

I. Disposiciones generales

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

92 *DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.*

Con fecha 1 de septiembre de 2017 entró en vigor la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta disposición legal precisa de un desarrollo reglamentario a afrontar por bloques, de entre los cuales el presente Decreto pretende abordar el relativo a la materia de gestión y ejecución del planeamiento.

En atención a lo anterior, al amparo del artículo 158 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, y de la disposición final undécima de la Ley 4/2017, de 13 de julio, a propuesta de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 26 de diciembre de 2018,

DISPONGO:

Artículo único.- Aprobación.

Se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias cuyo texto se inserta a continuación como anexo.

Disposición transitoria única.- Instrumentos de ejecución del planeamiento en trámite.

Los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor del presente Decreto, de acuerdo con lo establecido por la disposición transitoria novena de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, continuarán tramitándose y ejecutándose conforme a la normativa anterior, salvo que el promotor solicite la adaptación.

Disposición derogatoria única.- Derogación normativa.

Queda derogado el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango, incluidas las determinaciones de los instrumentos de ordenación vigentes, estén o no adaptados, que se opongan a lo dispuesto en este Decreto y el Reglamento que se aprueba.

Disposición final primera.- Desarrollo.

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de lo establecido en el presente Decreto y el Reglamento que se aprueba.



Disposición final segunda.- Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Canarias, a 26 de diciembre de 2018.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Fernando Clavijo Batlle.

LA CONSEJERA DE POLÍTICA TERRITORIAL,
SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD,
Nieves Lady Barreto Hernández.

A N E X O

REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE CANARIAS

ÍNDICE

Preámbulo.

Título preliminar. Generalidades de la gestión y ejecución de planeamiento.

Capítulo I. la actividad de gestión y ejecución del planeamiento.

Artículo 1. Definición.

Artículo 2. Principios de la actividad de gestión y ejecución.

Artículo 3. Sujetos legitimados para ejercer la gestión y ejecución.

Artículo 4. Intervención de la Administración en el proceso de gestión y ejecución.

Artículo 5. Actuaciones para la ejecución y gestión del planeamiento.

Artículo 6. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

Artículo 7. Transcurso de los plazos máximos.

Capítulo II. Modalidades de la actividad de gestión.

Artículo 8. Actividad pública de gestión propia.

Artículo 9. Gerencias de Urbanismo.

Artículo 10. Sociedades mercantiles públicas o mixtas de objeto urbanístico.

Artículo 11. Actividad pública en régimen de cooperación entre Administraciones.

Artículo 12. Consorcios urbanísticos.

Artículo 13. Delegación de competencias entre Administraciones Públicas.

Artículo 14. Formas de intervención privada en la gestión y ejecución.

Artículo 15. Participación de particulares en la actividad pública de gestión.

Capítulo III. Actuaciones de gestión urbanística.

Artículo 16. Unidad de actuación

Artículo 17. Condiciones para el desarrollo de las unidades de actuación.

Artículo 18. Requisitos para delimitar unidades de actuación.

Artículo 19. División de ámbitos o sectores en unidades de actuación.

Artículo 20. Alteración de las unidades de actuación.

Artículo 21. Efectos de la inclusión de terrenos en unidades de actuación.

Artículo 22. Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.

Artículo 23. Cambio de opción establecida en el planeamiento sobre la ejecución pública o privada.

Capítulo IV. De la reparcelación y los instrumentos de gestión urbanística.

Sección 1ª. Operaciones de equidistribución. Proyectos de reparcelación.

Artículo 24. Concepto de reparcelación urbanística.

Artículo 25. Reparcelación urbanística: objetos.

- Artículo 26. Procedimiento para aprobar la reparcelación.
Artículo 27. Criterios para la reparcelación.
Artículo 28. Aplicación de las operaciones de reparcelación urbanística.
Artículo 29. Supuestos de innecesariedad de la reparcelación.
Artículo 30. Tipos de reparcelación.
Artículo 31. Instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria.
Artículo 32. Contenido del proyecto reparcelatorio.
Artículo 33. Titularidad de las fincas de origen.
Artículo 34. Descripción completa de las fincas aportadas a la actuación.
Artículo 35. Determinación de la superficie afectada por la actuación.
Artículo 36. Descripción completa de las fincas de resultado.
Artículo 37. Descripción de las fincas expropiadas.
Artículo 38. Gastos de gestión y ejecución.
Artículo 39. Cálculo provisional y coste real de las obras.
Artículo 40. Cuenta de liquidación provisional.
Artículo 41. Contenido documental mínimo de los instrumentos de gestión.
Artículo 42. Contenido sustancial de los instrumentos reparcelatorios.
Artículo 43. Contenido planimétrico de los instrumentos reparcelatorios.
Artículo 44. Reglas sobre la normalización de fincas y la reparcelación económica.
Artículo 45. Normas comunes de tramitación y aprobación de la reparcelación.
Artículo 46. Normas comunes de formalización de la operación reparcelatoria.
Artículo 47. Inscripción registral.
Artículo 48. Efectos jurídico-reales y económicos.

Sección 2ª. Convenios urbanísticos.

- Artículo 49. Concepto, principios, objeto y límites.
Artículo 50. Contenido de los convenios.
Artículo 51. Celebración y perfeccionamiento de los convenios.
Artículo 52. Competencia para la aprobación de los convenios.
Artículo 53. Publicidad: registro centralizado de convenios urbanísticos.
Artículo 54. Alcance, límites de los convenios e impugnación de los convenios urbanísticos.

Capítulo V. Instrumentos de ejecución material del planeamiento.

- Artículo 55. Proyectos de Urbanización y de ejecución de sistemas.

Título I: Ejecución de la ordenación pormenorizada.

Capítulo I. De la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización.

Sección 1ª. Disposiciones generales.

- Artículo 56. Modalidades de ejecución de las actuaciones de nueva urbanización.
Artículo 57. Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.
Artículo 58. Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
Artículo 59. Cambio de la opción establecida en el planeamiento sobre la ejecución pública o privada.

Sección 2ª. De las iniciativas para el establecimiento del sistema de ejecución privada.

Artículo 60. Establecimiento de los sistemas privados.

Artículo 61. Porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados.

Artículo 62. Sujetos legitimados para presentar iniciativas de ejecución privada.

Artículo 63. Participación en la iniciativa de no propietarios.

Artículo 64. Legitimación para presentar la ordenación pormenorizada.

Artículo 65. Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado.

Artículo 66. Documentación de la iniciativa.

Artículo 67. Reglas generales de tramitación de iniciativas.

Artículo 68. Reglas generales de admisibilidad de alternativas.

Artículo 69. Tramitación de iniciativas de ejecución privada presentadas después del primer año de la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento.

Artículo 70. Reglas específicas de los procedimientos derivados de iniciativas formuladas por personas no propietarias.

Artículo 71. Enervación al establecimiento del sistema de ejecución empresarial impulsado por personas no propietarias.

Sección 3ª. De los sistemas de ejecución privada.

Subsección 1ª. Sistema de concierto.

Artículo 72. Definición.

Artículo 73. Modalidades de gestión del sistema.

Artículo 74. Entidad urbanística de gestión concertada.

Artículo 75. Sociedad mercantil para desarrollar el sistema de concierto.

Artículo 76. El concierto de propietario único.

Artículo 77. Conversión de una iniciativa formulada por parte de los propietarios al sistema de concierto.

Artículo 78. Convenio urbanístico para la gestión del sistema.

Artículo 79. Reglas específicas para establecer el sistema de concierto.

Artículo 80. Sistema de concierto abreviado.

Subsección 2ª. Sistema de compensación.

Artículo 81. Concepto.

Artículo 82. Definitiva determinación de los propietarios integrados en el Sistema.

Artículo 83. Junta de compensación.

Artículo 84. Transmisión de terrenos.

Artículo 85. Proyecto de reparcelación.

Subsección 3ª. Sistema de ejecución empresarial.

Artículo 86. Concepto.

Artículo 87. Reglas para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

Artículo 88. Contenido de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

- Artículo 89. Alternativas a la iniciativa de ejecución empresarial.
Artículo 90. Adjudicación de la gestión y ejecución del sistema de ejecución empresarial.
Artículo 91. Atribución conjunta de la ejecución empresarial.
Artículo 92. Convenio urbanístico para la gestión de la ejecución empresarial.
Artículo 93. Ofertas a los propietarios de suelo.
Artículo 94. Incorporación voluntaria de propietarios.
Artículo 95. Incorporación forzosa de propietarios.
Artículo 96. Entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada.
Artículo 97. Supuestos de expropiación en el sistema de ejecución empresarial.
Artículo 98. Especialidades en el desarrollo del sistema de ejecución empresarial.

Sección 4ª. De los sistemas de ejecución pública.

Subsección 1ª. Del sistema de cooperación.

- Artículo 99. Concepto.
Artículo 100. Modalidades de gestión del sistema de cooperación.
Artículo 101. La gestión del sistema a través de sociedad mercantil mixta.
Artículo 102. Constitución de la asociación administrativa de propietarios.
Artículo 103. Régimen jurídico y adopción de acuerdos.
Artículo 104. Convenio urbanístico de gestión por cooperación.
Artículo 105. Reglas específicas para desarrollar el sistema de cooperación.
Artículo 106. Modalidades y reglas para el pago de los gastos de urbanización.

Subsección 2ª. Del sistema de expropiación.

- Artículo 107. Concepto y determinación.
Artículo 108. Modalidades de gestión del sistema.
Artículo 109. Justiprecio.
Artículo 110. Liberación de la expropiación.
Artículo 111. Procedimientos aplicables en el sistema de expropiación.
Artículo 112. Procedimiento de tasación conjunta.

Subsección 3ª. Del sistema de ejecución forzosa.

- Artículo 113. Concepto y determinación.
Artículo 114. Modalidades de gestión del sistema.
Artículo 115. Procedimiento de declaración del incumplimiento y sustitución del sistema por el de ejecución forzosa.
Artículo 116. Efectos de la determinación del sistema de Ejecución Forzosa.
Artículo 117. Ocupación y disposición de los bienes y ejecución de las obras de urbanización.
Artículo 118. Liquidación de la actuación.

Capítulo II. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano.

- Artículo 119. Definición y clases de actuaciones sobre el Medio Urbano.
Artículo 120. Deberes de los propietarios afectos a actuaciones en suelo urbano.
Artículo 121. Clases de iniciativa y personas promotoras.

Artículo 122. Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano.

Artículo 123. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza pública.

Artículo 124. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.

Artículo 125. Del procedimiento de ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.

Artículo 126. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada por convenio con la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos para la ejecución.

Artículo 127. De los complejos Inmobiliarios.

Capítulo III. De la ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales.

Artículo 128. Actuaciones sobre asentamientos rurales.

Artículo 129. Modulación sobre los deberes.

Artículo 130. Actuaciones aisladas privadas en suelo rústico de asentamiento rural.

Artículo 131. Deberes legales del propietario.

Artículo 132. Normalización de fincas del suelo rústico de asentamiento rural.

Artículo 133. Actuaciones integrales en suelo rústico de asentamientos rurales.

Capítulo IV. De las entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 134. Naturaleza y finalidad de las entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 135. Clases de entidades urbanísticas de gestión.

Artículo 136. Constitución de la entidad urbanística.

Artículo 137. Estatutos de las Entidades urbanísticas de gestión.

Artículo 138. Bases de actuación de las Entidades urbanísticas de gestión.

Artículo 139. Normas comunes de organización y funcionamiento.

Artículo 140. Participación de empresas urbanizadoras.

Artículo 141. Normas específicas para las entidades urbanísticas de conservación.

Artículo 142. Obligaciones de las Entidades urbanísticas de conservación.

Capítulo V. De la recepción y conservación de la urbanización.

Artículo 143. Deber de conservación de las obras de urbanización.

Artículo 144. El deber de conservación, mantenimiento y funcionamiento de las obras de urbanización.

Artículo 145. Urbanizaciones ejecutadas y no recibidas por el Ayuntamiento.

Artículo 146. Forma de instar la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 147. Incumplimiento de obligaciones de urbanización.

Artículo 148. Legitimación de los propietarios para instar la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 149. Documentación y forma para la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 150. Silencio Administrativo.

Título II. Ejecución de sistemas generales y expropiación urbanística de otras actuaciones públicas.

- Artículo 151. Ejecución de los sistemas generales.
- Artículo 152. Expropiación Urbanística.
- Artículo 153. Procedimiento.
- Artículo 154. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.
- Artículo 155. Mutuo acuerdo.
- Artículo 156. Expropiación por demora y por inactividad.
- Artículo 157. Actuaciones urbanísticas aisladas.

Título III. Patrimonio público del suelo.

- Artículo 158. Constitución y bienes integrantes.
- Artículo 159. Reservas de terrenos.
- Artículo 160. Destino de los bienes.
- Artículo 161. Enajenación de los bienes de los patrimonios públicos de suelo.
- Artículo 162. Régimen de los derechos de tanteo y retracto.
- Artículo 163. Registro de Explotación.

Título IV. Actuaciones edificatorias.

- Artículo 164. Edificación de parcelas y solares.
- Artículo 165. Presupuestos de la edificación.
- Artículo 166. Sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social.
- Artículo 167.- Procedimiento de declaración de sustitución de ejecución.
- Artículo 168. Concurso para la sustitución del propietario a efectos de edificación.
- Artículo 169. Efectos de la aprobación.
- Artículo 170. Incumplimiento de la persona adjudicataria del concurso.

PREÁMBULO

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias reglamenta la actividad de ejecución de la ordenación territorial y urbanística en el Título V, destinado a las actuaciones de nueva urbanización en ejecución del planeamiento, y el Título VI, relativo a las Actuaciones sobre el Medio Urbano. El presente Reglamento desarrolla, por tanto, los citados Título V y Título VI de la Ley, que regulan la actividad de gestión urbanística respecto a la que se establecen los principios generales de simplificación y transparencia. No obstante, para que dichos principios sean efectivos y encuentren pronta materialización en la práctica de la gestión urbanística, se hace necesario completar la regulación legal con normas que determinen el contenido y procedimiento de cada uno de los sistemas que la Ley establece para llevar a cabo la ejecución de planeamiento, tanto en las actuaciones de nueva urbanización como en las actuaciones en el medio urbano y asentamientos rurales.

El presente Reglamento utiliza acepciones amplias de las expresiones gestión y ejecución del planeamiento, usadas en algunos casos de manera indistinta, en la línea de la simplificación utilizada por la citada Ley y sin que el uso de ambas pretenda introducir diferencias o rigideces

de régimen o consecuencias jurídicas, sino como expresiones omnicomprendivas de las diferentes competencias, tareas, trámites, documentos o actuaciones que son necesarios para convertir las previsiones de los diferentes instrumentos de ordenación en una realidad. Al igual que la expresión planeamiento es utilizada en un sentido amplio como equivalente de cualquier instrumento de ordenación previsto en la legislación.

