsto en el artículo 145 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de

Espacios Naturales de Canarias.

2) Si el Proyecto es de iniciativa privada y el concurso referido en el apartado a) anterior tuviere como consecuencia la adjudicación a un Proyecto diferente del presentado por el promotor inicial, la resolución por la que se apruebe en definitiva el Proyecto optará por su ejecución mediante el sistema de ejecución empresarial, atribuyendo al beneficiario del concurso la ejecución del mismo, conforme se determina en los artículos 117 y siguientes del citado Texto Refundido y en el presente Reglamento.

3) Si el señalado concurso no tiene como consecuencia la selección de otro Proyecto diferente al presentado por el promotor, la ejecución del mismo se llevará a cabo por el sistema de concierto conforme a lo previsto en el artículo 107 y siguientes del reiterado Texto Refundido.

c) Cuando el proyecto, por su financiación, localización o actividad, esté sujeto a evaluación de Impacto ambiental conforme establezca la legislación específica, se emitirá la declaración que proceda en el mismo acto de aprobación.

d) La obtención de licencia urbanística municipal, una vez aprobado el Proyecto de Actuación Territorial, sin perjuicio de la obligación de obtener las autorizaciones sectoriales pertinentes.

e) La plena eficacia del Proyecto de Actuación Territorial y del derecho al aprovechamiento urbanístico. De acuerdo a lo establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, tal eficacia caducará por las siguientes causas:

1) Por el transcurso del plazo de un año, desde su otorgamiento y entrada en vigor sin haberse solicitado en forma la preceptiva licencia municipal o autorización sectorial

pertinente.

2) Por el solo hecho de no comienzo o no terminación de las obras precisas para la ejecución dentro, respectivamente, de los dos y cuatro años siguientes al otorgamiento de la licencia o de los plazos inferiores que expresamente se hayan fijado en ésta.

3) Por el transcurso del plazo señalado, en su caso.

Artículo 198 *Deberes del promotor del Proyecto de Actuación Territorial*

1. Los deberes del promotor se establecerán en el acto aprobatorio del proyecto, sin perjuicio de los condicionantes que sean exigibles por la licencia municipal y las autorizaciones sectoriales que resulten preceptivas.

2. Tales deberes consistirán en:

a) La prestación de garantía ante el Tesoro de la Comunidad Autónoma por importe no inferior al 10 por ciento del coste total de las obras a realizar, que el Consejo de Gobierno puede elevar en casos singulares hasta el 20 por ciento, y que tiene por objeto cubrir los gastos que pudieran derivarse de eventuales infracciones cometidas, o del incumplimiento de deberes asumidos.

b) La asunción de la totalidad de las obras y gastos que ocasione el mantenimiento de la actividad y la ejecución de las obras necesarias para su conexión con las redes generales infraestructurales existentes e incluso las que fueran necesarias en éstas para que no sufra merma su previa operatividad o la calidad del servicio prestado.

c) La asunción de los restantes deberes impuestos por la legislación o el planeamiento, o asumidos voluntariamente por el promotor a través del oportuno convenio, incluyendo el pago del canon municipal que, para el caso de que el proyecto otorgue aprovechamientos de carácter industrial, turístico o de equipamiento, en la cuantía entre el 5 y 10 por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar, a fijar por el Ayuntamiento. La fijación de la cuantía y su pago en metálico

o mediante cesión de suelo la realizará el Ayuntamiento de acuerdo a lo establecido en el artículo 194.4 del presente Reglamento.

d) El cumplimiento de las condiciones particulares que establezca el acuerdo aprobatorio, la licencia municipal y el resto de las autorizaciones que resulten legalmente exigibles.

e) El cumplimiento de las medidas correctoras que establezca, en su caso, la declaración de impacto que se incorpore al contenido del acuerdo aprobatorio.

f) La ejecución de las obras dentro de los plazos conferidos al efecto por el acuerdo aprobatorio y la licencia municipal.

g) La restauración de los terrenos a su estado original al finalizar, en su caso, el plazo de vigencia temporal de aprovechamiento otorgado.

Sección 2
Ejecución de Calificaciones Territoriales

Artículo 199 *Ámbito de gestión y ejecución de las Calificaciones Territoriales*

1. El ámbito de gestión y ejecución de la calificación territorial viene constituida por el concreto terreno de suelo rústico preciso para la implantación del proyecto legitimable mediante dicho instrumento de ordenación.

2. En su caso, dentro del ámbito de gestión y ejecución, se delimitarán los terrenos necesarios para garantizar la conexión de las instalaciones previstas con las correspondientes redes generales.

Artículo 200 *Presupuestos de la ejecución de la calificación territorial*

Para la ejecución de obras, instalaciones o usos del suelo objeto de calificación territorial, se requiere la previa concurrencia de los siguientes presupuestos:

a) Conformidad de la actuación con el planeamiento y, en su caso, previsión expresa por el mismo.

b) Resolución aprobatoria del Cabildo Insular, con

establecimiento de las condiciones que sean precisas para la implantación del proyecto de conformidad con la legislación aplicable.

c) Cuando el proyecto, por su financiación, localización o actividad, esté sujeto a Evaluación de Impacto conforme establezca la legislación específica, su ejecución estará sujeta a lo que establezca la declaración de impacto, cuyo contenido formará parte del acto de aprobación señalado en el apartado precedente.

d) La obtención de licencia urbanística municipal, una vez aprobada la calificación territorial, sin perjuicio de la necesidad de obtención de las autorizaciones sectoriales preceptivas.

Artículo 201 *Deberes del promotor de la calificación territorial*

1. Los deberes del promotor deberán venir establecidos en el acto aprobatorio de la calificación, sin perjuicio de los condicionantes que sean exigibles por la licencia municipal y las autorizaciones sectoriales que resulten preceptivas.

2. Tales deberes consistirán en:

a) La asunción de la totalidad de las obras y gastos que ocasione el mantenimiento de la actividad y la ejecución de las obras necesarias para su conexión con las redes generales infraestructurales existentes e incluso las que fueran necesarias en éstas para que no sufra merma su previa operatividad o la calidad del servicio prestado.

b) La asunción de los restantes deberes impuestos por la legislación o el planeamiento, o asumidos voluntariamente por el promotor a través del oportuno convenio, incluyendo el pago del canon municipal que, para el caso de que el proyecto otorgue aprovechamientos de carácter industrial, turístico o de equipamiento, en la cuantía entre el 5 y 10 por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar, a fijar por el Ayuntamiento. La fijación de la cuantía y su pago en metálico o mediante cesión de suelo la realizará el Ayuntamiento de acuerdo a lo establecido en el artículo 194.4 del presente Reglamento.

c) El cumplimiento de las condiciones particulares que

establezca el acuerdo aprobatorio, la licencia municipal y el resto de las autorizaciones que resulten legalmente exigibles.

d) El cumplimiento de las medidas correctoras que establezca, en su caso, la declaración de impacto que se incorpore al contenido del acuerdo aprobatorio.

e) La ejecución de las obras dentro de los plazos conferidos al efecto por el acuerdo aprobatorio y la licencia municipal.

f) La restauración de los terrenos a su estado original al finalizar, en su caso, el plazo de vigencia temporal de aprovechamiento otorgado.