En este sentido, la Disposición Final Decimoprimeras de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias autoriza al Gobierno a dictar cuantas normas sean necesarias para el desarrollo de lo dispuesto en la Ley. En cumplimiento de dicho precepto y en atención a los citados principios, el presente Reglamento pretende, mediante una estructura de cuatro Títulos, utilizando un lenguaje sencillo y práctico, facilitar y clarificar la labor de los Ayuntamientos, operadores urbanísticos y propietarios que intervienen en las actuaciones de ejecución de planeamiento en nuevas urbanizaciones y sobre el medio urbano, otorgando mayor seguridad jurídica a la intervención de los distintos operadores, y dotando de la máxima transparencia y simplificación a la gestión urbanística.

Con carácter general para toda la actividad de gestión, el Título Preliminar (artículos 1 a 55), establece los principios y fines de la actividad de ejecución de planeamiento, así como las actuaciones de gestión urbanística, estableciendo los criterios para la determinación de las unidades que posibiliten la ejecución del planeamiento. Así, se establecen los criterios generales y el contenido, tipos y procedimientos de aprobación tanto de los instrumentos para la transformación jurídico-privada del suelo afecto a ejecución de planeamiento para posibilitar la inscripción registral de las transformaciones de las propiedades afectas que al respecto se lleve a cabo en todo proceso de ejecución de planeamiento: proyectos de reparcelación (que, en aras de la simplificación, la Ley estableció como único instrumento de equidistribución) o convenios urbanísticos, así como los instrumentos de ejecución material del planeamiento: proyectos de urbanización. Ambos instrumentos, los de contenido registral y los de contenido material constituyen los medios fundamentales para la consecución de los objetivos de equidistribución en la gestión y ejecución del planeamiento y, por ello, necesariamente conformarán el contenido de la documentación que integran los distintos sistemas de ejecución de planeamiento tanto de las actuaciones de nueva urbanización como las actuaciones sobre el medio urbano y asentamientos rurales.

El Título I (artículos 56 a 150), desarrolla el contenido y procedimiento de ejecución de la ordenación pormenorizada tanto de nueva urbanización como sobre el medio urbano y asentamientos rurales hasta la culminación del deber que corresponde a los promotores. Para la primera, establece y reglamenta el contenido y procedimiento para su ejecución mediante cada uno de los sistemas de actuación público y privado y, para las segundas, desarrolla y complementa el procedimiento de ejecución introducido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Asimismo, ultima el proceso de ejecución de ambas actuaciones desarrollando el contenido y procedimiento para la constitución de las distintas entidades urbanísticas colaboradoras que asumen en cada uno de los sistemas de ejecución de las distintas actuaciones de nueva urbanización y medio urbano el protagonismo de la gestión y los deberes y procedimientos de recepción de la urbanización y conservación de esta con lo que se cierra el ciclo de la ejecución de toda ordenación pormenorizada.

El Título II (artículos 151 a 157) regula el procedimiento para la adquisición del suelo para la ejecución de los sistemas generales y actuaciones urbanísticas aisladas con la finalidad de ejecutar obras públicas ordinarias cuando no vengán delimitadas en sectores, ámbitos o unidades de actuación, así como el procedimiento de expropiación para la obtención del suelo destinado a sistemas generales y resto de actuaciones urbanísticas que aparecen determinadas en el mismo.

El Título III (artículos 158 al 163) desarrolla el contenido de la Ley con relación al Patrimonio Público del Suelo: su constitución, bienes que lo integran, enajenación, reservas de terrenos, derechos de tanteo y retracto, así como el Registro de Explotación de los bienes que integran el Patrimonio Público.

Por último, el Título IV (artículos 164 al 170) se desarrollan las actuaciones edificatorias y, en particular, la sustitución del propietario en caso de incumplimiento de sus deberes.

Por otra parte, el presente Reglamento responde a los principios de buena regulación de la legislación de procedimiento administrativo común. En particular, esta disposición general cumple con los principios de necesidad y eficacia, en tanto da cumplimiento a lo ordenado por la Ley y, de modo especial, viene a completar aquellos aspectos cuya concreción es precisa para un adecuado funcionamiento de las reglas que rigen la gestión y ejecución del planeamiento. Igualmente, se cumple el principio de proporcionalidad, en cuanto la norma recoge el contenido mínimo imprescindible para asegurar el cumplimiento efectivo de lo dispuesto por la legislación del suelo; con el principio de seguridad jurídica, integrándose esta norma de manera coherente en el ordenamiento jurídico, conforme a los principios de jerarquía normativa y de especialidad; con el principio de transparencia, habiendo sido sometido a consulta previa e información pública de la ciudadanía, además, de tener en cuenta las consideraciones recogidas en los informes preceptivos; y también con el principio de eficiencia, con una reducción de cargas y trámites en los procedimientos de ejecución del planeamiento, facilitando su entendimiento y aplicación.

TÍTULO PRELIMINAR

GENERALIDADES DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.- Definición.

La actividad de gestión y ejecución del planeamiento es el proceso de materialización de las determinaciones contenidas en los distintos instrumentos de ordenación a fin de posibilitar la transformación registral y física de las fincas afectadas, de conformidad con la ordenación pormenorizada contenida en los mismos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en el presente Reglamento.

Artículo 2.- Principios de la actividad de gestión y ejecución.

1. Son principios básicos de la actividad de gestión y ejecución:

a) Materializar las determinaciones incluidas en el instrumento de ordenación que habilita la gestión y ejecución.

b) Impedir la desigual atribución de cargas y beneficios en situaciones iguales, garantizando la distribución equitativa y proporcional de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento.

c) Garantizar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

d) La publicidad en el proceso de elaboración de los instrumentos de gestión y ejecución.

e) La transformación registral y física del suelo afectado de conformidad con las determinaciones de la ordenación pormenorizada que se ejecuta.

2. Las Administraciones competentes deberán dar cumplimiento a estos principios atendiendo a sus respectivas programaciones plurianuales, de forma que no se obstaculice el cumplimiento de sus correspondientes objetivos de estabilidad presupuestaria y de deuda pública acordados con arreglo a la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, o norma que lo sustituya.

Artículo 3.- Sujetos legitimados para ejercer la gestión y ejecución.

1. La actividad de gestión y ejecución solo podrá realizarse por la Administración o por el particular, bien persona física o jurídica, o bien por una entidad urbanística legitimada para ello, de acuerdo con el sistema de ejecución determinado para el ámbito territorial afectado.

2. Corresponde a la Administración Pública la actividad de gestión en los sistemas de ejecución pública y en los sistemas generales; y a los particulares en los sistemas de ejecución privada.

3. Cualquiera que sea el sujeto legitimado, el ejercicio de la actividad de ejecución requerirá la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que corresponda.

Artículo 4.- Intervención de la Administración en el proceso de gestión y ejecución.

Las administraciones públicas ejecutarán o, en su caso, exigirán la correcta ejecución de la ordenación. La intervención de las administraciones públicas competentes en la actividad de ejecución del planeamiento comprende:

a) La dirección, inspección y control de la actividad de gestión y ejecución a fin de asegurar que se produzca de conformidad con los instrumentos de ordenación y gestión en los términos de la regulación del sistema de ejecución establecido.

b) La determinación de la forma de gestión de su propia actividad y la realización de las obras de urbanización y edificación, o de las obras públicas ordinarias pertinentes cuando el sistema de ejecución sea público, pudiendo utilizar para la gestión de la actividad de ejecución todas las formas y modalidades admitidas por la legislación urbanística y de ordenación territorial, de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local que sean adecuados a las características de la actuación.

c) La ejecución de los sistemas generales y dotaciones públicas.

d) La organización temporal de la ejecución cuando no se contenga en el planeamiento.

e) La delimitación de la unidad de actuación, la elección del sistema de ejecución y, en el caso de los sistemas generales, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.

f) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación, cuando no corresponda a entidad urbanística constituida al efecto.

Artículo 5.- Actuaciones para la ejecución y gestión del planeamiento.

1. De conformidad con lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la actividad de ejecución para la materialización de las determinaciones contenidas en la ordenación pormenorizada establecida en los instrumentos de planeamiento, se llevará cabo a través de los siguientes tipos de actuaciones:

a) Actuaciones de nueva urbanización: las que implican la transformación de suelo de la situación de rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística en ejecución del planeamiento pertinente.

b) Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. Se podrán clasificar en rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y actuaciones de dotación.

c) Actuaciones sobre asentamientos y zonas con alto grado de degradación: las actuaciones de transformación urbanística determinadas en el planeamiento sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural o en zonas con alto grado de degradación, en los cuales podrá modularse el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

2. Las actuaciones sobre el medio urbano podrán realizarse mediante los sistemas de ejecución previstos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y desarrollados en este Reglamento, así como por los procedimientos y modalidades previstas en la legislación de contratos del sector público o de régimen local y, en el caso de unanimidad de todos los propietarios afectados, por convenio urbanístico.

Artículo 6.- Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

1. El planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para presentar a trámite:

a) Los instrumentos para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento.

b) Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada.

c) Los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.

d) Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada. La aprobación de los Proyectos de Urbanización incluirá los plazos máximos para el inicio y ejecución de todas las obras y actuaciones contenidas en los mismos.

e) Para solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan la consideración de solar, así como para el inicio y terminación de las obras de edificación.

2. Con carácter subsidiario, para el supuesto que el planeamiento urbanístico no establezca plazos máximos, 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 cuatro años desde la entrada en vigor del planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada y delimite el ámbito.

b) Para el cumplimiento de los deberes de cesión y distribución equitativa de beneficios y cargas: dos años desde el establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento en el sistema de cooperación.

c) Para la realización de las obras de urbanización: dos años desde el inicio de las obras que deberán comenzar en el plazo de un año desde la aprobación del proyecto de urbanización si se produce al tiempo del proyecto equidistributivo o un año desde la aprobación de este último.

d) Para solicitar la licencia de edificación en actuaciones de nueva urbanización: dos años desde la recepción de las obras de urbanización.

e) Para solicitar la licencia de edificación en actuaciones sobre medio urbano dos años desde la recepción de las obras de urbanización de la actuación.

f) Para solicitar la licencia de edificación en parcelas en suelo urbano consolidado no sujetas a actuación urbanística: dos años desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime.

g) Para comenzar las obras de edificación: cuatro años desde el otorgamiento de la licencia, cuando ni el planeamiento ni la resolución de otorgamiento de dicha licencia establezcan un plazo máximo.

h) Para concluir las obras de edificación: cuatro años desde el comienzo de las obras, cuando ni el planeamiento ni la resolución de otorgamiento de la licencia establezcan un plazo máximo.

Artículo 7.- Transcurso de los plazos máximos.

1. El vencimiento de los plazos que se establezcan no impedirá la presentación a trámite de los instrumentos ni tampoco la continuación de las obras de urbanización, sin perjuicio de la potestad de la Administración de incoar expediente de declaración de incumplimiento, con audiencia del interesado, cuando se haya producido un cambio en la ordenación territorial o urbanística aplicable con el que deviene incompatible promover esos actos más allá de los plazos.

2. En particular, cuando la actividad de ejecución sea privada, el transcurso de los plazos máximos establecidos conforme al artículo anterior faculta a la administración actuante, previa ponderación de las circunstancias concurrentes, para el cambio del sistema establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución.

3. La facultad a que se refiere el apartado anterior, lo es sin perjuicio de la potestad de la Administración competente de ejercer su potestad de modificación del instrumento de ordenación y, además, de la facultad de reclasificar a suelo rústico, una vez transcurridos cinco años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada de un ámbito, sector o unidad de actuación sin que se hubiere presentado iniciativa para la determinación del sistema, previa audiencia y ponderación de los intereses concurrentes, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos. Esta decisión se incorporará al planeamiento general con ocasión de su primera modificación.

4. En todo caso, el transcurso de los plazos a que se refiere el artículo anterior sin haber cumplimentado las obligaciones correspondientes constituye causa de no indemnización en el caso de que, con posterioridad, sea alterada la ordenación o las condiciones de ejecución del planeamiento, de acuerdo con la legislación estatal sobre suelo.

5. El incumplimiento de los plazos máximos establecidos para solicitar la licencia de edificación determinará la declaración de su incumplimiento, así como la incoación del procedimiento de ejecución forzosa de la edificación por sustitución del propietario mediante concurso público convocado al efecto de conformidad con el procedimiento establecido en este Reglamento.

CAPÍTULO II

MODALIDADES DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN

Artículo 8.- Actividad pública de gestión propia.

1. La Administración 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.

2. Igualmente, las administraciones públicas están habilitadas para ejercer las potestades de gestión urbanística a través de cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación vigente, entre otros:

a) Atribuir el ejercicio de la competencia 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 que puede ser:

1) Organismo autónomo de carácter gerencial.

2) Sociedad mercantil de capital íntegramente público o mixto, de duración limitada o por tiempo indefinido, y con carácter general o solo para determinadas actuaciones.

d) Cualesquiera otros instrumentos que permita la legislación en materia de régimen jurídico o de contratación de las Administraciones Públicas o de Régimen Local.

e) Delegar competencias.

f) Suscribir convenios para utilizar órganos de otras administraciones o de los organismos dependientes o adscritos a ellas.

g) Encomendar la realización de tareas a sociedades creadas por ellas mismas o por otras administraciones.

3. Los consorcios podrán asumir, además, la competencia de elaboración del planeamiento y, en su caso, el otorgamiento de los títulos habilitantes que correspondan, en los términos acordados por las administraciones consorciadas.

Artículo 9.- 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 se tendrán 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.

c) 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.

d) Cuando tengan personalidad jurídica, 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 10.- Sociedades mercantiles públicas o mixtas de objeto urbanístico.

1. Las Administraciones Públicas podrán crear sociedades, o participar en las ya creadas, según la normativa mercantil vigente, para alguno de los siguientes fines:

- a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.
- b) Consultoría y asistencia técnica.
- c) Prestación de servicios.
- d) Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.

2. En todo caso, la ejecución material de las obras deberá adjudicarse a un tercero en régimen de libre concurrencia.

Artículo 11.- Actividad pública en régimen de cooperación entre Administraciones.

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 por la legislación de régimen jurídico del sector público y de régimen local.

Artículo 12.- 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, esta podrá adoptar la forma de consorcio urbanístico dotado de personalidad jurídica propia, en el marco de la legislación de régimen jurídico del sector público.

2. Los consorcios, que solo podrán tener por objeto funciones y actividades que no excedan de la capacidad de las Administraciones consorciadas, se regularán específicamente por sus Estatutos, que determinarán los fines de este, así como las particularidades de su régimen orgánico, funcional y financiero.

3. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas como colaboradoras, siempre que estas tengan fines concurrentes con los propios de dichos consorcios, y que tal incorporación sea necesaria para el cumplimiento de la finalidad de estos últimos. Dicha

incorporación requerirá la previa suscripción de un convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. En este caso, el consorcio no podrá tener ánimo de lucro.

4. La aprobación de los estatutos del consorcio determinará la atribución a este de las competencias administrativas pertenecientes a las Administraciones consorciadas que en dichos estatutos se especifiquen. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios la competencia para establecer o determinar tributos, ni la potestad expropiatoria, si bien puede encomendarse la gestión de las expropiaciones que ellos mismos acuerden.

5. Para la gestión de los servicios que les sean encomendados, los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público y mixto.

6. La creación de los consorcios y sus estatutos se publicará, para su eficacia, en el Boletín Oficial de Canarias y/o de la Provincia respectiva, según proceda.

Artículo 13.- Delegación de competencias entre Administraciones Públicas.

1. Toda delegación de competencias entre Administraciones Públicas habilitará para el pleno ejercicio de estas 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.

Artículo 14.- 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 con la regulación establecida en 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 en el supuesto del sistema privado de concierto de propietario único.

Artículo 15.- 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 12 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. En este caso, el consorcio no podrá tener ánimo de lucro.

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 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 aquellas, 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. Dichos convenios deberán ser suscritos con la totalidad de los propietarios que intervengan en la actuación urbanística y dispondrá de las solemnidades contenidas 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, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, para posibilitar la inscripción registral del suelo transformado de conformidad con la ordenación pormenorizada.

4. También las empresas privadas y las personas 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

ACTUACIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 16.- Unidad de actuación.

1. La unidad de actuación es una superficie de suelo, debidamente delimitado, que sirve de referencia para las operaciones jurídicas y materiales de ejecución de la ordenación pormenorizada que permita garantizar el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones establecidos legalmente y la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación, incluido el coste de la gestión y ejecución, realizándose todo ello a través del sistema de ejecución o procedimiento que se determine.

2. Se consideran unidades de actuación:

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 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.

d) Los ámbitos de suelo urbano sujetos a renovación urbana o rehabilitación.

e) Los ámbitos delimitados como actuación de dotación en suelo urbano consolidado.

Artículo 17.- 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 previsto en el artículo 29 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. En las unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamientos rurales, 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 18.- Requisitos para delimitar unidades de actuación.

1. La delimitación de las unidades de actuación se realizará 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 la normativa de aplicación. En el supuesto de realizarse la delimitación por instrumentos de planeamiento de desarrollo, estos deberán realizarla de acuerdo con 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, 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%, 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% 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. En este caso, al suelo excluido se le asignará la clasificación, categorización, calificación y aprovechamiento urbanístico medio, que ostente el suelo colindante en el que se integra, en el supuesto de que este ostentara la clasificación de urbano o urbanizable. Si el suelo colindante al que se integra la parte excluida fuera rústico, tendrá el régimen jurídico de esta clase y categoría de suelo, salvo que el suelo excluido cuente con los servicios urbanísticos propios del suelo urbano.

8. Solo se admitirán los reajustes mencionados en el número anterior cuando con ello se facilite la gestión urbanística, no se desvirtúe la ordenación prevista en la actuación urbanística 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 de este.

Artículo 19.- 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 podrá dividirlo en unidades de actuación. Igualmente, los instrumentos de gestión podrán efectuar esa división, sin que ello implique modificación del planeamiento, cuando se trate de reajustes justificados en los términos previstos en el artículo siguiente.

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 necesaria 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 20.- 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 en el supuesto que, como consecuencia de la redelimitación se desvirtúe sustancialmente la ordenación prevista o se altere el aprovechamiento medio del respectivo sector o ámbito más de un 15%.

2. En el supuesto que la redelimitación de la unidad de actuación no exceda del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento se llevará a cabo con los condicionantes impuestos en el artículo 18 anterior.

3. Si la redelimitación excediera del 5% del ámbito, y siempre que no desvirtúe sustancialmente la ordenación prevista o no se altere el aprovechamiento medio del respectivo sector o ámbito en más de un 15%, se requerirá la tramitación del siguiente procedimiento:

a) Presentación, junto con la documentación que integrará la iniciativa para la determinación del sistema de actuación, de los siguientes documentos:

1) Memoria Justificativa de la procedencia de la redelimitación que deberá estar motivada por cualquiera de las siguientes circunstancias:

A. Evitar la fragmentación de la propiedad siempre que la parte afecta a la actuación sea inferior en más de la mitad del resto de la finca parcialmente incluida en la actuación.

B. Ajustarse al trazado y características del sistema viario.

C. Edificaciones preexistentes que constituyan el domicilio habitual o encarezca innecesariamente la gestión.

2) Aportación de un plano topográfico de la superficie afecta, con referencia catastral.

b) Audiencia al propietario afectado por la redelimitación durante el trámite de información pública de la iniciativa.

c) Aprobación de la propuesta en el mismo acto en que se apruebe la iniciativa, en el que se indicará la nueva delimitación de la unidad de actuación, así como la superficie, clasificación y calificación del suelo excluido de la unidad de actuación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18.7 de este Reglamento.

4. Por el mismo procedimiento, podrán delimitarse unidades de actuación cuando resulte conveniente para viabilizar el desarrollo de ámbitos o sectores que no fueron divididos originariamente en unidades.

5. La alteración de la delimitación de una o más unidades de actuación cuando desvirtúen sustancialmente la ordenación prevista o se altere el aprovechamiento medio del respectivo sector o ámbito en más de un 15% requerirá la modificación del planeamiento que la haya establecido.

Artículo 21.- 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 con lo dispuesto en el artículo 38 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 con el 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 innecesidad 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.

Artículo 22.- Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.

1. Para cada ámbito o sector y, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además, y solo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido, salvo el sistema de ejecución forzosa.

2. Los sistemas de ejecución para las actuaciones de nueva urbanización 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.

3. Las actuaciones sobre el medio urbano se podrán ejecutar por los sistemas establecidos en el Capítulo II del Título Primero.

Artículo 23.- Cambio de opción establecida en el planeamiento sobre la ejecución pública o privada.

El cambio de la opción establecida en el planeamiento entre los sistemas de ejecución público o de ejecución privada no se considerará modificación del instrumento de planeamiento. El cambio de opción para cada sistema de ejecución pública o privada se llevará a cabo mediante el procedimiento establecido al efecto en el artículo 59 de este Reglamento.

CAPÍTULO IV

DE LA REPARCELACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Sección 1ª

Operaciones de equidistribución. Proyectos de reparcelación.

Artículo 24.- Concepto de reparcelación urbanística.

Se entiende por reparcelación urbanística la agrupación de las fincas comprendidas en el ámbito, sector o 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 25.- Reparcelación urbanística: objeto.

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

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

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

c) La adjudicación al ayuntamiento de las fincas de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, 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.

d) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a los intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de actuación y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.

e) 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 de que se trate.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de estos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares. Esta sustitución se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

1) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de los costes de urbanización.

2) La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

2. Asimismo, la reparcelación podrá tener por objeto:

a) La adjudicación a la persona o entidad urbanística encargada de la gestión de las fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, que se correspondan con las fincas expropiadas a los propietarios afectados a la actuación no adheridos a la iniciativa.

b) 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.

3. También será necesaria la presentación de un proyecto de reparcelación cuando las propiedades pertenezcan a un único propietario, al objeto de diferenciar las parcelas de aprovechamiento lucrativo y las cesiones obligatorias al ayuntamiento.

Artículo 26.- Procedimiento para aprobar la reparcelación.

1. Cuando se ejecute el planeamiento de manera privada, el proyecto de reparcelación se aprobará en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación del correspondiente sistema.

2. Cuando se trate de proyectos de reparcelación en actuaciones sobre el medio urbano, sin perjuicio de cumplir con las exigencias establecidas en la legislación estatal de suelo sobre la forma de determinar la cuota de participación, se aprobarán en el procedimiento para la adjudicación de estas actuaciones, regulado en el artículo 308 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. La reparcelación urbanística en actuaciones de dotación podrá llevarse a cabo también mediante convenio urbanístico, siempre que cuente con la unanimidad de todos los propietarios afectados y el documento contenga las determinaciones 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 1093/1997, de 4 de julio, para la inscripción registral de las fincas de resultado de la actuación. La ejecución de la dotación podrá realizarse por la Administración actuante mediante el procedimiento establecido en la legislación de contratación de las Administraciones Públicas o por los particulares constituidos en entidad urbanística en el supuesto que la actuación afectare a más de un propietario según los procedimientos establecidos en el Capítulo II del Título I de este Reglamento.

4. Cuando sea necesario aprobar el proyecto de reparcelación fuera de los casos previstos en los apartados anteriores, el procedimiento debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Solicitud de aprobación del proyecto de reparcelación que, como mínimo, deberá contener:

1) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.

2) Adjudicación de las nuevas fincas de conformidad con lo previsto en la legislación hipotecaria urbanística.

b) Aprobación inicial del Proyecto por la persona titular de la Alcaldía, o, en los municipios de gran población, por la Junta de Gobierno Local, otorgando, en su caso, un plazo de quince días para subsanación de deficiencias.

c) Se abrirá un periodo de información pública en el boletín oficial de la provincia por un periodo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran presentado la solicitud por igual plazo.

d) Aprobación definitiva por la persona titular de la Alcaldía o, en los municipios de gran población, la Junta de Gobierno Local. El plazo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. Transcurrido dicho plazo, los interesados podrán entender estimada la aprobación por silencio administrativo. Cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio sin haber recaído aprobación expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.

Artículo 27.- Criterios para la reparcelación.

1. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados y de las fincas resultantes se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por unanimidad por los afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación estatal de suelo. 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.

b) Las fincas 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.

c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Este criterio cederá ante el superior de racionalidad y proporcionalidad en la adjudicación.

d) Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de la finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

e) 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 del planeamiento. Dicha indemnización no resultará aplicable cuando se trate de preexistencias ilegales e ilegalizables, salvo que estén incursas en régimen de fuera de ordenación, en cuyo caso su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de las singularidades que pueden tener los proyectos de reparcelación para realizar la equidistribución en actuaciones sobre el medio urbano.

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 este 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 I 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 con los requisitos contenidos 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, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de acuerdo a lo establecido en el Título I 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 1093/1997, de 4 de julio.

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 estos adquieran la condición de solar.

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

Artículo 30.- 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 el ámbito, sector o unidad de actuación por las de nueva creación, ajustada al planeamiento, y la redistribución de la titularidad de estas de acuerdo con 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 concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico. Procederá la reparcelación económica:

1) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20% de la superficie total de aquella.

2) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50% del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.

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 31.- Instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria.

De acuerdo con los contenidos, limitaciones y efectos determinados para cada caso según el sistema que desarrollan, las operaciones de equidistribución se realizarán a través del proyecto de reparcelación, único instrumento previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias para realizar tales operaciones, sin perjuicio de las singularidades que correspondan cuando se trate de operaciones en medio urbano o cuando su obligatoriedad venga impuesta para garantizar

las cesiones obligatorias en favor del municipio, así como otras funciones a desarrollar sin efecto de equidistribución.

Artículo 32.- Contenido del proyecto reparcelatorio.

1. Para la consecución de los objetivos de las operaciones de equidistribución contenidos en el artículo 25 de este Reglamento y, en particular, la correcta y equitativa adjudicación a los intervinientes de las fincas ajustadas a la nueva ordenación pormenorizada que se ejecuta en función del aprovechamiento que les corresponde, las reparcelaciones urbanísticas necesariamente dispondrán de un contenido de índole jurídico-privado hipotecario habida cuenta el destino registral del documento y un contenido urbanístico que englobará el proceso equidistributivo propiamente en cuanto su finalidad no es otra que la adjudicación a los intervinientes en el proceso de las fincas de resultado según la ordenación pormenorizada que se ejecuta que posibilite su inscripción registral.

2. Para posibilitar la inscripción registral de la equidistribución, el proyecto deberá establecer con precisión:

- a) Titularidad de las fincas de origen.
- b) Descripción completa de las fincas aportadas a la actuación.
- c) Descripción completa de las fincas resultantes de la actuación.

d) Determinación de las fincas expropiadas para el supuesto de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa y adjudicación de las fincas de resultado que se correspondan con las expropiadas a favor de la persona o entidad urbanística a quien corresponda la gestión y ejecución.

Artículo 33.- Titularidad de las fincas de origen.

1. El proyecto reparcelatorio deberá contener relación detallada de todos los propietarios de fincas afectas a la actuación con certificación registral y catastral del dominio y cargas de las fincas incluidas o adscritas a la actuación a fin de poder ser emplazados personalmente durante la tramitación del proceso.

2. En el supuesto que fuera imposible localizar al titular de una finca afectada, esta propiedad se establecerá en el proyecto como “titularidad desconocida” y, en tal condición, se someterá al proceso equidistributivo asignándole la parcela de resultado a la Administración actuante con carácter fiduciario hasta que aparezca el titular dominical, a quien se le adjudicará la parcela de resultado que le corresponda si se persona en el procedimiento o con posterioridad a la aprobación del mismo, acreditando fehacientemente su condición de propietario. Si compareciere una vez aprobado definitivamente e inscrito el proyecto, para su inscripción registral bastará con la aportación en el registro de la propiedad de la certificación administrativa acreditativa de la finca objeto de actuación objeto de la propiedad y finca de resultado que le correspondería adjudicar, con el contenido establecido al efecto 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, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya, haciendo constar tanto en la finca de origen como la de resultado el número de finca registral que se corresponde.

3. Si no es posible disponer del domicilio del titular registral, igualmente se someterá la propiedad al procedimiento equidistributivo, citando en este caso al titular registral en el domicilio que aparece en el asiento, emplazando al Ministerio Fiscal para la defensa de sus intereses cuando proceda de acuerdo con la legislación estatal.

4. Formará también parte del proceso equidistributivo en su condición de titular afectado, las Administraciones titulares de bienes de dominio y uso público que pudieran existir en la actuación cuando se hayan obtenido onerosamente. 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.

5. Cuando existan bienes de dominio público de otras Administraciones y el destino urbanístico de estos 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. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de dominio público, salvo prueba en contrario. 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 34.- Descripción completa de las fincas aportadas a la actuación.

1. Localizados la totalidad de todos los propietarios afectados, conocidos o desconocidos, el proyecto deberá proceder a la descripción de las fincas de origen afectadas por la actuación, con las rectificaciones o regulaciones que fueran precisos incluyendo las cargas o derechos compatibles o incompatibles, para lo cual es preciso determinar el título que legitima la condición de propietario y la superficie afectada por la actuación.

2. El proyecto deberá contener la certificación registral de cada una de las fincas afectadas. En los supuestos de 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, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya, sin perjuicio de lo que a continuación se contiene en este Reglamento.