TÍTULO VII
LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 202 *Supuestos expropiatorios*

Además de los casos previstos con carácter general, la expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los supuestos de utilidad pública contemplados en el artículo 159.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias.

Artículo 203 *Inicio del expediente expropiatorio*

1. La declaración de la necesidad de ocupación y el inicio del correspondiente expediente expropiatorio, en los casos previstos por la ley, se determinan por los siguientes requisitos:

a) Por la delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas, si la expropiación tiene por objeto:

1) La adquisición de los terrenos vinculados por su calificación urbanística al dominio público de uso o servicio público, y los colindantes que resulten imprescindibles, tal como se contempla en el párrafo a) del artículo 159.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias, o bien

2) La obtención de los terrenos destinados por

el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas, o a usos declarados de interés social, a que se refiere el párrafo f) del artículo 159.1 del citado Texto Refundido.

b) Por la aprobación del catálogo o medida de preservación o protección, si la expropiación tiene por objeto la protección de terrenos o edificios incluidos en una declaración o catalogación administrativa formal debido a su valor cultural, histórico-artístico o medioambiental, con arreglo a la normativa urbanística o sectorial aplicable.

c) Por la aprobación de la relación y descripción concreta e individualizada, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación, en los siguientes supuestos:

1) Cuando la expropiación tiene por objeto la constitución o dotación de los patrimonios públicos de suelo, contemplado en el párrafo señalado con la letra b) del artículo 159.1 del Texto Refundido.

2) Cuando se haya producido una declaración, firme en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, en los casos previstos en los números 1) y 2) de la letra c) del citado artículo 159.1 del Texto Refundido.

3) Por causas de salubridad o habitabilidad legalmente establecidas, como se señala en el párrafo d) del reiterado artículo 159.1 del Texto Refundido.

Artículo 204 *Procedimiento de expropiación*

Para la expropiación por razones urbanísticas podrá aplicarse el procedimiento de tasación conjunta o el de tasación individualizada. En el primer caso, se seguirán los trámites previstos en el artículo 120 de este Reglamento. De optarse por el procedimiento de tasación individualizada, se seguirá el procedimiento general establecido en la legislación de expropiación forzosa con las especificidades contenidas en el Título IV del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de

los Espacios Naturales de Canarias.

Artículo 205 *Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad*

1. Una vez efectuado el pago o consignación se levantará el acta de ocupación correspondiente a cada finca afectada por el expediente expropiatorio.

2. Dicha acta de ocupación acompañada de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas será título inscribible de la superficie objeto de la actuación, que se inscribirá como una o varias fincas registrales conforme se determina en el artículo 39 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LA LEY 1489/1998).

TÍTULO VIII
EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN E INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I
LA ADQUISICIÓN Y EJECUCIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR

Artículo 206 *Ejecución de la edificación en el suelo urbano*

En el suelo urbano la ejecución de la edificación se realizará cuando la parcela tenga la condición de solar o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

Artículo 207 *Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbano consolidado*

1. En el suelo urbano consolidado pendiente de ultimar la urbanización, para la ejecución de la edificación y la materialización del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, será preciso, en todo caso, la previa ejecución de las obras de urbanización o, simultanear aquéllas con las de edificación.

2. Serán requisitos necesarios para autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, los siguientes:

a) Que en la solicitud de licencia, el interesado se comprometa a la edificación y urbanización simultánea y a no utilizar la

construcción hasta que esté concluida la obra de urbanización, estableciéndose tal condición en los asientos registrales que afecten a la finca mediante nota marginal, conforme se establece en el artículo 74 de las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística y en las cesiones del derecho de propiedad que se lleven a efecto.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas en derecho que debe ser suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda. Quedan exentas de prestar fianza las Administraciones Públicas y las sociedades con capital público, cuyo objeto social sea la actividad urbanística.

3. Las obras de urbanización no sólo serán las que afecten al frente de fachada o fachadas de la parcela, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos precisos, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.

4. El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneo a la edificación comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 2.b) de este artículo y la caducidad de la licencia, mediante su declaración formal, con audiencia del interesado, sin derecho a indemnización, impidiendo el uso de lo edificado.

Artículo 208 *Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbano no consolidado*

1. Para la ejecución de la edificación en el suelo urbano no consolidado, incluido en unidades de actuación, se podrá solicitar la licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que sea firme en vía administrativa el acto de aprobación del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento

b) Que esté aprobado el Proyecto de Urbanización de la unidad de actuación.

c) Que se preste garantía en la cuantía establecida en artículo anterior. Quedan exentas de prestar fianza las Administraciones Públicas y las sociedades con capital público, cuyo objeto social sea la promoción o construcción de viviendas.

d) Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación se comprometa a no utilizar la construcción hasta que esté concluida la urbanización, estableciendo tal condición en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización.

3. La fianza no se devolverá hasta que no sea recibida por el Ayuntamiento la urbanización.

4. El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneo a la edificación surtirá los mismos efectos que en el artículo anterior.

Artículo 209 *Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbanizable sectorizado ordenado*

En el suelo urbanizable sectorizado ordenado, previa aprobación del Proyecto de Urbanización, se podrá ejecutar la edificación simultánea con la urbanización, si se cumplen los requisitos señalados en el artículo anterior.

CAPÍTULO II
EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN POR SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO

Artículo 210 *Régimen de ejecución de la edificación por sustitución del propietario*

1. Transcurrido un año desde la aprobación de la ordenación pormenorizada que legitime la ejecución en suelo urbano o la recepción de la urbanización en suelo urbanizable, el Ayuntamiento, mediante expediente tramitado al efecto, podrá delimitar áreas en las que los solares queden sujetos al régimen de ejecución mediante sustitución del propietario y, en su caso, a la expropiación por incumplimiento de la función social del suelo.

2. Excepcionalmente, la delimitación podrá alcanzar en suelo urbano a los solares cuyo destino principal sea el uso turístico, cuando el suelo que permita tal uso sea muy escaso.

Artículo 211 *Procedimiento de declaración de sustitución de ejecución*

1. El procedimiento de declaración de sustitución de ejecución garantizará los requisitos de transparencia, publicidad y audiencia del propietario o propietarios afectados, y se ajustará a los siguientes trámites:

a) Incoación del expediente, de oficio o a instancia de parte, por resolución motivada del órgano municipal competente donde se incluyan las áreas sujetas a este régimen y la identificación de todos y cada uno de los solares, la superficie y la relación de propietarios.

b) Información pública por plazo de veinte días

c) Notificación individual a los interesados, otorgándoles el mismo plazo para presentar alegaciones.

d) Aprobación por el Pleno, cuyo acuerdo deberá motivarse en las necesidades de ejecución del planeamiento urbanístico o el cumplimiento de los objetivos de éste, y producirse en el plazo máximo de dos meses entre la solicitud de la declaración de la sustitución de ejecución.

e) Publicación del acuerdo en el boletín oficial correspondiente y notificación a cada uno de los interesados.

2. El acuerdo conllevará la declaración de incumplimiento de los propietarios de la obligación de edificar en el plazo prescrito y la delimitación de las áreas en que se aplicará a los solares concretos incluidos en las mismas el régimen de ejecución por sustitución, salvo que la Administración acuerde su expropiación para la promoción pública de viviendas o la implantación de usos o servicios públicos.