3. En el supuesto que la propiedad no esté inscrita en el Registro de la Propiedad, la aprobación definitiva del proyecto será título suficiente para proceder a su previa inscripción.

4. 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. No serán objeto de indemnización las preexistencias ejecutadas sin la autorización o la licencia preceptiva que no se encuentren afectas al régimen de fuera de ordenación o que hayan sido declaradas ilegales mediante un expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística definitivamente resuelto. En el supuesto que, en el momento de tramitación del expediente reparcelatorio, estén afectas a un expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística perturbada, quedará suspendido el pago de la indemnización hasta que se resuelva definitivamente dicho procedimiento de restablecimiento, de tal forma que sólo en el supuesto de que en este expediente se declare su ilegalidad o imposibilidad de legalización, no será objeto de indemnización.

5. 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. 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. 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. Asimismo, en el caso de terceros ocupantes legítimos de viviendas que constituyan su domicilio habitual, se deberá garantizar su derecho al realojamiento y retorno.

6. La aprobación definitiva del Proyecto será título suficiente para la inscripción de las construcciones existentes, aunque no esté inscrita la obra nueva. En este caso, el proyecto deberá determinar si dicha preexistencia es o no conforme en el planeamiento que se ejecuta, de tal forma que si es compatible se trasladará a la parcela de resultado procediendo a la descripción en la misma de la obra nueva para posibilitar su inscripción registral. Si resultara por el contrario incompatible no se traslada a la finca de resultado y, en el supuesto que proceda, el proyecto deberá valorar la indemnización que corresponda al titular del derecho extinguido. En el caso que sobre esta preexistencia no compatible con el planeamiento penda un derecho de tercero, el proyecto deberá también emplazar al tercero titular del derecho o carga incompatible, en cuyo caso, se producirá su extinción y, por tanto, habrá que incluir en el procedimiento la valoración del derecho o carga extinguido. Si el derecho extinguido afecta a titular de vivienda que constituya el domicilio habitual, igualmente habrá que emplazar en el procedimiento al arrendatario afectado, posibilitando su derecho al realojo y retorno que necesariamente deberá quedar fijado en el proyecto reparcelatorio.

7. En el supuesto que los derechos o cargas se declaren compatibles con la ordenación, se trasladará a la finca de resultado. Cuando, al titular de una finca de origen se le adjudique una sola finca de resultado, se trasladará por subrogación real el derecho o carga a la finca

de resultado. Cuando el titular de varias fincas de origen se le adjudique una sola finca de resultado, habrá que determinar el porcentaje de la finca de resultado respecto a la de origen y, una vez determinada la cuota, se trasladará los derechos o cargas de conformidad con el porcentaje. En el supuesto que al titular de una finca se le adjudiquen varias fincas de resultados, se trasladará el derecho o carga por subrogación real, a las fincas de resultado. Cuando exista carga hipotecaria, se trasladará a las fincas de resultado previa distribución en función de la valoración de las fincas de resultado, para lo cual se requiere el acuerdo unánime entre acreedor y deudor hipotecario, ratificado ante el Secretario Municipal y cuya acta se incorporará al procedimiento.

8. Si sobre la finca de origen existe una doble inmatriculación o, la misma se determina como consecuencia de las operaciones reparcelatorias se entenderá el procedimiento con ambos titulares, trasladando la doble inmatriculación a la finca de resultado hasta que recaiga sentencia firme en el juicio declarativo correspondiente. En el supuesto de titularidad controvertida o anotación preventiva de la demanda sobre la finca de origen, también se trasladará a la finca de resultado hasta que recaiga sentencia en el juicio correspondiente.

9. En el supuesto que no coincida el titular del documento de que se disponga con el titular Registral y se trate de escrituras públicas, bastará con la simple aportación de los títulos intermedios públicos para que se reanude el tracto. Cuando se carezca de títulos públicos, para la reanudación del tracto se deberá tramitar ante la Administración actuante el siguiente procedimiento cuyo resultado deberá ser contenido en el documento de aprobación definitiva, en función de estos dos supuestos:

a) Que entre el titular actual y el registral haya transcurrido 30 años o más, en cuyo caso, además de la publicación mediante edictos, es necesario la notificación personal al titular registral, así como al Ministerio Fiscal, cuando proceda de acuerdo con la legislación estatal, de tal forma que, si no se opusiera, se inscribirá la finca resultante al que comparece en el expediente.

b) Que no hayan transcurrido 30 años, en cuyo caso bastará su publicación mediante edictos y la notificación personal al titular registral, siempre que conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición.

10. En los dos supuestos previstos en el apartado anterior, es necesario, la publicación mediante edictos, la notificación personal al titular registral, los documentos de reanudación del tracto y su plasmación el acuerdo de aprobación definitiva, de tal manera que si falta alguno de los requisitos la finca de resultado se inscribirá a favor del titular registral, indicándose que el expediente se ha entendido con persona distinta. Si fuera posible localizar al titular registral o sus herederos, también es posible para reanudar el tracto un acta de comparecencia ante el Notario del partido donde esté la finca, que será incorporada al proyecto.

Artículo 35.- Determinación de la superficie afectada por la actuación.

1. Localizado al titular de las fincas aportadas o su condición de desconocido y determinada la situación registral de la propiedad de cara a los derechos o cargas compatibles o no, el proyecto deberá disponer de la descripción completa de la finca aportada para lo cual habrá

de determinar exactamente la superficie afectada en función de la cual se determinará el porcentaje de participación de cada propietario en la actuación que constituye el baremo para que se cumplimente el principio equidistributivo. La equidistribución se podrá llevar a cabo procediendo a la cancelación de las fincas de origen o mediante su agrupación instrumental para su posterior división conforme a la ordenación.

2. La superficie a tener en cuenta en el proceso equidistributivo es la real, es decir, la que resulte del levantamiento topográfico practicado e incorporado al documento donde se deberá hacer constar tal circunstancia. La aprobación definitiva del proyecto será título suficiente para la rectificación de la descripción y superficie registral.

3. Cuando la superficie afecta a la actuación sea inferior a la superficie registral determinada en función de sus linderos, 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. El propietario afectado podrá proceder también a la previa segregación de la finca mediante la pertinente licencia, incorporando al proceso la finca ya segregada.

4. Con las condiciones establecidas en el artículo 18.7 y 19 de este Reglamento, a los efectos de ajustar la actuación pretendida a la estructura de la propiedad y mejorar las condiciones de la equidistribución, podrá redelimitarse la unidad de actuación sobre la que se actúe, sin necesidad de modificar el planeamiento en el propio proyecto de reparcelación, incluyendo o excluyendo del sector parte de las propiedades cuando estén parcialmente afectadas.

Artículo 36.- Descripción completa de las fincas de resultado.

1. El proyecto equidistributivo deberá proceder a la descripción completa de las fincas de resultado que, como mínimo, contendrá:

a) Descripción urbanística: superficie, edificabilidad, uso, superficie de parcela mínima (a efectos de su segregación) de cada una de las fincas, en coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, para la inmatriculación de nuevas fincas, o la norma que la sustituya.

b) Titularidad.

c) Derechos o cargas objeto de traslado, incluyendo la descripción de las preexistencias que se trasladan u obras nuevas.

d) Correspondencia con la finca registral de la que procede.

e) Afecciones Urbanísticas: porcentaje en los gastos de urbanización, establecimiento de su obligación de participación en la cuenta de liquidación (salvo que la obra de urbanización este ejecutada o avalada) y saldo en la cuenta de liquidación.

2. En el supuesto de las fincas de resultado adjudicadas a la Administración actuante tanto lucrativas correspondientes al 10% de aprovechamiento como dotacionales, de cesión obligatoria y gratuita, no se tendrá en cuenta la correspondencia registral, afecciones urbanísticas y participación en los gastos de urbanización, al tenerse que adjudicar las fincas libres de cargas y gravámenes.

3. Las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de actuación, con arreglo a su superficie, uso, edificabilidad, situación y características a tenor de los cuales el proyecto asignará a cada parcela las unidades de aprovechamiento que le corresponde en función de las cuales se efectuará la distribución equitativa de beneficios y cargas.

4. 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.

5. 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.

6. 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. Según establece el artículo 27 de este Reglamento, este criterio cederá ante el superior de racionalidad y proporcionalidad en la adjudicación.

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

8. 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 proindiviso 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.

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% de este último.

c) Los terrenos con edificación que constituya la vivienda habitual, sean conformes o no con el plan, 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 superior al 15% de este último, si cuenta con el respaldo de la mayoría de los propietarios conforme establece el apartado anterior.

10. 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.

No obstante, en el supuesto de que existan en el ámbito de actuación viviendas que constituyan el domicilio habitual de su titular cuya incorporación al proceso equidistributivo haría inviable o dificultaría notoriamente la gestión como consecuencia de la cuantía de las indemnizaciones que genere, y siempre y cuanto resulte imposible mantener a su titular en la propiedad completa de la vivienda porque el aprovechamiento que habría de adjudicársele para tal finalidad excedería en más de un 15% del que le corresponde, se podrá excluir al propietario afectado del proceso equidistributivo, siempre que así se admita por la mayoría de los propietarios de la actuación y se recoja expresamente en los Estatutos y Bases de Actuación.

Asimismo, en el Proyecto habrá de procederse a la descripción de la vivienda a conservar, que se trasladará a la finca de resultado para su inscripción registral de conformidad con el artículo 7.7 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 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya. Al excluirse del proceso equidistributivo no se establece porcentaje respecto a los gastos de urbanización ni la obligación de participar en los gastos ni el importe de los mismos según cuenta de liquidación, salvo que por los propietarios afectados, por mayoría simple, se decidiera que el propietario excluido debe participar en los gastos de urbanización. En todo caso, estos propietarios deberán compensar el exceso de aprovechamiento que les genera la conservación de propiedad originaria.

11. 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 aquella 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.

12. No se podrán realizar adjudicaciones de parcelas cuyo aprovechamiento exceda del 15% 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 los apartados anteriores o se admita en las bases de actuación o en los criterios manifestados por la mayoría de los propietarios.

Artículo 37.- Descripción de las fincas expropiadas.

1. En el supuesto que no todos los propietarios se adhieran a la iniciativa, en el procedimiento de gestión y ejecución de planeamiento se deberá proceder a la expropiación de la finca del titular no adherido a favor de la persona o entidad urbanística encargada de la gestión. Para ello, en el proyecto reparcelatorio se deberá adjudicar la finca de resultado que se corresponda con la expropiada a favor de la entidad urbanística o persona beneficiaria de la expropiación y necesariamente se deberá tramitar simultáneamente con el proyecto reparcelatorio el correspondiente proyecto de expropiación.

2. El proyecto expropiatorio deberá tener el siguiente contenido:

a) Descripción de las fincas objeto de expropiación, con determinación del ámbito territorial de la actuación y documentos registrales y catastrales que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Identificación del beneficiario de la expropiación y justificación de la viabilidad económica de la expropiación.

c) Identificación y relación de los expropiados.

d) Determinación del valor del suelo según su calificación urbanística.

e) 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 afectadas. En este supuesto, es decir, expropiación de propietarios no adheridos a la iniciativa, la valoración de las fincas expropiadas se realizará de conformidad con el artículo 27 del Reglamento de Valoraciones y, por tanto, se tasarán por el valor que correspondería terminada la ejecución, descontando los gastos de urbanización.

f) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones, incluyendo los datos del tercero o terceros afectados por la extinción del derecho de que se trate cuando no coincida con el titular de la finca expropiada. En el caso de terceros, ocupantes legítimos de viviendas que constituyan su domicilio habitual, la indemnización consistirá en garantizar su derecho al realojamiento y retorno. En este caso, hasta que sea posible el retorno, tendrá derecho a que se le facilite una vivienda de similares condiciones a la que ocupaba legalmente y también en régimen de alquiler con renta que no podrá exceder

en más de 25% a la que abonaba o, en su caso, la propia del inmueble arrendado. El retorno se producirá a un inmueble ubicado en el ámbito de actuación y que ejecute el propietario titular de la vivienda ocupada que se le entregará en concepto de alquiler en las mismas condiciones pactadas o, en su caso, asignándole una renta adecuada y propia de la vivienda asignada. En el caso que no fuera posible la adjudicación de un inmueble similar a la ocupada propiedad del titular de la vivienda que ocupaba, se podrá facilitar otra vivienda situada lo más próximo posible, de similares condiciones a la que ocupaba bajo una renta similar o, en su caso, si titular de la vivienda y ocupante legítimo estuvieran de acuerdo, acordar una indemnización, todo lo cual deberá hacerse constar en la Hoja de Justiprecio que corresponda.

g) 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.

h) 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.

Artículo 38.- 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, los 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:

A. Abastecimiento de agua potable, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego.

B. Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

C. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

D. 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.

g) Indemnizaciones por los derechos de realojo y retorno en caso de vivienda que procedan a cargo del propietario del inmueble así como por traslado de actividad.

h) Coste de las demoliciones de construcciones incompatibles con la urbanización.

i) Justiprecios de los derechos que deban ser expropiados.

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

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

l) Importe de la monetización de la cesión al Ayuntamiento de su participación en la plusvalía, en el caso que sea posible sustituir la adjudicación de parcelas donde materializar el aprovechamiento correspondiente por su importe económico.

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 con el procedimiento legalmente previsto.

5. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo estos, 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 39.- 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 costado, quien tendrá derecho a que se le compense por el correspondiente anticipo.

Artículo 40.- 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 por las preexistencias de que fuera titular y las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto, como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, valorándose de acuerdo con 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.

5. 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.

6. Con anterioridad a la cuenta de liquidación definitiva, se podrá exigir a los propietarios los importes que le correspondan en función de la cuenta de liquidación provisional, en cuyas liquidaciones se tendrá en cuenta necesariamente, a efectos de su compensación, tanto el importe de las indemnizaciones que le correspondan como las diferencias de adjudicación por exceso o defecto. No se podrá reclamar a los propietarios por este concepto de liquidaciones provisionales los costes de urbanización que no se hubieran generado sino tan sólo los importes correspondientes a las certificaciones de obra facilitadas por la empresa urbanizadora. A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas liquidadas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante. En caso de impago, procederá la vía de apremio. Sin perjuicio de lo anterior, la entidad urbanística, podrá girar a los propietarios afectados liquidaciones que se correspondan con derramas aprobadas por mayoría de las cuotas de propiedad cuando sea necesarias para la continuidad de la gestión y ejecución de la actuación.

7. Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas generales o imperativas.

Artículo 41.- Contenido documental mínimo de los instrumentos de gestión.