Artículo 212 *Concurso para la sustitución del propietario*

1. La sustitución del propietario se realizará por concurso público convocado dentro del mes siguiente a la declaración de ejecución por sustitución, que se publicará en el boletín oficial correspondiente y en uno de los periódicos de mayor difusión.

2. Transcurrido dicho plazo, sin que el anuncio haya tenido lugar, quedará la declaración de la situación de ejecución por sustitución sin efecto alguno, por ministerio de la Ley, sin necesidad de trámite alguno, no pudiendo la Administración volver a declarar dicha situación dentro de los dos años siguientes, salvo por cambio de las circunstancias en la ordenación urbanística aplicable.

Artículo 213 *Convocatoria el concurso para la sustitución del propietario*

1. La Convocatoria del concurso incluirá los siguientes extremos:

a) Emplazamiento, superficie y aprovechamiento del solar o parcela.

b) Precio mínimo a satisfacer por el adjudicatario, según valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales, de acuerdo con la legislación vigente aplicable.

c) Plazo máximo para la ejecución de la edificación, y en su caso las obras de urbanización simultáneas.

d) Anteproyecto que contenga la volumetría, superficie construida, usos y demás determinaciones para la definición de la edificación.

e) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

f) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación.

2. Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir ofertas dirigidas al propietario de acuerdo de pago, en especie, concretamente en locales, viviendas o metros cuadrados construidos en la edificación a ejecutar.

3. Cuando en el concurso se presentara alguna oferta en los términos del apartado anterior, no podrá resolverse sobre la adjudicación, sin antes otorgar trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación a alguna de las ofertas formuladas o rechazarlas todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámite a la adjudicación.

4. En el supuesto de que el propietario aceptara alguna de las ofertas,

deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante, y dentro del plazo de audiencia, convenio urbanístico, suscrito por dicho concursante y protocolizado notarialmente, preparatorio de la resolución del concurso.

5. Dentro de los diez días siguientes a la presentación del convenio la Administración actuante dictará, si procede, resolución aprobándolo, que implicará la adjudicación a favor del concursante firmante del convenio. Si el convenio presentado tuviera algún defecto, se le notificará a las partes para que lo subsanen, y una vez presentado, se aprobará dentro de los diez días siguientes.

6. La aprobación del Convenio Urbanístico producirá para cada parcela o solar los efectos de la reparcelación y, en particular los enumerados en el artículo 149, apartado 3, in fine, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

7. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria del concurso y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá a la Administración convocante, que deberá destinarlo al patrimonio público de suelo, salvo en los casos expresamente previstos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

8. La certificación administrativa de la resolución del concurso, acompañada, en su caso de la escritura pública del convenio urbanístico aprobado administrativamente, servirá como título habilitante de la transmisión forzosa en el Registro de la Propiedad.

9. Si el concurso quedara desierto, la Administración podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de un nuevo concurso o la adquisición forzosa de la parcela o solar, con destino al patrimonio público de suelo y por el precio fijado en aquél primero. Si se opta por un nuevo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos producidos en el primero.

Artículo 214 *Incumplimiento del adjudicatario*

El incumplimiento de las condiciones de adjudicación de los concursos regulados anteriormente llevará consigo su declaración formal en expediente tramitado al efecto, previa audiencia del interesado o los interesados, y dará lugar a la expropiación o a una nueva declaración de la situación de ejecución por sustitución.

CAPÍTULO III
INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 215 *Principios de la intervención administrativa en el uso del suelo y la edificación*

Los principios de la intervención administrativa en el uso del suelo y la edificación son:

a) La legitimidad de la ejecución, que presupone la vigencia de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, y la cobertura en proyecto técnico aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.

b) El ejercicio inexcusable de la potestad de intervención administrativa que, en caso de incumplimiento por parte de las autoridades y funcionarios que deban iniciar y tramitar los procedimientos en los plazos previstos, podrá dar lugar a responsabilidad.

c) La colaboración en el ejercicio de funciones urbanísticas que se enmarcan en el deber de cooperación administrativa e interadministrativa.

Artículo 216 *Actos sujetos a licencia urbanística*

1. Todo acto de edificación y uso del suelo requerirá la preceptiva y previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean exigibles con arreglo a la legislación sectorial aplicable y, en particular, los siguientes:

a) Actos de edificación:

- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- Las obras de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- Las obras de modificación o reforma que

afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, las edificaciones y las instalaciones.

- Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, así como la modificación del número de sus unidades funcionales susceptibles de uso independiente.

- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional y la ubicación provisional o permanente de edificaciones y construcciones prefabricadas e instalaciones similares.

- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

- La colocación de antenas de cualquier clase.

- La instalación y funcionamiento de grúas.

- La instalación de invernaderos y de cortavientos.

- Los cerramientos de fincas, muros y vallados.

- Los usos de carácter provisional.

- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares.

- La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas.

- Cualquier tipo de obras o usos que afectan a la configuración del territorio.

b) Actos de uso de los edificios:

- La primera utilización y ocupación de las edificaciones e instalaciones.

- La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones.

- El uso del vuelo sobre las edificaciones existentes.

c) Los actos de disposición:

- Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, no incluido en proyectos de compensación o reparcelación.

d) Actos de uso del suelo o subsuelo:

- Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización.

- Los trabajos de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que las operaciones para labores agrícolas tengan tal consideración.

- La extracción de áridos y la explotación de canteras.

- La acumulación de vertidos y el depósito de materiales.

- La tala o poda de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

- Las construcciones e instalaciones que afecten al subsuelo.

e) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación de recursos naturales, territorial o urbanístico.

2. Están también sujetos a previa licencia urbanística los actos de construcción, edificación y uso del suelo realizados en los puertos, aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicios y los que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones que otorgue el ente titular de dicho dominio.

3. No están sujetos a licencia las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.

Artículo 217 *Actos promovidos por las Administraciones Públicas*

1. Los actos promovidos por las Administraciones Públicas estarán también sujetos a licencia municipal, salvo en los casos expresamente exceptuados en el artículo 11, número 1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias, o por la legislación sectorial, que serán sometidos a consulta del Ayuntamiento con emisión de informe.

2. En el caso de las obras promovidas por la Administración del Estado, o por los organismos públicos dependientes o adscritos a la misma, la exención de licencias vendrá determinada por su legislación específica.

3. La intervención municipal dará lugar, en todo caso a la liquidación y pago de la tasa correspondiente.

Artículo 218 *La competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas*

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponderá a los Ayuntamientos, de acuerdo con la legislación aplicable. La competencia corresponde al órgano municipal que determine el Reglamento Orgánico Municipal y, en su defecto, al Alcalde.

Artículo 219 *Procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas*

1. Para el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas se seguirán los siguientes trámites:

> **a)** La presentación de instancia en el Registro General del Ayuntamiento, suscrita por el promotor de la obra, instalación o uso del suelo, acompañada indistintamente, del proyecto

básico o del proyecto de ejecución, con tantos ejemplares como organismos hayan de informar, visados por el Colegio profesional correspondiente, y cumpliendo con el resto de los requisitos formales que resulten exigibles. Para los proyectos que realicen como contenido de su relación de servicios los arquitectos adscritos a las Administraciones Públicas bajo régimen funcionarial o laboral, basta la intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos o la aprobación técnica de la entidad correspondiente.

b) Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos necesarios o el proyecto técnico presenta deficiencias, el Ayuntamiento habrá de requerir al interesado para que en un plazo de diez días, ampliables por cinco más, lo subsane, con la expresa advertencia de que si no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición. El requerimiento interrumpe el cómputo del plazo para resolver.

c) En la instrucción del expediente, el órgano municipal requerirá la emisión de informes o autorizaciones previas, en su caso, por organismos administrativos de la Comunidad Autónoma competentes por incidencia de la legislación sectorial, salvo que el promotor acredite la obtención de los mismos.

d) Deberán emitirse los informes administrativos de los servicios municipales que deben justificar la adecuación del acto pretendido a las normas de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicables.

e) La resolución que otorgue o deniegue una licencia urbanística deberá ser motivada. El plazo máximo para resolver la solicitud de licencia será de tres meses, a contar desde la presentación en forma de la correspondiente solicitud, transcurrido el cual sin haberse notificado resolución expresa podrá entenderse a todos los efectos otorgada la licencia interesada. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo positivo licencias urbanísticas en contra de la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicables.

f) El otorgamiento de licencia deberá notificarse. El documento

en que se formalicen las licencias y sus posibles transmisiones será expedido por el Secretario de la Corporación.

Artículo 220 *Concesión de licencias relativas a establecimientos alojativos turísticos*

Los acuerdos de concesión de licencias que contengan autorización relativa a establecimientos alojativos turísticos serán notificados al Cabildo Insular y a la Consejería competente en materia de turismo, en el plazo de quince días siguientes a la fecha del acuerdo.

Artículo 221 *Comienzo de las obras*

El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de una licencia requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, a la que se adjuntará el correspondiente proyecto de ejecución si la solicitud de licencia se hubiera presentado acompañada de un proyecto básico.

Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiere personado un representante de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

Artículo 222 *Eficacia de las licencias urbanísticas*

1. Las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras, se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas. Si dichas licencias no indicaran expresamente dichos plazos, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de los de un año para iniciar las obras y dos años para terminarlas.

2. Los ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de una licencia en vigor por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, siempre que los actos de la licencia urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

3. Las licencias urbanísticas que no supongan la realización de obras se otorgarán con plazo de vigencia. En su defecto, regirán los plazos máximos

siguientes: dos meses para iniciar y seis meses para culminar la actividad o uso del suelo que constituya el objeto de la licencia.

4. Las autorizaciones y licencias urbanísticas se otorgan sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad.

Artículo 223 *Caducidad de las licencias urbanísticas*

1. La declaración de caducidad de una licencia se podrá acordar de oficio o a instancia de cualquier persona, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos anteriormente señalados.

2. Si el órgano municipal no inicia el procedimiento de declarar la caducidad de una licencia, procederá la subrogación del Cabildo Insular, previo requerimiento siempre que concurran los requisitos del artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LA LEY 847/1985).

3. La declaración formal de caducidad de una licencia, no obsta el derecho de su titular para que pueda solicitar una nueva licencia por el resto de obras que quede por ejecutar.

Artículo 224 *Transmisión de las licencias urbanísticas*

1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles, pero el anterior y el nuevo titular lo han de comunicar por escrito a la Administración Municipal, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven.

2. No serán transmisibles las licencias cuando el número de aquéllas fuera limitado.

Artículo 225 *Publicidad en obras de construcción, edificación y urbanización*

1. Todas las obras de construcción o edificación dispondrán de un cartel visible desde la vía pública, que indique el número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución, o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto. Se añadirán también la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, nombre del promotor, director facultativo, y empresa constructora en su caso.

2. El formato del cartel referido en el apartado anterior será establecido por las Ordenanzas municipales, en función de las dimensiones y características

de la obra de que se trate.

3. En los carteles de las obras de edificación con destino turístico se incluirá, además, el número y fecha de la autorización previa.

4. Los carteles de obras públicas indicarán el importe de la inversión y las Administraciones que concurren en caso de cofinanciación.

CAPÍTULO IV
RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 226 *La recepción de las obras de urbanización*

1. La recepción definitiva de las obras de urbanización corresponderá siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de las personas responsables de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras y previos los informes de los Servicios Técnicos municipales. El plazo para solicitar la recepción será de tres meses desde la terminación y entrega de las obras ejecutadas a los mencionados responsables.

2. Durante la ejecución de obras podrá realizarse el seguimiento de las mismas girándose visitas de inspección al lugar y dándose las instrucciones necesarias para la adopción de medidas correctoras en garantía de su recepción definitiva conforme al Proyecto de Urbanización aprobado. A tales efectos se levantará acta de las actuaciones que se lleven a cabo, entregándose copia de la misma al promotor, director de obra y contratista, e incorporándose al expediente correspondiente.

3. Cuando solicitada la recepción definitiva, se hayan observado deficiencias de las obras de urbanización, la Administración actuante deberá determinarlas y fijar un plazo para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

4. Incumbirá la entrega de las obras de urbanización a:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación o ámbitos delimitados.

b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

Artículo 227 *Incumplimiento de obligaciones de urbanización*

1. Ante el incumplimiento de las obligaciones de urbanización, de los plazos establecidos, ejecución deficiente o falta de solicitud de recepción, la Administración incoará, de oficio o a instancia de interesados, los pertinentes expedientes para determinar el alcance de los mismos, exigir su cumplimiento y depurar las responsabilidades a que hubiera lugar.

2. En la resolución definitiva de dichos expedientes podrán arbitrarse todas aquellas medidas que resulten proporcionadas y adecuadas al fin perseguido de puesta en funcionamiento de la urbanización conforme al planeamiento, entre ellas la declaración formal de incumplimiento, con efectos sobre los sistemas de ejecución y la gestión urbanística, destinar en ejecución subsidiaria las garantías depositadas a la adopción de medidas correctoras y de subsanación, o la determinación de infracción urbanística e imposición de multas y sanciones.

Artículo 228 *Recepción de las obras de urbanización*

1. Ejecutada la urbanización, cuando a los responsables de la ejecución no sea posible localizarlos una vez publicado el edicto correspondiente, a petición de los propietarios de solares o fincas constituidos como Comunidad de propietarios conforme a la legislación sobre la división de la propiedad horizontal, se podrá iniciar el procedimiento para la recepción definitiva. Transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años, las garantías depositadas para responder de las obligaciones contraídas entrarán a formar parte del Patrimonio Público de Suelo, plazo durante el cual podrá ser solicitada su devolución por los responsables de la ejecución, que se llevará a cabo una vez se detraigan o compensen en concepto de responsabilidad los gastos y costes generados por el incumplimiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior.

2. El plazo máximo para resolver sobre la recepción no puede ser superior a tres meses, aunque será prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso de dicho plazo autorizará para entender producida la recepción.