1. Las operaciones de reparcelación y distribución equitativa se formularán en el proyecto de reparcelación.

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.

c) Descripción de las fincas de origen, así como los documentos acreditativos de la titularidad de sus derechos e información registral y catastral.

d) Descripción de las parcelas resultantes de la ordenación y determinación de las unidades de aprovechamiento que le corresponden así como de sus coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, para la inmatriculación de nuevas fincas o disposición que la sustituya.

e) Cuota de participación de cada propietario en el proceso equitativo y unidades de aprovechamiento que le corresponde.

f) Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.

g) Relación y descripción de las parcelas de resultado adjudicadas a los propietarios de la actuación con indicación de la correspondencia registral y su porcentaje de participación en los gastos de urbanización.

h) Relación y descripción de las parcelas de resultado adjudicadas a la Administración actuante en concepto de participación en la plusvalía y por cesión obligatoria y gratuita.

i) Valoración del importe de la monetización de la cesión al Ayuntamiento por su participación en la plusvalía, en el caso que sea posible sustituir la adjudicación de parcelas donde materializar el aprovechamiento correspondiente por su importe económico. Esta valoración se sustituirá por la efectúe el técnico municipal en el acto de aprobación definitiva.

j) Cuenta de liquidación provisional.

k) Planos de información y de reparcelación.

3. Los instrumentos de gestión deberán presentarse en soporte digital.

Artículo 42.- Contenido sustancial de los instrumentos reparcelatorios.

El instrumento de reparcelación, 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, deberá 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 esta 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 así como de sus Coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, o norma que la sustituya, para la inmatriculación de nuevas fincas. 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 o disposición que la sustituya.

f) En la descripción de las parcelas resultantes, a su vez 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.

i) Descripción de cada una de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento y donde se materialice la participación del Ayuntamiento en la Plusvalía generada. En caso de que se optare por la monetización habrá de aportarse la correspondiente tasación que deberá ser ratificada por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de la iniciativa, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación. La valoración en todo caso se realizará de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, para cada clase de suelo y actuación, debiendo el informe que en su caso se emita por los técnicos municipales adaptarse al mismo régimen de valoración.

Artículo 43.- 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 las parcelas cedidas a la Administración actuante tanto de las dotacionales como de aquellas donde se localice el 10% de Aprovechamiento Medio.

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

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

f) 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 soporte digital.

Artículo 44.- Reglas sobre la normalización de fincas y la reparcelación económica.

1. Cuando 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 normalización de fincas, bien mediante reparcelación económica, bien mediante reparcelación voluntaria.

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; o, en su caso, de acuerdo con las reglas previstas para el supuesto de reparcelación voluntaria y unánime de todos los propietarios.

3. Cuando se trate de reparcelación económica, su contenido documental se ajustará 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. La normalización de fincas, cualquiera que sea la vía utilizada, debe incluir 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.

Artículo 45.- Normas comunes de tramitación y aprobación de la reparcelación.

Para la tramitación y aprobación de la reparcelación se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del presente Reglamento.

Artículo 46.- 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 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya.

2. El documento previsto en el número anterior, que podrá protocolizarse conforme se establece 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, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya, 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 47.- Inscripción registral.

1. De conformidad con el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, son inscribibles los actos firmes de aprobación de los expedientes de gestión y ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones.

2. Los referidos actos podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por el Secretario Municipal, en la que se harán constar además del contenido íntegro del acto y la manifestación de que es definitivo en vía administrativa, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo en la forma exigida por la legislación hipotecaria.

Artículo 48.- Efectos jurídico-reales y económicos.

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.

d) 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.

Sección 2ª

Convenios urbanísticos

Artículo 49.- Concepto, principios, objeto y límites.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los Cabildos insulares y los Municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a dicha Ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos tanto para la aprobación de instrumentos de planeamiento como de ejecución de los mismos, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones, sobre la base y el respeto de los principios de transparencia y publicidad.

2. En los procedimientos de ejecución del planeamiento, los convenios urbanísticos constituyen instrumentos suscritos entre la Administración actuante y los particulares titulares del terreno afecto a un ámbito, sector o unidad de actuación o, en su caso, con la entidad urbanística encargada de la gestión en el que, además, de posibilitar la transformación registral del suelo afecto, se contienen pactos y condiciones para proceder a la ejecución de la urbanización así como la recepción y conservación de la misma.

3. Los convenios urbanísticos podrán realizar adaptaciones de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias.

Artículo 50.- Contenido de los convenios.

1. En atención a lo previsto en el artículo 290 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el marco de la legislación básica sobre convenios de cooperación, los convenios urbanísticos podrán contener todos los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes que sean conformes con el ordenamiento jurídico y, en particular:

a) La determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes.

b) En los convenios de ejecución privada, además, las determinaciones a las que se refiere el artículo 218 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

c) En los convenios de ejecución de planeamiento, además, las determinaciones a las que se refiere este reglamento para las propias del sistema de ejecución en que se inserte o, en su caso, las contenidas en este reglamento para la ejecución privada de actuaciones en medio urbano.

d) Las posibles modificaciones del planeamiento que sea necesario realizar para facilitar la gestión y ejecución del mismo, sin que ello vincule a la potestad de planeamiento territorial y urbanístico.

e) El pago en metálico, o cualquier otra forma de cumplimiento cuando fuera posible, cuando no se pudiera entregar a la Administración las cesiones a las que está obligado el adjudicatario por cualquier concepto. Se deberá siempre en caso de monetización acompañar la pertinente valoración.

f) La adaptación de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias, al amparo de lo previsto en los artículos 19 y 334 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en las leyes sectoriales. Este convenio tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y gestión afectados.

g) Las condiciones de terminación de la urbanización, incluyendo la regularización de cambios pocos significativos en la ejecución material respecto a lo dispuesto en el planeamiento de la ordenación pormenorizada o en los diferentes instrumentos de gestión, recogiendo todos los ajustes que sean necesarios para adaptarse a la realidad. Este convenio tendrá el efecto de modificar los diferentes instrumentos de ordenación y gestión afectados. En otro caso, habrá de tramitar la correspondiente modificación de los diferentes instrumentos cuando la regularización sea posible.

h) Las condiciones de conservación de la urbanización, cuando fuera procedente.

2. Los convenios para la financiación y cooperación en las actividades sobre el medio urbano se regirán por lo dispuesto en la legislación estatal de suelo, así como en lo especificado en este reglamento para dichas actuaciones.

3. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 213 a 218 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias sobre la documentación y alcance de los mismos al presentar las iniciativas privadas, con el fin de facilitar la inscripción registral mediante un único documento, los convenios de gestión que se presenten podrán incorporar la restante documentación de la iniciativa.

4. La certificación por el Secretario Municipal expedida con el contenido establecido 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, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya, del acuerdo de aprobación definitiva del convenio urbanístico de junto con los documentos anexos, será título inscribible.

Artículo 51.- Celebración y perfeccionamiento de los convenios.

1. Los convenios que deben acompañarse como documentación en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación de los sistemas privados se aprobarán en dicho procedimiento con las garantías previstas en el mismo.

2. Cuando se apruebe fuera del caso previsto en el apartado anterior, una vez negociado y suscrito, el texto inicial de los convenios sustitutorios de resoluciones deberá someterse a información pública mediante anuncio publicado en el boletín oficial de la comunidad autónoma o en el de la provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.

3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación, o de ejecución de este, con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

4. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

5. En el supuesto de actuaciones urbanísticas que afecten a propietario único, el convenio urbanístico podrá simultáneamente ostentar la condición de convenio tramitado con la aprobación del instrumento de ordenación y convenio de ejecución de la misma, para lo cual deberá tener el contenido propio de ambas modalidades y someterse al procedimiento de información pública, conteniendo el texto íntegro del convenio y sus anexos que habrá de haber sido aprobado inicialmente de forma expresa con anterioridad. El acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, a su vez deberá contener la aprobación definitiva del convenio y sus anexos en el supuesto que coincida la Administración encargada de la aprobación del instrumento de planeamiento con la Administración actuante. En otro caso, la Administración actuante deberá proceder a la aprobación del convenio y sus anexos en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Artículo 52.- Competencia para la aprobación de los convenios.

1. Los convenios preparatorios de la modificación del planeamiento territorial y urbanístico deberán ser aprobados por el mismo órgano que tenga que realizar la modificación del planeamiento.

2. El resto de los convenios serán aprobados:

a) Por el Consejo de Gobierno, previo informe del departamento con competencias en materia de ordenación del territorio, cuando hayan sido suscritos inicialmente por cualquiera de los órganos de la comunidad, con excepción de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural.

b) Por el Consejo Rector de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural, cuando hayan sido suscritos inicialmente por el director ejecutivo de esta.

c) Por el Pleno del cabildo insular y del ayuntamiento, cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del cabildo y del municipio, respectivamente, sin perjuicio del régimen aplicable a los municipios y cabildos de gran población.

d) Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.

3. Los convenios se entenderán aprobados una vez hayan transcurrido tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública sin que hubiere recaído resolución expresa. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo, a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar se entenderá que renuncian a aquel en el supuesto de los convenios preparatorios.

4. En el supuesto de convenios de gestión y ejecución de planeamiento, el plazo para dictar la resolución aprobatoria del establecimiento y adjudicación del sistema y de la documentación incorporada será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobado el convenio urbanístico y documentos presentados por silencio administrativo positivo, estando obligada la Administración actuante a expedir la certificación constitutiva del acto presunto positivo generado en el plazo de quince días desde la solicitud del propietario o propietarios afectados. Esta solicitud junto con el acuerdo de aprobación inicial será suficiente para que por el Boletín Oficial de la Provincia proceda a publicar el tenor de los Estatutos y Bases de Actuación en su caso y la aprobación de la iniciativa por silencio positivo, así como para inscribir, una vez publicado en el Boletín Oficial, la entidad urbanística en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. Será inscribible la certificación expedida por el Secretario Municipal del acuerdo de aprobación definitiva del sistema, convenio urbanístico y del resto de los documentos que lo integran o, en su caso, la certificación municipal del silencio positivo generado.

6. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

7. El plazo de vigencia de los convenios deberá estar concretado en el clausulado de los mismos, y será en todo caso el necesario para el cumplimiento de sus fines, sin que pueda exceder del asignado para la ejecución del planeamiento establecido en la ordenación pormenorizada que se ejecuta o, en su defecto, el plazo de cuatro años establecido en la legislación estatal básica sobre convenios.

Artículo 53.- Publicidad: registro centralizado de convenios urbanísticos.

1. En las consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medioambiente y conservación de la naturaleza existirá un registro centralizado de todos

los convenios urbanísticos que celebren las diferentes administraciones públicas canarias o sus entes instrumentales. Todas las administraciones públicas deberán comunicar al citado registro el acuerdo aprobatorio de los mismos y el texto definitivo de ellos.

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. Independientemente de lo previsto en el apartado 1 de este artículo, las diferentes administraciones harán públicos los citados convenios en sus respectivos portales electrónicos.

4. 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.

Artículo 54.- Alcance, límites de los convenios e impugnación de los convenios urbanísticos.

1. Los convenios regulados en este capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativos, sin perjuicio de los acuerdos jurídico-privados que contengan.

2. De conformidad con la legislación estatal, las estipulaciones de los convenios que impongan a los propietarios obligaciones o prestaciones adicionales, o más gravosas, que las previstas en la legislación, serán nulas de pleno derecho. Asimismo, los convenios serán inválidos en los supuestos previstos en la legislación estatal básica y, en cualquier caso, podrán ser impugnados ante la jurisdicción de lo contencioso-administrativo ejercitando la acción pública o, en su caso, en defensa de interés directo de cualquier propietario que pudiera ver afectado sus legítimos derechos.

CAPÍTULO V

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLANEAMIENTO

Artículo 55.- Proyectos de Urbanización y de ejecución de sistemas.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuyo objeto consiste en posibilitar la ejecución material de las determinaciones de los planes, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.

2. Los proyectos de ejecución de sistemas son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los sistemas generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los planes especiales que ordenen y definan aquellos o las de los planes generales cuando estos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

3. Los proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas:

a) No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las normas e instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

b) Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

c) No podrán modificar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, salvo que se desarrolle técnicamente las adaptaciones de la ordenación pormenorizada contenida en un convenio urbanístico que tenga efecto de modificar instrumento de ordenación en el supuesto contemplado en el artículo 290 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. Los Proyectos podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá a la persona titular de la Alcaldía o, en caso de los municipios de gran población, a la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con alguna de las siguientes formas:

a) Como documento del procedimiento a seguir para el establecimiento y adjudicación de un sistema privado de ejecución.

b) Siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras en el resto de casos.

5. La documentación de los proyectos estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras, estudio o estudio básico de seguridad y salud y estudio de gestión de residuos.

6. Los proyectos de urbanización se complementarán con la Memoria Justificativa de Desviaciones que se redacte con ocasión del procedimiento de recepción de las obras de urbanización de una actuación a que se refiere el artículo 149 de este Reglamento.

7. Dentro de las obras de urbanización se contemplarán las de pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, itinerarios de ciclistas y espacios libres; redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales; red de distribución de energía eléctrica y de telecomunicaciones; red de alumbrado público; red de jardinería de espacios públicos, así como todas aquellas obras de urbanización contempladas en los planes y programas que se ejecuten. Asimismo, el proyecto deberá diseñar el mobiliario urbano y la señalética mínima estimada procurando siempre que la ejecución de la urbanización se realice con materiales y soluciones constructivas de sencilla reposición, fácil ejecución y mantenimiento sostenible a lo largo de su vida útil.

TÍTULO I**EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA****CAPÍTULO I****DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN**

Sección 1ª

Disposiciones generales

Artículo 56.- Modalidades de ejecución de las actuaciones de nueva urbanización.

Para conseguir el objetivo de transformar el suelo de la situación de rural a la de urbanizado y crear así, tanto registral como físicamente, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística en ejecución del planeamiento pertinente, de conformidad con los sistemas regulados en el artículo 22 de este Reglamento.

Artículo 57.- Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.

1. Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento que contenga su delimitación deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además, y solo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido. Cuando la opción elegida haya sido la de ejecución privada, el planeamiento no determinará el sistema de ejecución concreto que se determinará mediante el procedimiento regulado en el Capítulo siguiente del presente Título.

2. La elección por el planeamiento entre el sistema de ejecución público o ejecución privada deberá estar motivada, y se realizará de acuerdo con los siguientes criterios de preferencia:

a) En suelo urbano no consolidado y urbanizable:

1) Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.

2) Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.

b) En suelo urbano consolidado:

Se ejecutará por sistema de ejecución privada las actuaciones de iniciativa de naturaleza privada y por un sistema de ejecución público para las de naturaleza pública. No obstante, en

aplicación de lo dispuesto en el artículo 309 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, podrá ser ejecutada también por cualquiera de los sistemas establecidos en la legislación de contratación de las administraciones públicas y régimen local, así como los regulados a estos efectos en este reglamento.

c) En asentamientos en suelo rústico:

1) Preferencia de los sistemas de ejecución pública, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución privada cuando así lo permita la estructura de la propiedad y las circunstancias socioeconómicas del ámbito.

2) Entre los sistemas de ejecución pública, tendrá preferencia el de la expropiación forzosa y la ejecución mediante obras públicas ordinarias con imposición de contribuciones especiales, para la adquisición del suelo preciso para los sistemas generales, sistemas locales y equipamientos públicos y la ejecución de los mismos. Asimismo, en los supuestos que así lo requiera, podrá implantarse el sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.

d) En sistemas generales: preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Artículo 58.- Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

1. El establecimiento del sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, ámbito o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles, quedando en situación de reparcelación, salvo que se declare su innecesariedad 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. Esta afectación producida como consecuencia del establecimiento del concreto sistema de ejecución puede ser inscrita en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal constituyendo el título inscribible el acuerdo administrativo de aprobación de la ordenación pormenorizada que establezca el concreto sistema público o, el acuerdo administrativo de establecimiento del concreto sistema de ejecución privada.

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.

Artículo 59.- 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 podrá sustituir por uno de ejecución pública o por otro de naturaleza privada, por los siguientes motivos:

a) Por desistimiento, con pérdida de la fianza o garantías constituidas, de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de propiedad. 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. Cuando se produzca el desistimiento del adjudicatario de la ejecución no es necesaria la previa declaración expresa de incumplimiento para adoptar el acuerdo de sustitución del sistema.

b) Por incumplimiento de los deberes, obligaciones o compromisos inherentes al sistema establecido, con perjuicio grave para el interés público o para los legítimos intereses de terceros. En este supuesto se sustituirá el sistema de ejecución privada por el público de ejecución forzosa previa declaración del incumplimiento de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 115 y concordantes de este reglamento.

c) Mediante acuerdo entre la Administración y la entidad de gestión por otro sistema privado diferente.

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% de la superficie total del ámbito, sector o unidad, y se justifique de acuerdo con los criterios aplicables según las condiciones y circunstancias que concurran de conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 de este reglamento.

4. A petición de los propietarios que representen más del 50% 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 o al sistema público por expropiación de conformidad con lo establecido en el artículo 105 de este reglamento.

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 de aprobación inicial en el boletín oficial

correspondiente, y con notificación personal a los propietarios incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación quienes podrán formular iniciativas para el establecimiento de un concreto sistema de ejecución privada.

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 pudiendo notificar 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.

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

7. La facultad a que se refiere el apartado anterior lo es sin perjuicio de la potestad de la Administración competente de ejercer su potestad de modificación del instrumento de ordenación. No obstante, en el supuesto que el planeamiento hubiese optado por determinar el sistema de ejecución privada y sin perjuicio también de la facultad establecida en el artículo anterior, la Administración actuante una vez transcurridos cinco años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada de un ámbito, sector o unidad de actuación sin que se hubiere presentado iniciativa para la determinación del sistema, previa audiencia y ponderación de los intereses concurrentes, podrá reclasificar el suelo afectado a rústico, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos. Esta decisión se incorporará al planeamiento general con ocasión de su primera modificación.

Sección 2ª

De las iniciativas para el establecimiento del sistema de ejecución privada

Artículo 60.- Establecimiento de los sistemas privados.

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 con 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.

3. El establecimiento y adjudicación de un sistema privado requerirá contar, con carácter previo, con la ordenación pormenorizada aprobada.

4. Cuando no exista dicha ordenación, deberá aprobarse el correspondiente plan parcial o, en su caso, el plan especial que contenga la ordenación pormenorizada, en un procedimiento diferente al de establecimiento y adjudicación del sistema, sin perjuicio de que el promotor de la iniciativa, a su riesgo y ventura, inste de forma simultánea, para su tramitación en paralelo, la ordenación pormenorizada y el establecimiento y adjudicación del sistema. En

este caso, la resolución final sobre el establecimiento y adjudicación del sistema quedará en suspenso hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada.

5. En el supuesto de las actuaciones sobre el medio urbano la ordenación y ejecución de la iniciativa se tramitará en un procedimiento especialmente reglamentado para ello y desarrollado en el Capítulo II de este Título del presente Reglamento.

Artículo 61.- Porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados.

1. Cuando el sector, ámbito o unidad de actuación fuera a desarrollarse mediante sistemas privados, el municipio establecerá:

a) El sistema de concierto, cuando la iniciativa urbanística venga apoyada por la totalidad de las personas propietarias o por persona propietaria única, de tal modo que represente el 100% de la superficie.

b) El sistema de compensación, cuando la iniciativa urbanizadora esté apoyada por personas propietarias que representen el 50% o más de la superficie.

c) El sistema de ejecución empresarial, cuando la iniciativa urbanizadora cuente con el respaldo de personas propietarias que representen menos del 50% de la superficie.

2. Para el cómputo de dichos porcentajes se respetarán las siguientes reglas respecto de los terrenos de un ámbito, sector o unidad de actuación:

a) Los porcentajes se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de propiedad privada delimitada a efectos de la ejecución del planeamiento, excluyendo los bienes de dominio público existentes de cesión gratuita.

b) También computarán los bienes pertenecientes a la Administración de naturaleza patrimonial o de dominio público que hayan sido adquiridos de manera onerosa. En este caso, la Administración participará en la equidistribución.

c) Igualmente, se tendrán en cuenta para dichos porcentajes las superficies pertenecientes a las personas propietarias que se encuentren en sistemas generales adscritos.

3. Deberá contarse con los porcentajes necesarios para el sistema de concierto y de compensación en el momento de presentar la iniciativa urbanística. No obstante, establecido el concreto sistema privado de compensación, si durante la tramitación del proceso de adjudicación se adhiriera a la iniciativa la totalidad de los propietarios, se sustituirá la implantación del sistema de compensación por el de concierto.

Artículo 62.- 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 empresaria, con capacidad para contratar con la Administración, que no sea titular de la propiedad, 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.

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, respetando las reglas establecidas en el artículo 208.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

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 63.- Participación en la iniciativa de no propietarios.

1. Las iniciativas o alternativas formuladas por no propietarios de suelo incluyen 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 64.- Legitimación para presentar la ordenación pormenorizada.

1. Aprobado el plan general de ordenación, cuando no exista ordenación pormenorizada, las personas propietarias podrán presentar una propuesta del instrumento urbanístico que corresponda para establecer la ordenación pormenorizada del ámbito.

2. Transcurrido el año de vigencia del planeamiento, cualquier empresario con capacidad para contratar con la administración que no sea titular de propiedad podrá presentar propuestas del instrumento de planeamiento que corresponda para determinar la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de que también lo hagan las personas propietarias.

3. La tramitación y aprobación del correspondiente plan parcial o especial, o instrumento urbanístico que corresponda, se realizará de conformidad con el procedimiento previsto para cada instrumento de ordenación.

Artículo 65.- Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado.

1. Una vez que se cuente con la ordenación pormenorizada o, en su caso, se permita la tramitación simultánea para el establecimiento y determinación del sistema, las solicitudes para el establecimiento y adjudicación de iniciativa urbanística privada deberán cumplir los requisitos previstos en el presente artículo.

2. Presentada una iniciativa acompañada de la correspondiente documentación, la alcaldía o la junta de gobierno local cuando se trate de un municipio de gran población, previo informe técnico y jurídico, podrán adoptar alguno de los siguientes acuerdos:

a) Admitir la iniciativa para su tramitación. Ello comportará la 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 la aprobación inicial de los documentos y propuestas previas de los instrumentos de gestión que correspondan, así como de los Estatutos y Bases de Actuación y del Proyecto de Urbanización.

b) Requerir de subsanación al promotor, otorgando un plazo de subsanación no inferior a quince días.

c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

3. Admitida la solicitud, se procederá a notificar a las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa, al objeto de que en el plazo de dos meses manifiesten su adhesión o no a la iniciativa. Asimismo, por igual plazo, se acordará la apertura de un periodo de información pública, a costa del promotor.

4. Cuando se trate de iniciativas para la determinación del sistema de concierto se acordará el trámite de información pública y audiencia a los afectados por plazo de un mes.

5. Cuando se formule una iniciativa de ejecución empresarial, se podrá enervar por parte de los propietarios presentando otra de concierto o compensación. El plazo será de tres meses desde la fecha en que se publique el anuncio de información pública al que se refiere el apartado 3 de este artículo. La enervación estará condicionada al pago de los gastos que hayan devenido inservibles para el empresario no propietario que haya instado el procedimiento.

6. Cuando la totalidad de los propietarios manifiestan su aceptación del proyecto de reparcelación, el promotor podrá, a su elección, solicitar la conversión del sistema a concierto o permanecer en el sistema de compensación

7. El Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, establecerá y adjudicará, si procede, el sistema privado que corresponda. En el mismo acto se aprobarán definitivamente los documentos de gestión presentados, tanto los Estatutos y Bases de Actuación en el supuesto de entidad urbanística a constituir, como los documentos de equidistribución aportados -compensación y expropiación, cuando se hubiera optado por su tramitación

simultánea- así como el proyecto de urbanización que necesariamente deberá ser aprobado definitivamente en el mismo acuerdo plenario.

8. La resolución del Pleno se notificará al promotor y a aquellos propietarios que no se hayan adherido a la iniciativa a quienes se conferirá un plazo de veinte días para la presentación de alegaciones ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, transcurrido el cual esta dictará resolución definitiva sobre la fijación del justiprecio de las fincas expropiadas. Si los interesados, propietarios no adheridos, no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto de aprobatorio de la iniciativa, entendiéndose definitivamente fijado el justiprecio y de conformidad.

9. El plazo para dictar la resolución de establecimiento y adjudicación del sistema privado será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo y siempre que ya estuviere aprobada la ordenación pormenorizada, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación, determinado el sistema y aprobados tácitamente todos los documentos de gestión presentados incluyendo el Proyecto de Urbanización, los Estatutos y Bases de Actuación y documentos equidistributivos en su caso. Transcurrido el plazo para que se entienda aprobada tácitamente la iniciativa, el promotor podrá instar del Ayuntamiento la certificación del acto presunto generado para acceder a su inscripción registral.

10. Para que adquiera eficacia, deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva de la iniciativa, conteniendo además el tenor literal de los Estatutos y Bases de Actuación de la entidad urbanística correspondiente, con expresión de los recursos que procedan contra el mismo de conformidad con la legislación de procedimiento administrativo común.

11. Será inscribible la certificación del acuerdo de aprobación definitiva en unión de la documentación conteniendo las operaciones de equidistribución aprobadas en el mismo o, en su caso, el certificado del acto presunto generado por parte de la Administración actuante.

12. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Administración actuante en el acto de aprobación definitiva de la iniciativa producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio ante la Comisión de Valoraciones y posteriores recursos jurisdiccionales en su caso. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva junto con el proyecto expropiatorio y el acta de ocupación y pago será título suficiente para la inscripción de las fincas expropiadas a favor de la entidad beneficiaria de la expropiación.

Artículo 66.- Documentación de la iniciativa.

1. Las solicitudes 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 autenticados.

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

4) Sistema concreto de ejecución privada que se propone.

5) Relación de propietarios de suelo afectados con indicación de su cuota de participación en la superficie total y de sus domicilios a los efectos de notificación.

6) 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, así como certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las propiedades afectas. En caso de fincas no inmatriculadas podrá admitirse el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas propiedades.

d) Documentos de iniciativa de ejecución privada:

1) Memoria de gestión: 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:

A. 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.

B. Descripción sucinta del estado actual de los terrenos.

C. 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.

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

E. 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, con especial dedicación a la justificación del necesario equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación.

2) Estatutos y Bases de la actuación de la entidad urbanística de gestión.

3) Proyecto de reparcelación.

4) Proyecto expropiatorio para los propietarios no adheridos, salvo en el sistema de concierto.

5) Proyecto de urbanización, salvo que se presente con posterioridad.

6) Convenio urbanístico que sea necesario.

7) Acreditación de prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la urbanización correspondiente al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.

8) Declaración jurada de los gastos en que incurre la iniciativa, para el caso en que devengan inservibles.

9) Informe expresivo del importe de la monetización de la cesión al Ayuntamiento por su participación en la plusvalía, en el caso que sea posible sustituir la adjudicación de parcelas donde materializar el aprovechamiento correspondiente por su importe económico. En este supuesto, el informe de tasación aportado deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de la iniciativa, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva. Estas valoraciones se realizarán de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, para cada clase de suelo y actuación, debiendo el informe que en su caso se emita por los técnicos municipales adaptarse al mismo régimen de valoración.

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

a) Propuesta de convenio urbanístico de gestión.

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 se promueva por persona física o jurídica que no ostente la condición de propietario, además de la documentación descrita en el número 1 de este artículo, se aportarán los siguientes documentos:

a) Propuesta de convenio urbanístico.

b) Escritura pública o documento equivalente acreditativo 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 estas.

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:

1) 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.

2) 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 serán adjudicadas a cada uno de los propietarios.

3) 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.

4. Cuando la iniciativa se presente para la determinación del sistema de compensación, el proyecto de reparcelación y de expropiación, en su caso, podrá aprobarse con posterioridad a este procedimiento o simultáneamente al mismo.

5. Los anteriores documentos se podrán ajustar antes de su aprobación, en función de la decisión que tomen las personas propietarias no promotoras, así como del contenido de los informes municipales preceptivos. En este caso, se dejará constancia en el expediente de la motivación de los cambios introducidos.

En el supuesto de que los ajustes impliquen cambios sustanciales, deberá evacuarse nuevamente el trámite de información pública.

Artículo 67.- 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 que representen el 50% o más de la superficie y nunca la totalidad de su superficie.

c) Las iniciativas para establecer el sistema de ejecución empresarial podrán formularse por cualquier persona empresaria con capacidad de contratar con la Administración, 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 este Capítulo.

Artículo 68.- 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% 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% de la superficie total, sólo se admitirá la alternativa que pudieran presentar los propietarios que representen el otro 50% 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% de la superficie total, y no se alcanza la adhesión de los propietarios que representen el 50% 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% de la superficie total, se admitirán:

a) Las alternativas para establecer el sistema de compensación que presenten propietarios que representen al menos el 50% 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% 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.

5. Cuando se acuerde admitir a trámite una iniciativa formulada por propietarios que representen más del 50% 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.

6. 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, del Proyecto de Urbanización 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.

7. 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 esta de la ejecución.

8. En caso de que tanto la iniciativa como la alternativa estén suscritas por propietarios que representen el 50% 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.

9. 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% 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.

10. Si en los supuestos contemplados en los 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. De la misma forma, podrá solicitarse la conversión al sistema de concierto, cuando durante la tramitación de la iniciativa, el resto de los propietarios afectados no se adhieran a la iniciativa ni formulen alternativas y, por ello, sean expropiados, concediéndose igualmente en tal supuesto un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos. Cuando como consecuencia de la conversión al sistema de concierto por la expropiación de los no adheridos, la propiedad resultante objeto de actuación pertenezca a un solo propietario, no será necesaria la constitución de la pertinente entidad urbanística, fusionándose en el propietario único la adjudicación de las parcelas de resultado por su condición de propietario afecto y beneficiario de la expropiación.