Artículo 229 *Procedimiento de recepción de las obras de urbanización*

La recepción de obras de urbanización se sujetará a las siguientes reglas:

a) Concluida la obra se notificará tal hecho en forma fehaciente al Ayuntamiento, con solicitud de que se incoe el expediente de recepción de aquélla.

b) Lo dispuesto en el número anterior será aplicable a la urbanización realizada sobre fases determinadas previstas en el Proyecto de Urbanización, o a servicios completos, aunque no se hubiesen ejecutado las obras correspondientes a la totalidad de la obra prevista.

c) A la solicitud se acompañará, en su caso, copia de las actas de recepción de la obra realizada por el contratista de que se trate, y descripción de los servicios a que se refiere. A estos efectos, también se acompañará:

- Documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada con memoria justificativa de las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respecto al proyecto aprobado.
- Valoración económica de los diferentes servicios a ceder al Ayuntamiento, en su caso.

d) Por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento se comprobará, en el plazo máximo de tres meses, que la obra realizada ha sido ejecutada conforme al Proyecto de Urbanización y, en su caso, notificará al solicitante la totalidad de las deficiencias observadas en relación con el contenido del proyecto, para que las subsane en el término que se señale.

e) Subsanadas las deficiencias, se procederá conforme a lo establecido en las normas anteriores, sin que el Ayuntamiento en esta fase pueda señalar otras distintas de las contempladas en la notificación a que se refiere el número anterior.

f) Se procederá a la terminación del procedimiento de recepción mediante resolución expresa dictada por el órgano competente según su Reglamento Orgánico.

g) Con el acto formal de recepción se dispondrá también la devolución de las garantías depositadas para responder de la correcta ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 230 *Efectos de la falta de resolución expresa*

Si el órgano actuante no resuelve expresamente sobre la recepción de las obras en el plazo de tres meses, se entenderá estimada la petición, y el solicitante podrá actuar de acuerdo con lo que se dispone en la normativa sobre silencio administrativo.

Artículo 231 *Efectos del acto de recepción Los efectos del acto de recepción serán*

a) La cancelación de las cargas urbanísticas que gravan las fincas desde la inscripción de la distribución equitativa.

b) La extinción de los deberes que incumbían a los adjudicatarios de la ejecución.

TÍTULO IX
PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

Artículo 232 *Constitución y finalidad de los patrimonios públicos de suelo*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los Cabildos Insulares y los Municipios deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con las finalidades siguientes:

a) Creación de reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y facilitar el planeamiento de ordenación así como su ejecución.

b) Creación de espacios de interés ambiental con la finalidad de restauración de ecosistemas frágiles, escasos o amenazados, la protección de hábitats o especies amenazadas u otros de similar carácter a fin de garantizar la conservación y recuperación de determinados recursos naturales.

2. El patrimonio público de suelo constituye un patrimonio separado de los demás bienes de titularidad de la Administración Pública de que se trate. A tal efecto, los bienes que integran los patrimonios municipales de suelo, así como los recursos que se obtengan de su enajenación y, en general, de su gestión, están vinculados con carácter exclusivo al cumplimiento de los fines establecidos en el artículo 76 del Texto Refundido de las Leyes de

Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 235 de este Reglamento.

3. Las Administraciones Publicas canarias deberán desarrollar el patrimonio público de suelo, como instrumento básico de intervención en el mercado, mediante:

a) Las aportaciones directas por parte de las administraciones, desarrollando un programa específico de dotación económica para tal fin.

b) Las reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación del mismo, la delimitación de ámbitos dentro de los cuales las transmisiones de bienes inmuebles estén sujetas al derecho de tanteo y retracto.

c) La formación de consorcios insulares entre las Administraciones Públicas canarias para una gestión estratégica del patrimonio de suelo.

d) El rigor en el procedimiento de los convenios urbanísticos, y el destino a incremento del patrimonio público de las compensaciones recibidas a través de los mismos.

4. La percepción de transferencias o subvenciones con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias y por el expresado concepto de gestión del planeamiento requerirá la acreditación por la Administración destinataria o interesada del cumplimiento de la obligación de constituir el patrimonio público de suelo.

Artículo 233 *Bienes integrantes: clases y destino*

1. Los bienes del patrimonio público de suelo se dividen en bienes inmuebles e ingresos en metálico. Dentro de esta clasificación, integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales de la Administración adscritos expresamente a tal destino.

b) Los terrenos y las edificaciones o construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico así como las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico.

c) Los ingresos percibidos en concepto de canon previstos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias para actuaciones en suelo rústico.

d) Los terrenos y las edificaciones o construcciones adquiridos, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, por la Administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

e) Cesiones en especie o en metálico derivadas de deberes u obligaciones, legales o voluntarias, asumidos en convenios o concursos públicos.

f) Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo.

2. Los derechos, bienes y valores que obtenga la Administración urbanística derivados de las cesiones de suelo se integrarán en los patrimonios públicos de suelo de los municipios correspondientes, de las respectivas islas y de la Comunidad Autónoma, a efectos de su gestión para el cumplimiento de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

3. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán atendiendo a la propia naturaleza del bien, a cualquiera de los siguientes fines:

a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Las políticas de vivienda se integrarán con las políticas de suelo, de modo que las Administraciones Públicas realizarán acciones concertadas de ordenación, planificación en materia de viviendas y adquisición de patrimonios públicos de suelo.

b) Conservación o mejora del medio ambiente.

c) Conservación o mejora del patrimonio histórico.

d) Protección del espacio litoral.

e) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social.

f) Conservación y ampliación de dichos patrimonios.

g) Ala propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos obtenidos por ocupación directa de suelo destinado a sistemas generales.

h) Operaciones integradas o aisladas de iniciativa pública de rehabilitación o renovación urbana residencial.

i) Actuaciones en áreas sujetas a procesos de renovación, rehabilitación o sustitución de plazas alojativas turísticas.

4. El planeamiento reducirá el consumo de nuevo suelo y dará prioridad al uso más eficiente del suelo ya ocupado, mediante la renovación y reutilización de ámbitos urbanos donde la edificación y urbanización presentan más deficiencias, mediante el patrimonio público de suelo.

Artículo 234 *Enajenación de los bienes inmuebles*

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos de adjudicación de contratos previstos en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas, dando prioridad a las adquisiciones destinadas a cubrir necesidades de usos dotacionales educativos o sanitarios, cuando lo permitan la regulación de los instrumentos urbanísticos. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al que corresponda de la aplicación de los criterios establecidos en la legislación general sobre régimen del suelo y valoraciones al aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno.

b) Cedidos gratuitamente o por precio fijado para el fomento de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, o la realización de programas de conservación o mejora medioambiental, bien a cualquier otra Administración Pública territorial, o a entidades públicas mediante convenio suscrito a tal fin, bien a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro mediante concurso.

c) Cedidos gratuitamente, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquiera de las restantes Administraciones territoriales o de las entidades públicas de ellas dependientes o adscritas,

para la ejecución de dotaciones o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social.

d) Permutados directamente sólo en los casos de tramitación de un procedimiento de ocupación directa para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales o de adquisición de terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos.

e) Permutados directamente o cedidos en uso a entidades religiosas o benéfico-sociales oficialmente reconocidas cuando su destino sea sociosanitario, educativo o de culto.

2. Cuando los procedimientos a que se refiere la letra a) del número anterior queden desiertos, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros.

3. La limitación de la enajenación de aquellos bienes que deben permanecer en el patrimonio público de suelo se producirá mediante acuerdo corporativo adoptado con los requisitos y formalidades establecidos en la normativa de régimen local.

Artículo 235 *Reservas de terrenos*

1. El planeamiento podrá establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación por la Administración correspondiente de su patrimonio público de suelo.