11. 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 69.- 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 empresarias con capacidad para contratar con la Administración, que no ostenten la condición de propietarias, 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 y el destino sea residencial, industrial o terciario no turístico.

b) La propuesta se refiera al establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

c) Se cumplan las reglas de admisión de iniciativas y alternativas establecidas en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y 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 70.- Reglas específicas de los procedimientos derivados de iniciativas formuladas por personas no propietarias.

Para las iniciativas formuladas por personas no propietarias se estará a lo dispuesto en los artículos 210.2, 211 y 212.5 y a lo dispuesto en la sección 4ª del Capítulo III del Título V de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, reguladoras del sistema de ejecución empresarial.

Artículo 71.- Enervación al establecimiento del sistema de ejecución empresarial impulsado por personas no propietarias.

Las iniciativas presentadas por no propietarios cuando sean procedentes se podrán enervar por las que presenten los propietarios de conformidad con lo previsto en el apartado 5º del artículo 212 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Sección 3ª

De los sistemas de ejecución privada

Subsección 1ª

Sistema de concierto

Artículo 72.- Definición.

Es el sistema de ejecución de planeamiento privado en el que el propietario único o todos los propietarios de los terrenos conjuntamente, excepto los de uso y dominio público, de un sector, ámbito o unidad de actuación objeto de desarrollo, asumen conjuntamente la entera actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada, conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento. En el caso de que los terrenos perteneciesen a una comunidad proindiviso, esta se considerará como propietario único si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

Artículo 73. - Modalidades de gestión del sistema.

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 concertada que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación, salvo que asuma también la 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. A la entidad urbanística de gestión que se cree para la gestión del sistema podrán incorporarse, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.

3. Las entidades urbanísticas que desarrollen el sistema de concierto, ya sean entidades urbanísticas de gestión o mercantiles, se regirán por sus Estatutos y Bases de Actuación que se aprobarán en el procedimiento de determinación del sistema de actuación y adjudicación de la iniciativa, sin perjuicio de los preceptos que le sean de aplicación establecidos en este Título.

Artículo 74.- Entidad urbanística de gestión concertada.

1. Las Entidades urbanísticas de gestión concertada, como entidades urbanísticas colaboradoras que son, ostentan la condición de entes administrativos con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras, con carácter temporal y que se constituyen con la 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. La entidad urbanística de gestión concertada será directamente responsable, frente a la administración competente, 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, formando parte de sus órganos de gobierno un representante de la Administración actuante.

3. 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. Para la inscripción de la entidad en el Registro de la Propiedad bastará acompañar a la

certificación del acuerdo de aprobación del procedimiento de establecimiento y adjudicación del sistema donde se apruebe definitivamente los Estatutos de la entidad, el texto íntegro de los Estatutos debidamente publicados en el Boletín Oficial de la Provincia, así como certificación del Acta de la Asamblea Constituyente de la entidad.

4. Las entidades urbanísticas de gestión concertada actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

5. Contra todos los acuerdos y decisiones de la entidad urbanística de compensación podrá interponerse recurso ante la administración actuante, en los términos previstos para el recurso administrativo de alzada.

6. El incumplimiento por los miembros de la entidad de las cargas impuestas habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la entidad urbanística de gestión concertada que tendrá la condición jurídica de beneficiaria para lo cual la entidad presentará ante la Administración Actuante el correspondiente proyecto expropiatorio con el contenido establecido en el artículo 37 de este Reglamento que se someterá al siguiente procedimiento:

a) Solicitud de expropiación de la finca al propietario incumplidor con aportación del correspondiente proyecto expropiatorio.

b) Información pública por un período de un mes y audiencia al expropiado por el mismo período.

c) Aprobación definitiva del proyecto y emplazamiento al expropiado para el abono del justiprecio fijado.

7. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva será título suficiente para la inscripción registral de la expropiación a favor de la entidad urbanística.

8. Del mismo modo y por el mismo procedimiento, la entidad urbanística expropiará también al propietario que, habiéndose adherido a la iniciativa o formando parte de los promotores de la iniciativa, no comparecen al acto de constitución.

9. Con carácter general, la entidad urbanística de gestión concertada se regirá por lo establecido en este reglamento para las Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 75.- Sociedad mercantil para desarrollar el sistema de concierto.

1. En la entidad mercantil que se constituya al 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.

3. La administración actuante estará representada en los órganos societarios, ostentando derecho de veto suspensivo, por tiempo máximo de un mes, de cualquier acuerdo social, ejercitable en el acto de votación, con indicación de las razones, o bien, mediante escrito motivado, comunicado con anterioridad a la celebración de la sesión. En todo caso, el procedimiento deberá ser resuelto dentro del plazo de un mes desde la formulación del veto suspensivo, y durante el tiempo de vigencia de aquel el ayuntamiento y la sociedad podrán llegar a una solución acordada. Expirado dicho plazo, podrá adoptarse dicho acuerdo.

Artículo 76.- 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. También se considerará propietario único al supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a una comunidad proindiviso siempre que todos los comuneros estén de acuerdo.

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 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 un mes de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 65 de este Reglamento.

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 citado artículo 65 de este Reglamento.

Artículo 77.- Conversión de una iniciativa formulada por parte de los propietarios al sistema de concierto.

1. Si durante el procedimiento de determinación y adjudicación del sistema formulado por parte de los propietarios afectos, 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.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 de este reglamento, si durante el procedimiento de determinación y adjudicación del sistema cuando no lo formule el propietario único o la unanimidad de los propietarios afectados, se podrá solicitar la conversión al sistema de concierto si el resto de los propietarios afectados no se adhieran a la iniciativa ni formulen alternativas y, por ello, deban ser expropiados. Instada la solicitud en estas circunstancias, la Administración actuante concederá a los propietarios un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos al sistema de concierto donde necesariamente se deberá incluir el proyecto expropiatorio con la documentación establecida en el artículo 37 de este Reglamento.

3. Si como consecuencia de la conversión al sistema de concierto por la expropiación de las personas no adheridas, la propiedad resultante objeto de actuación perteneciera a un solo propietario, no será necesaria la constitución de la pertinente entidad urbanística, quedando el propietario único como adjudicatario de la totalidad de las parcelas de resultado lucrativas que no correspondan a la Administración, tanto por su condición de propietario afecto como por su condición de beneficiario de la expropiación.

Artículo 78.- Convenio urbanístico para la gestión del sistema.

1. El convenio urbanístico para la gestión concertada del sistema se regirá por lo dispuesto en el artículo 218, 288 a 294 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como lo regulado en los artículos 49 a 54 del presente Reglamento.

2. Respecto a la posibilidad de incorporar al contenido del convenio otros documentos de la iniciativa con la finalidad de facilitar su inscripción registral en documento único, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50.3 del presente Reglamento.

3. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva del convenio urbanístico para la gestión concertada junto con los documentos incorporados al mismo será título inscribible, de conformidad con las disposiciones de la legislación hipotecaria.

Artículo 79.- 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 y sus anexos.

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

e) La aprobación del proyecto de urbanización, cuando se presente como parte de la iniciativa.

2. La eficacia de los anteriores acuerdos quedará condicionada, 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 que deberá acreditarse por el adjudicatario en el plazo máximo de un mes desde la fecha de notificación del acuerdo de aprobación.

3. 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 constitución de la entidad urbanística o de la sociedad mercantil, el Ayuntamiento requerirá nuevamente al adjudicatario a fin de que proceda en el plazo máximo de un mes a constituir la entidad urbanística o la entidad mercantil con apercibimiento de proceder al cambio de sistema privado por uno público en caso de incumplimiento o si, hubiera transcurrido el plazo de cinco años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada del ámbito, sector o unidad de actuación, de reclasificar el suelo afectado a rústico, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos, de conformidad con el procedimiento establecido al efecto en el artículo 59 de este Reglamento.

Artículo 80.- Sistema de concierto abreviado.

1. En el supuesto de ejecución de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado cuya gestión corresponda a un propietario único o a todos los propietarios de común acuerdo, que deberán constituirse en entidad urbanística, se podrá someter la ejecución de la actuación a un procedimiento abreviado que, al menos deberá contener:

a) Solicitud suscrita por propietario único o unanimidad de todos los propietarios de la actuación de adjudicación del sistema conteniendo la certificación registral y catastral de la titularidad del suelo afecto.

b) Estatutos y Bases de actuación de la entidad urbanística encargada de la gestión cuando sean varios propietarios.

c) Propuesta de convenio urbanístico de gestión.

d) Proyecto de urbanización, cuando se presente como parte de la iniciativa.

2. Presentada la iniciativa acompañada de la documentación expuesta, el alcalde o la junta de gobierno local cuando se trate de un municipio de gran población, previo informe técnico y jurídico, podrán adoptar alguno de los siguientes acuerdos:

a) Admitir la iniciativa para su tramitación. Ello comportará la asunción de la iniciativa presentada, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada por concierto abreviado y adjudicación de la ejecución del mismo al propietario único o la entidad urbanística que se constituya y la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación, del convenio urbanístico y del Proyecto de Urbanización, cuando este último forme parte de la documentación de la iniciativa.

b) Requerir de subsanación al promotor, otorgando un plazo de subsanación no inferior a quince días.

c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

3. Admitida la solicitud, se acordará el trámite de información pública y audiencia a los afectados por plazo de un mes.

4. El Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, establecerá y adjudicará, si procede, el sistema de concierto y en el mismo acto se aprobarán definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación, el convenio urbanístico y el Proyecto de Urbanización otorgando a los propietarios el plazo máximo de un mes, desde la publicación del acuerdo, para que presenten el acuerdo de constitución junto con la certificación municipal acreditativa de la aprobación definitiva al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. La resolución del pleno se publicará en el boletín oficial de la provincia en el que se incorporará el tenor literal de los Estatutos y Bases de Actuación de la entidad urbanística correspondiente.

5. El plazo para dictar la resolución del establecimiento y adjudicación del sistema de concierto abreviado y documentación incorporada será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobados los documentos presentados por silencio administrativo positivo, estando obligada la Administración actuante a expedir la certificación constitutiva del acto presunto positivo generado en el plazo de quince días desde la solicitud del propietario o propietarios afectados. Esta solicitud junto con el acuerdo de aprobación inicial será suficiente para que por el Boletín Oficial de la Provincia proceda a publicar el tenor de los Estatutos y Bases de Actuación y la aprobación de la iniciativa por silencio positivo, así como para inscribir, una vez publicado en el Boletín Oficial, la entidad urbanística en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

6. Será inscribible la certificación expedida por el Secretario Municipal del acuerdo de aprobación definitiva y de los documentos aprobados o, en su caso, la certificación municipal del silencio positivo generado.

Subsección 2ª

Sistema de compensación

Artículo 81.- Concepto.

Es el sistema de ejecución de planeamiento privado en el que los propietarios que representen el 50% o más de la superficie del sector, ámbito o unidad de actuación objeto de desarrollo, asumen conjuntamente a través de la entidad urbanística colaboradora que constituyan, junta de compensación, la entera actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada.

Artículo 82.- Definitiva determinación de los propietarios integrados en el Sistema.

1. En el sistema de compensación los propietarios se podrán adherir al sistema:

a) Suscribiendo inicialmente la iniciativa para implantar el sistema.

b) En el plazo de dos meses desde la notificación de la iniciativa.

c) En el plazo de un mes desde la notificación que se efectúe con posterioridad a la constitución de la junta de compensación.

d) Siempre que no se esté en los supuestos anteriores, también procederá la incorporación por acuerdo expreso de la Junta de Compensación cuando previamente lo haya solicitado el propietario no adherido de forma expresa. En este caso, la solicitud de adhesión por el propietario no adherido tendrá que efectuarse con anterioridad a la citación al acta de ocupación y pago y con la exigencia de aportar los gastos de urbanización generados hasta esa fecha en función de la cuota de propiedad que le corresponda. La adhesión se deberá formalizar ante la Secretaría Municipal cuya Acta de comparecencia se incluirá en el proyecto de reparcelación para su inscripción registral y asimismo se notificará al Registro de Entidades Urbanísticas.

2. Los bienes de los propietarios que no acepten el sistema de compensación serán expropiados en favor de la junta de compensación.

3. En el acto de aprobación definitiva de determinación del sistema y adjudicación de la iniciativa, se aprobará también conjuntamente además de los Estatutos y Bases de la junta de compensación, el proyecto de urbanización cuando se hubiera presentado, el proyecto de reparcelación, el proyecto expropiatorio conforme se establece en el artículo 65 y concordantes de este reglamento. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de expropiación será título suficiente para su inscripción siempre que previamente se haya procedido al abono o consignación del justiprecio al propietario expropiado, abono que debe ser acreditado mediante la oportuna certificación expedida por el secretario municipal. El contenido de la iniciativa será el determinado en el artículo 66 de este Reglamento.

Artículo 83.- Junta de compensación.

1. La junta de compensación ostenta la condición de asociación administrativa de propietarios con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

2. La junta de compensación será directamente responsable frente a la administración competente, 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, formando parte de sus órganos de gobierno un representante de la Administración actuante.

3. Podrán incorporarse a la junta de compensación empresas urbanizadoras e inversores a quienes se le adjudique la urbanización del ámbito por el procedimiento establecido en este título.

4. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

5. Contra todos los acuerdos y decisiones de la entidad urbanística de compensación podrá interponerse recurso ante la administración actuante, en los términos previstos para el recurso administrativo de alzada.

6. La constitución de la junta de compensación requerirá la aprobación por la Administración actuante de los Estatutos y bases de actuación, que se llevará a cabo en el mismo procedimiento que para la determinación y adjudicación del sistema. Los propietarios que representen el 50% o más de las cuotas de propiedad deberán aportar a la Administración actuante la documentación establecida en el artículo 66 de este Reglamento, que será sometida al procedimiento establecido al efecto en la Sección 1ª del Capítulo I del Título I de la presente norma.

7. Una vez aprobada la iniciativa para el establecimiento y adjudicación del sistema, así como los estatutos de la junta de compensación a constituir y demás documentos que integran la iniciativa, en caso de haber optado por este sistema de actuación, los propietarios, sin necesidad de requerimiento previo, procederán a la constitución de la junta de compensación en un plazo de diez días desde la publicación de los anteriores acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia, debiendo el documento de constitución contener el texto íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación. Asimismo, procederán a tramitar su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Para la inscripción de la entidad en el Registro de la Propiedad, bastará con acompañar la certificación del acuerdo de aprobación del procedimiento de establecimiento y adjudicación del sistema, en el que se aprueben definitivamente los Estatutos de la entidad, el texto íntegro de los Estatutos debidamente publicados en el Boletín Oficial de la Provincia, así como certificación del Acta de la Asamblea Constituyente de la entidad.