2. El planeamiento de ordenación de los recursos naturales y territorial establecerá específicamente en espacios naturales protegidos la reserva de los ámbitos de mayor valor en biodiversidad o estratégicos para su recuperación, con el fin de incorporar en el patrimonio público una muestra de los hábitats mejor conservados, así como de las especies endémicas de la fauna y flora de Canarias y de cada isla. En el caso de los Parques Rurales, la constitución de reservas atenderá, junto a los fines de conservación, al objeto de contribuir al desarrollo socioeconómico de las poblaciones asentadas en ellos.

3. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el número 1 anterior comporta:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cuatro años, prorrogable una sola vez por otros

dos años. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia de los propietarios afectados por plazo común de veinte días. La eficacia de la prórroga requerirá su comunicación a la Consejería o al Cabildo Insular competente y la publicación en el boletín oficial correspondiente.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias a favor de la Administración correspondiente.

4. Los plazos de vigencia de la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, y de su eventual prórroga, cuando se trate de suelo urbano, serán la mitad de los expresados en el apartado anterior.

5. El planeamiento urbanístico impulsará las políticas de vivienda y suelo, delimitando reservas de suelo destinadas al patrimonio público, calificando suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección, y previendo los sistemas de ejecución del planeamiento más adecuados a las diferentes circunstancias urbanísticas. También se establecerán reservas de suelo para patrimonio público destinado al desarrollo de programas de vivienda específicos en los núcleos rurales, y para complementar las dotaciones en suelo urbano consolidado.

Artículo 236 *Derecho de tanteo y retracto*

1. Cuando los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística delimiten áreas de gestión integradas, o zonas específicas dentro de las cuales las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, estén sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Administración Pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 79 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias, los particulares que tengan la intención de enajenar algunas de las propiedades afectadas por dicho régimen deberán comunicarlo a la Administración que se señale en el instrumento que así lo establezca. En caso de no señalarse ninguna, se comunicará a la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Canaria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente, siempre que dicha propiedad esté incluida total o parcialmente dentro de un Espacio Natural Protegido, y al Cabildo Insular en

caso contrario.

2. A la referida comunicación se acompañará copia de la documentación que acredite la titularidad y las cargas y derechos que pesen sobre la finca, y además deberá señalarse el precio y condiciones de la transmisión.

3. El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo será de tres meses desde la notificación por el titular del predio a la Administración, y de un año en caso de retracto.

Artículo 237 *Medida cautelar para garantizar la obtención no onerosa del suelo de cesión obligatoria y gratuita*

1. Los terrenos incluidos en un ámbito de suelo urbano no consolidado, en un sector de suelo urbanizable o, en su caso, en una unidad de actuación, que el planeamiento reserve y destine para elementos integrantes de los sistemas generales o de los sistemas locales de red viaria, dotaciones y espacios libres públicos, así como cualquier otro suelo de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración, no podrán ser adquiridos de forma onerosa por ninguna Administración Pública, organismos autónomos, entes públicos o entidades mercantiles públicas o mixtas de carácter instrumental.

2. Se exceptúa de lo establecido en el número anterior, la adquisición de terrenos en ámbitos, sectores o unidades cuyo desarrollo se determine por el sistema de expropiación, y se haya alcanzado con los propietarios acuerdo de compra por cantidad igual o inferior a la que resultaría del justiprecio a abonar por tasación conjunta, según los informes que al respecto emitan los servicios técnicos de la Administración actuante.

3. Lo establecido en el número 1 anterior será también de aplicación a los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales que se encuentren adscritos a un sector de suelo urbanizable.

4. *En caso de resultar necesaria para el interés general la obtención urgente de un suelo de cesión obligatoria y gratuita, la Administración actuante iniciará las actuaciones pertinentes para posibilitar la cesión anticipada del suelo o, en su caso la ocupación directa de los terrenos, a través del procedimiento establecido al efecto.*

Artículo 238 *Registro de Explotación*

1. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un Registro de Explotación de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones de bienes y el destino final de éstos. Los

órganos competentes encargados de su gestión serán designados por las Administraciones actuantes en función de su potestad auto-organizadora.

2. La liquidación de la gestión anual de la explotación se acompañará a la de cuentas de la ejecución de los correspondientes presupuestos anuales y será objeto de control por el Departamento con competencia en materia de Administración Local y por la Audiencia de Cuentas de Canarias en los términos establecidos en la legislación reguladora de esta última.

3. El Registro de Explotación, dada su condición dinámica, tiene como finalidad suministrar información económico-financiera del conjunto de bienes integrantes del Patrimonio público de suelo. Para que pueda cumplir este objetivo, deberá quedar reflejada la captación o incorporación de bienes, su valoración y registros de los bienes generados por las transacciones realizadas por la Entidad, y presentar esta información de forma adecuada a las finalidades del Patrimonio público de suelo.

4. A tales efectos, se establecen las siguientes etapas, como método contable para suministrar información de la realidad económico-financiera y sus movimientos:

- Análisis de datos: respecto a cuáles son los bienes intercambiados y los flujos que se producen.
- Medición y valoración: conteniendo la expresión monetaria y sus magnitudes.
- Registro contable de las transacciones: la inscripción se realizará en soportes documentales.
- Información de síntesis sobre las cuentas anuales.

5. La incorporación de bienes al Registro de explotación permitirá:

a) Conocer el valor inicial del patrimonio incorporado al inicio de cada ejercicio económico.

b) Conocer las variaciones del patrimonio a lo largo del período económico.

c) Conocer el valor final del patrimonio y cuál es el resultado objetivo al término del ejercicio económico.

6. En cualquier caso, deberá evitarse la duplicidad de datos de este Registro y del inventario de bienes, debiendo articularse los mecanismos precisos para interrelacionar la información contenida en ambos.

Artículo 239 *Variaciones en el Registro de Explotación*

Cuando con motivo de cualquier transacción llevada a cabo se produzcan variaciones en el Registro de Explotación, deberá darse cuenta al órgano competente de gobierno con la actualización correspondiente.

Artículo 240 *Valoración de bienes*

1. La valoración de los bienes que se integren o entren a formar parte de los bienes del patrimonio público, constituidos en masa patrimonial, serán valorados según su naturaleza conforme a lo previsto en la Ley 6/1998 (LA LEY 1489/1998), sobre el Régimen del suelo y Valoraciones, cuantificándose en euros por el precio de adquisición, tasación, valor bursátil u otros.

2. No obstante, con carácter anual, las valoraciones de todos los bienes, salvo los que por naturaleza no sea posible, se actualizarán en función del Índice de Precios al Consumo y de acuerdo a lo que establezca la legislación aplicable.

Artículo 241 *Objetivos del Registro de Explotación*

La información suministrada por el Registro de Explotación tendrá como objetivos los siguientes:

a) Poner en conocimiento del Pleno de la Corporación u órgano de gobierno equivalente de la Administración titular, al igual que en conocimiento público, de los fines o destino que tendrán los bienes integrantes del Patrimonio público de suelo.

b) Llevar la contabilidad con arreglo a los fines y reglas establecidos en la legislación general.

c) El Registro de Explotación mostrará una imagen fiable del Patrimonio público de suelo que exista en el momento. Esta fiabilidad quedará verificada a través de las distintas Auditorías que se vayan realizando.

d) Mostrar una información útil a la hora de la rendición de cuentas que se realice a través de la gestión y en la toma de decisiones y actuación de los órganos competentes de las Administraciones actuantes.

e) Homogeneizar los distintos bienes integrantes mediante una valoración de los mismos en una misma unidad.

f) Posibilitar una coordinación adecuada entre las diferentes políticas de suelo local, insular y autonómica.

Artículo 242 *Actualización y rectificación*

1. El Registro de explotación se actualizará cada año, comprendiendo todas aquellas modificaciones producidas: altas de bienes adquiridos, bajas por enajenación, cesión o permuta, cambios de naturaleza jurídica y otros.

2. La rectificación se verificará anualmente y en ella se reflejarán las vicisitudes de toda índole de los bienes durante esa etapa.

TÍTULO X
CONVENIOS URBANÍSTICOS DE COLABORACIÓN Y COOPERACIÓN

Artículo 243 *Clases de convenios*

1. Las Administraciones Públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticas, podrán suscribir convenios entre sí o con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, con la finalidad de preparar el desarrollo de los procedimientos, y establecer los términos, las determinaciones y las condiciones para la gestión y ejecución del planeamiento, en los términos autorizados por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y de régimen local, y de acuerdo a lo dispuesto en el Título II y en el Capítulo IV del Título VII del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

2. Conforme a lo dispuesto en el número anterior y con independencia de los convenios urbanísticos establecidos legalmente como instrumentos de gestión para el desarrollo de los sistemas de ejecución regulados en los Títulos II y III del presente Reglamento, pueden distinguirse las siguientes clases de convenios urbanísticos para la gestión y ejecución del planeamiento:

a) Convenios interadministrativos de colaboración, cuando se celebren entre las distintas entidades públicas con fines de cooperación y colaboración en el ejercicio de sus respectivas competencias.

b) Convenios de colaboración o cooperación urbanística

cuando se celebren entre las Administraciones actuantes y personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios y se refieran a la preparación o a la determinación de las condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento, siendo instrumentos de gestión de un sistema de ejecución o sólo conteniendo las bases para su desarrollo.

3. Los convenios que se celebren entre particulares, incluidos los que se celebren entre los agentes urbanizadores, edificadores o rehabilitadores y los particulares afectados por la actuación, tendrán carácter privado y no se consideraran convenios urbanísticos, si bien sus determinaciones serán incorporadas a actos o procedimientos administrativos en los términos previstos en la normativa aplicable.

Artículo 244 *Límites del contenido de los convenios urbanísticos de gestión*

1. Los convenios urbanísticos de gestión no podrán limitar el ejercicio de la competencia de la Administración Pública, ni dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en esta Ley.

2. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento de ordenación, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

Artículo 245 *Convenios interadministrativos de colaboración*

1. Las Administraciones públicas y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquéllas, podrán suscribir convenios con fines de colaboración y de cooperación, en los términos autorizados por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones publicas y de régimen local y de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título VII del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias.

2. Los convenios, además de habilitar mecanismos de alteración competencial o de su ejercicio y crear o sufragar órganos y organismos de carácter instrumental, podrán tener por objeto todos o algunos de los siguientes fines:

a) Redacción, gestión o ejecución del planeamiento.

b) Consultoría y asistencia técnica.

c) Prestación de servicios.

d) Actividad urbanizadora o edificatoria, gestión y explotación de las obras resultantes.

Artículo 246 *Convenios urbanísticos de cooperación*

1. La Administración de la Comunidad, los Cabildos Insulares y los Municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta Ley, podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta y separadamente, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Los convenios a que se refiere el apartado anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico-administrativo.

3. Su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

4. Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.

Artículo 247 *Convenios urbanísticos incorporados al Planeamiento*

1. Los instrumentos de planeamiento deberán incorporar necesariamente en su documentación un Anexo de Convenios Urbanísticos, donde se incluirán todos aquellos convenios suscritos con anterioridad, o durante el período de elaboración o de información pública, a la aprobación del planeamiento.

2. Tales convenios urbanísticos se formulan con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto, y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística.

3. Cuando así se determinase en la regulación contenida en los Títulos II y III de este Reglamento, los convenios urbanísticos podrán tener el contenido

y alcance exigible a un instrumento de gestión. La incorporación de estos convenios urbanísticos a la documentación del instrumento de planeamiento, de forma previa a un trámite de información pública, supone el cumplimiento del principio de publicidad.

4. Los convenios urbanísticos en los que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento mediante el pago de la cantidad resultante de su valor económico, deberán incluir en cualquier caso la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales.

Artículo 248 *Celebración y perfeccionamiento de los convenios*

1. Una vez negociados y suscritos los convenios, deberán someterse al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el boletín oficial correspondiente y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia.

2. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma.

Artículo 249 *Publicidad de los convenios*

1. En las Consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medio ambiente y conservación de la naturaleza y en todos los Cabildos Insulares y en los Ayuntamientos existirá un registro y un archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones practicadas y de los documentos custodiados en los mismos.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera *Procedimiento ad hoc para la determinación del aprovechamiento urbanístico global de equidistribución y del aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución*

Cuando el Plan General de Ordenación, el Plan Rector de Uso y Gestión de

Parques Rurales o el Plan Especial de los Paisajes Protegidos no determinen para uno o varios ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización ordenado, o para uno o varios sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado, el aprovechamiento urbanístico global y medio de equidistribución, sino que hayan remitido dicha determinación a un momento posterior, se seguirá el procedimiento que a continuación se establece:

1. Legitimación para promover el proceso:

a) Cuando el instrumento de ordenación haya optado por un sistema de ejecución pública para el ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización o sector de suelo urbanizable, el proceso ad hoc para la determinación del aprovechamiento urbanístico global y medio de equidistribución habrá de ser promovido por la Administración Pública que haya aprobado provisionalmente dicho instrumento de ordenación.

b) Cuando el instrumento de ordenación haya optado por los sistemas de ejecución privada para el ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización o sector de suelo urbanizable, el proceso ad hoc para la determinación del aprovechamiento urbanístico global y medio de equidistribución habrá de tramitarse simultáneamente al procedimiento para el establecimiento del sistema de ejecución y por las mismas personas, físicas o jurídicas, que estén legitimadas para promover el procedimiento para el establecimiento del sistema de ejecución.

2. Tramitación del procedimiento:

a) Promovido el proceso por quien esté legitimado al efecto, la Administración Pública que haya aprobado provisionalmente dicho instrumento de ordenación deberá adoptar

acuerdo o resolución expresos de iniciación del proceso.

b) Una vez adoptado el acuerdo anterior se elaborará, en el plazo máximo de tres meses, una propuesta inicial de determinación del aprovechamiento urbanístico global y medio de equidistribución del ámbito o sector, que habrán de ser calculados de acuerdo a lo dispuesto en las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico relativas al aprovechamiento urbanístico. La propuesta inicial se formalizará en los siguientes documentos:

1) Ficha informativa del sector, que deberá contener, como mínimo, los siguientes datos:

- Superficie total de suelo del ámbito o sector.
- Superficie de cada una de las parcelas incluidas en el ámbito o sector.
- Titulares registrales de las parcelas incluidas en el ámbito o sector.
- Superficie de suelo ocupada por los sistemas generales

incluidos o adscritos al ámbito o sector, previstos por el instrumento de ordenación.

- Superficie de suelo ocupada por los sistemas locales incluidos en el ámbito o sector, previstos por el instrumento de ordenación.

- Superficie de suelo ocupada por los sistemas generales ya existentes incluidos en el ámbito o sector.

- Superficie de suelo ocupada por los sistemas locales ya existentes incluidos en el ámbito o sector.

- Coeficientes de

homogeneización aplicados para el cálculo del aprovechamiento urbanístico global de equidistribución y factores de ponderación aplicados a dichos coeficientes.

2) Memoria justificativa, que deberá contener, como mínimo, la explicación y justificación expresa de los coeficientes de homogeneización aplicados para el cálculo del aprovechamiento urbanístico global de equidistribución y los factores de ponderación aplicados a dichos coeficientes.

3) Delimitación de las unidades de actuación incluidas en el ámbito o sector.

4) Documento de determinación del aprovechamiento urbanístico global y medio de equidistribución del ámbito o sector.

c) Previo informe de los servicios administrativos de la Administración Pública que haya acordado la iniciación del proceso, la propuesta inicial de determinación del aprovechamiento urbanístico global y medio de

equidistribución deberá ser aprobada inicialmente por el órgano competente de la referida Administración.

d) Una vez aprobada inicialmente, la propuesta inicial deberá notificarse a todos los titulares registrales de las parcelas incluidas en el ámbito o sector, y publicarse el acuerdo o resolución de aprobación en el Boletín Oficial que corresponda, abriéndose un plazo de información pública por un mínimo de un mes.

e) A la vista de las alegaciones formuladas, se elaborará la propuesta definitiva de determinación del aprovechamiento urbanístico global y medio de equidistribución del ámbito o sector, que deberá formalizarse mediante los mismos documentos exigidos para la propuesta inicial, y deberá ser aprobada definitivamente por el órgano competente de la Administración Pública que hubiere acordado la iniciación del proceso.

f) Aprobada definitivamente la determinación del aprovechamiento urbanístico global y medio de equidistribución del ámbito o sector, se publicará dicha aprobación en el Boletín Oficial que corresponda y se notificará la misma a los interesados.

3. Cuando el instrumento de ordenación que contenga la ordenación completa del ámbito o sector haya remitido al procedimiento regulado en esta Disposición Adicional la determinación del aprovechamiento urbanístico global y medio de equidistribución, la delimitación de las unidades de actuación y la determinación y localización de la superficie de suelo precisa para la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Pública deberán realizarse en dicho proceso de determinación del aprovechamiento.

Segunda

En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se garantizará el derecho de realojamiento y retorno de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (LA LEY 1921/1992), y la normativa de arrendamientos urbanos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera *Sistemas de actuación*

Para la ejecución de planes no adaptados al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias se podrán utilizar los sistemas previstos en él con sujeción a las siguientes reglas:

a) Si aún no estuviere fijado el sistema, su determinación se hará conforme a lo establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en el presente Reglamento. A tal efecto, el plazo de un año para la adopción de iniciativas previsto en el artículo 100 del citado Texto Refundido se computará a partir de la entrada en vigor de este Reglamento, salvo que el planeamiento haya establecido un plazo inferior para el desarrollo del proceso de ejecución, en cuyo caso prevalecerá este último plazo.

b) Cuando se hubiere señalado el sistema de compensación, pero todavía no se hubiese constituido la Junta, la citada previsión se entenderá referida genéricamente a los sistemas de ejecución privada, pudiendo optarse por cualquiera de ellos, conforme a lo establecido en el citado Texto Refundido y en el presente Reglamento. Si en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada en vigor de éste, no se adopta iniciativa alguna al respecto, se mantendrá en sus propios términos el sistema de compensación, quedando obligados los propietarios al cumplimiento de los deberes legales correspondientes a dicho sistema.

c) Cuando, a la entrada en vigor de este Reglamento, ya

estuviere constituida la Junta de Compensación, ésta podrá optar, en el plazo de seis meses, por el sistema de concierto, por acuerdo unánime de los propietarios. En caso de que alguno de los primitivos propietarios hubiere sido expropiado por no adherirse a la Junta, se le deberá ofrecer la reversión de sus terrenos para su incorporación al sistema de concierto. Los interesados deberán optar en el plazo de un mes, a contar desde la notificación del ofrecimiento, que se hará siempre con posterioridad a la adopción por la Junta del acuerdo de sustitución del sistema.

d) La sustitución del sistema prevista en la regla anterior podrá tener lugar mientras no esté aprobado el Proyecto de Compensación.

e) Acordada por el Ayuntamiento la sustitución del sistema, la Junta de Compensación deberá transformarse en entidad urbanística de gestión o sociedad mercantil, conforme a lo dispuesto en el artículo 108.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y concordantes de este Reglamento.

Segunda *Instrumentos de gestión en curso de ejecución*

1. Los instrumentos de gestión aprobados y en curso de ejecución a la entrada en vigor del presente Reglamento continuarán ejecutándose conforme a la normativa vigente en el momento de su aprobación.

2. En caso de desistimiento de los interesados o de incumplimiento de los deberes, obligaciones o compromisos inherentes al sistema establecido se procederá a su sustitución por otro de ejecución pública, conforme a lo establecido en el artículo 106 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y concordantes de este Reglamento, sin perjuicio de otras consecuencias legales que sean procedentes.

Tercera *Diferencias de aprovechamiento entre unidades de actuación*

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a las unidades de actuación que estén desarrollándose a la entrada en vigor de este Reglamento no se tendrá en cuenta a efectos de la aplicación de la prohibición de diferencias de aprovechamiento entre sectores en más o en menos del 15 por ciento

establecida en el artículo 23.3 de este Reglamento. A estos efectos, se entenderá que la unidad de actuación está en desarrollo cuando se haya aprobado el correspondiente instrumento de gestión.

Cuarta *Áreas de gestión integrada*

Las disposiciones del presente Reglamento sobre las áreas de gestión integrada serán aplicables a las previstas en planes aprobados antes de su entrada en vigor, salvo en lo relativo a la organización administrativa del área, cuando ésta ya estuviere constituida.

Quinta *Licencias urbanísticas existentes*

1. Sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Séptima del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, el Ayuntamiento deberá declarar la caducidad de las licencias en caso de incumplimiento de los plazos previstos en ella para la iniciación o terminación de las obras correspondientes.

2. Cuando no proceda la declaración de caducidad y el Ayuntamiento opte por modificar o revocar la licencia, la indemnización correspondiente podrá hacerse efectiva en la forma que se convenga con los interesados y podrá consistir en la entrega de terrenos edificables en otros ámbitos del término municipal.

Sexta *Actuaciones urbanísticas aisladas en suelo urbano consolidado*

En el proceso de adaptación básica previsto en la Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la definición o delimitación de las unidades de actuación, cuando operen sobre suelos urbanos no consolidados de escasa entidad, en los que resulten de difícil o imposible materialización las operaciones de cesión, y con ello la obtención de las reservas mínimas dotacionales exigidas en el artículo 36 del citado Texto Refundido, y en su caso, de las operaciones de distribución equitativas, podrán considerarse como Actuaciones urbanísticas aisladas, debiéndose justificar cada caso en la Memoria del Plan, de forma expresa y suficiente.