8. El incumplimiento por los miembros de la junta de las obligaciones y cargas impuestas habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor

de la junta de compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. A tal efecto, la junta de compensación presentará ante la Administración actuante el correspondiente proyecto expropiatorio con el contenido establecido en el artículo 37 de este Reglamento, y que se someterá al siguiente procedimiento:

a) Solicitud de expropiación de la finca al propietario incumplidor con aportación del correspondiente proyecto expropiatorio, teniendo en cuenta que, al tratarse de expropiación motivada por incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas, la propiedad se valorará en su condición de suelo no urbanizado.

b) Información pública por un período de un mes y audiencia al expropiado por el mismo período.

c) Aprobación definitiva del proyecto, y emplazamiento al expropiado para el abono del justiprecio fijado y levantamientos de las pertinentes actas de ocupación y pago.

9. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva será título suficiente para la inscripción registral de la expropiación a favor de la junta de compensación.

10. Del mismo modo, y por el mismo procedimiento, la junta de compensación expropiará también al propietario que, habiéndose adherido a la iniciativa o formando parte de los promotores de la iniciativa, no comparezca al acto de constitución de la Junta, siempre que haya sido previamente convocado en legal forma y no acredite causa justificada.

11. Con carácter general, la junta de compensación se regirá por lo establecido en este reglamento para las Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 84.- Transmisión de terrenos.

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 la propiedad de los inmuebles afectados por la gestión común, pero los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad.

Artículo 85.- Proyecto de reparcelación.

1. El proyecto de reparcelación es el instrumento de equidistribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para las operaciones de equidistribución en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título Preliminar de este reglamento. No obstante, lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados puede adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

3. La aprobación del proyecto de reparcelación producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Subsección 3ª

Sistema de ejecución empresarial.

Artículo 86.- Concepto.

Es el sistema de ejecución de planeamiento privado en el que el beneficiario de la ejecución asume la entera actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada conforme al convenio urbanístico de ejecución empresarial aprobado y suscrito con el ayuntamiento donde se fijan las condiciones del sistema y la oferta efectuada a los propietarios de suelo, así como los restantes compromisos asumidos voluntariamente.

Artículo 87.- Reglas para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

Procederá el establecimiento del sistema de ejecución empresarial, en los supuestos en los que el planeamiento que dé cobertura a la ejecución haya establecido un sistema de ejecución privada:

a) Cuando durante el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada, la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial venga respaldada por propietario o propietarios cuya representación no exceda del 50% 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 del sector público, siempre que el destino de suelo sea residencial, industrial o terciario no turístico.

Artículo 88.- Contenido de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial deberá formalizarse mediante la documentación que se establece en el artículo 66 del presente Reglamento, debiéndose incorporarse a los documentos descritos en el apartado 1 de dicho artículo:

a) Propuesta de convenio urbanístico para la gestión del sistema.

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 estas.

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:

1) 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.

2) 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 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.

2. La iniciativa se tramitará por el procedimiento establecido en los artículos 62 a 65 de este Reglamento en lo que le sea de aplicación.

Artículo 89.- Alternativas a la iniciativa de ejecución empresarial.

1. Las alternativas que se presenten a la iniciativa deberán reunir los requisitos documentales propios de aquella que procedan en función de sus proponentes, a excepción del anuncio y del Proyecto de Urbanización, 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 aquella 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. En caso de no existir proyecto de urbanización, se valorará favorablemente la presentación como parte de la documentación.

2. Cuando se trate de iniciativas y alternativas presentadas durante el primer año de vigencia del planeamiento y estas vengan respaldadas por propietarios que representen menos del 50% de la superficie del ámbito, sector o unidad de actuación, se establecerá el sistema de ejecución empresarial de acuerdo con el procedimiento previsto en el apartado 7 y siguientes del artículo 65 de este Reglamento.

3. Transcurrido el plazo expresado en el apartado anterior, se aplicarán las reglas específicas establecidas en el artículo 64.2 del presente Reglamento, incorporando el

ejercicio del derecho de preferencia previsto en el artículo 65.5 en el supuesto de que la iniciativa no cuente con el respaldo de al menos el 25% de la propiedad del ámbito, sector o unidad de actuación.

4. 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 de este artículo y se siga el procedimiento y cumplimenten las reglas contenidas en el Capítulo II del Título I 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 cuando se hubiera presentado, cuya certificación es título suficiente para su inscripción registral.

Artículo 90.- Adjudicación de la gestión y ejecución del sistema de ejecución empresarial.

1. 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, esta en el supuesto de participar en virtud del aprovechamiento que le corresponde.

2. Con carácter previo a la adjudicación de iniciativas de ejecución empresarial en concurrencia, el Ayuntamiento publicará los criterios a valorar de estas iniciativas. Entre los criterios a valorar se tendrán en cuenta la satisfacción de los intereses municipales, la viabilidad económica de la operación, el nivel de adhesión de las personas propietarias, los compromisos asumidos voluntariamente por la iniciativa o cualquier otro que el municipio estime oportuno, como la aportación del Proyecto de urbanización si este no estuviera presentado.

3. En todo caso, la atribución no podrá realizarse sin que se acredite el pleno cumplimiento de los requisitos documentales y de procedimiento exigibles.

Artículo 91.- Atribución conjunta de la ejecución empresarial.

1. Si así lo hubiera hecho público de conformidad lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, 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 la Secretaría 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 92.- Convenio urbanístico para la gestión de la ejecución empresarial.

1. El convenio urbanístico para la gestión del sistema de ejecución empresarial se regirá por lo dispuesto en los artículos 49 a 54 del presente Reglamento.

2. Asimismo, el adjudicatario deberá respetar los precios máximos en las ventas a terceros de solares o edificios terminados, así como en los arrendamientos de viviendas o locales.

3. Sin perjuicio de que las ofertas sean presentadas como documentación de la iniciativa, también podrán incorporarse a los compromisos definitivos que deban tener constancia registral.

4. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, respecto a la posibilidad de incorporar al contenido del convenio otros documentos de la iniciativa con la finalidad de facilitar su inscripción registral en documento único, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50.3 del presente Reglamento.

Artículo 93.- Ofertas a los propietarios de suelo.

1. Sin perjuicio de la documentación prevista en el artículo 66 de este Reglamento, el contenido del convenio de ejecución empresarial, según lo previsto en el apartado 3 del artículo anterior, podrá incorporar la oferta a los propietarios incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación siempre que los compromisos finalmente asumidos deban tener constancia registral.

2. La oferta del promotor a las personas propietarias podrán 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.

3. El promotor deberá acreditar, cuando presente la solicitud para instar la aplicación del sistema de ejecución empresarial, que ha realizado de forma fehaciente la oferta de compra de los terrenos a todos los propietarios afectados o, en su caso, el ofrecimiento de participar en la entidad creada al efecto para la gestión del sistema. En el escrito se advertirá al propietario que se trata de una iniciativa de ejecución empresarial y de las posibles consecuencias expropiatorias de no aceptar el ofrecimiento.

4. El plazo para aceptar la oferta o participar en la entidad mercantil será de tres meses. De no contestar en el referido plazo, se entenderá que el propietario rechaza el ofrecimiento, lo que se advertirá igualmente en el escrito.

Artículo 94.- 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 aquella. 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.

Artículo 95.- Incorporación forzosa de propietarios.

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 96.- 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 registrará, en todo lo no dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del

Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, 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 artículo 75 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 97.- 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 este, 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 98.- Especialidades en el desarrollo del sistema de ejecución empresarial.

1. 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 con 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.

Sección 4ª

De los sistemas de ejecución pública

Subsección 1ª

Del sistema de cooperación

Artículo 99.- Concepto.

1. El sistema de cooperación es aquel sistema de ejecución pública del planeamiento en el que los propietarios sufragan los gastos de gestión y ejecución, aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita y soportan la ocupación de cualquier otro terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización, otorgando a la administración actuante la disposición fiduciaria de estos.

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% del total de los costes de urbanización.

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 con lo establecido en el Capítulo IV del Título Preliminar 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 estos o del propio Ayuntamiento.

Artículo 100.- Modalidades 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.

e) Convenio de gestión con empresas o entidades pertenecientes a otras administraciones públicas.

f) Convenio urbanístico de gestión por cooperación.

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 de conformidad con el procedimiento establecido en la legislación de contratación, pudiendo también estos últimos participar en las sociedades mixtas previstas en el número anterior.

Artículo 101. 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% 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 aportando para ello el necesario proyecto de expropiación con el contenido establecido en el artículo 37 de este Reglamento, 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 102.- Constitución de la asociación administrativa de propietarios.

1. Con la finalidad de colaborar en la gestión del sistema, podrán constituirse en asociaciones administrativas de propietarios, a iniciativa de estos o del propio ayuntamiento.

2. Esta asociación no tendrá las facultades reconocidas a las entidades urbanísticas de colaboración, y actuará a los solos efectos de participación, propuesta, información y seguimiento en las funciones de gestión.

3. Los propietarios de las fincas de una unidad de actuación podrán constituir, para todo el ámbito, sector o unidad de actuación, una única asociación administrativa a instancia de la Administración actuante o por su propia iniciativa, siendo su incorporación voluntaria.

Artículo 103.- Régimen jurídico y adopción de acuerdos.

1. Las asociaciones administrativas de propietarios se registrarán por sus propios Estatutos.

2. Los acuerdos se adoptarán siempre por mayoría de los presentes, que representen a su vez la mayoría de la cuota de propiedad, ejerciendo el voto en proporción a la cuota de propiedad que ostenten, salvo que en los Estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos.

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, estas 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 artículo 50 de este Reglamento para los convenios urbanísticos, y se registrará por el procedimiento para la suscripción de este tipo de convenios previsto en el artículo 51.

3. 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.- Reglas específicas para desarrollar el sistema de cooperación.

1. El Ayuntamiento redactará de oficio el proyecto de reparcelación correspondiente, así como el proyecto 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 este fije expresamente.

2. La iniciación del expediente se acordará por la Alcaldía mediante resolución motivada en la que se recabará de oficio certificación del Registrador de la Propiedad acreditativa de la titularidad, cargas y situación de las fincas de origen afectadas por la actuación. Obtenida 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 y se procederá simultáneamente a someter la incoación del procedimiento a información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo de tres meses trámite que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, así como en uno de los periódicos de mayor difusión. Durante este trámite, los afectados podrán:

a) Constituirse en entidad urbanística de cooperación, aportando el proyecto de reparcelación y urbanización, si en dicha entidad está representada más del 50% de la propiedad.

b) Presentar el titular único de la totalidad de los terrenos o todos los propietarios constituidos en entidad urbanística de cooperación propuesta de convenio urbanístico de gestión por cooperación.

c) Proponer el cambio al sistema privado de concierto o compensación si así lo solicitare más del 50% de los propietarios o el propietario único del ámbito de actuación, aportando en este supuesto la documentación pertinente al concreto sistema privado elegido que se someterá al procedimiento establecido en este reglamento para cada uno.

d) Proponer el cambio al sistema de ejecución pública por expropiación si no se hubiera incoado el procedimiento en el plazo establecido para su incoación por causa imputable a la Administración.

3. Trascurrido el plazo de información pública y audiencia a los propietarios, por el Pleno municipal se acordará, previo informe razonado de los servicios municipales cada una de las propuestas:

a) Aprobar Inicialmente el proyecto de urbanización redactado de oficio, encargando la gestión a los propios servicios municipales, a un organismo público distinto, a una

sociedad mercantil de capital público municipal o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones Públicas de Canarias, a una sociedad mercantil constituida con la finalidad exclusiva de llevar a cabo la actuación de que se trate de capital público.

b) Aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación y de urbanización redactado de oficio, encargando la gestión a una sociedad mercantil de capital mixto en la que participen propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación.

c) Aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación y urbanización presentado por los propietarios que representen más del 50% de la propiedad del ámbito, así como los Estatutos de la entidad.

d) Aprobar inicialmente el convenio urbanístico de gestión por cooperación.

e) Admitir el cambio de sistema a privado por compensación o concierto, adjudicando inicialmente la iniciativa a los propietarios que así lo soliciten, así como la documentación propia de la iniciativa de cada sistema privado elegido, remitiéndose la tramitación al procedimiento establecido en este reglamento para cada sistema.

f) Admitir el cambio al sistema público por expropiación, procedimiento a la aprobación de la relación de titulares de los bienes y derechos, así como descripción de los mismo y la continuación del expediente por el procedimiento de expropiación regulado en la sección siguiente.

4. Para todo lo no regulado en la presente Sección se estará a lo dispuesto en la sección 1ª y 2ª, del Capítulo I del Título I de este Reglamento.

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 estos 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 esta, con el fin de asegurar los fondos suficientes para afrontar la ejecución de las obras. El aplazamiento total o en fracciones devengará intereses desde que resulte exigible el pago de los gastos de urbanización, 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, esta podrá colaborar con la Administración actuante en la concreción de cualquiera de las fórmulas mencionadas en el presente artículo, si bien actuará a los solos efectos de participación, propuesta, información y seguimiento de las funciones de gestión.

6. Cuando las bases de actuación se formalicen en convenio urbanístico de gestión por cooperación, de acuerdo con 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.

7. Cuando los gastos de gestión superen el 10% 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.

Subsección 2ª

Del sistema de expropiación

Artículo 107.- Concepto y determinación.

1. El sistema de expropiación es aquel sistema de ejecución pública del planeamiento en el que la administración actuante aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la entera unidad de actuación y realizará por sí misma las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

2. La delimitación de unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación tanto si se lleva a cabo en la ordenación pormenorizada o en expediente distinto, deberá ir acompañada de una relación de los titulares de bienes y derechos, así como de la descripción de estos con remisión a la información registral y catastral, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

3. Asimismo la delimitación de unidades de actuación, deberá contener la identificación, relación y descripción de los bienes de dominio público. En el supuesto que como consecuencia de la ejecución del planeamiento, sea distinto el destino del bien de dominio público afectado, 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 que deberá iniciarse dentro del plazo de tres meses desde la delimitación de la unidad de actuación de forma paralela a la ejecución del procedimiento, sin que pueda interrumpir el procedimiento expropiatorio. En el supuesto que no se haya resuelto la mutación o desafectación demanial cuando se inicie la ejecución de este sistema, se hará constar la tramitación de este procedimiento en pieza separada.

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. 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.

5. La delimitación de la unidad de actuación determina la declaración de necesidad de ocupación, y el inicio del expediente expropiatorio correspondiente.

6. 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.

Artículo 108.- Modalidades 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. Para la transformación registral de las fincas expropiadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de este Reglamento no será necesaria la tramitación y aprobación de un proyecto de reparcelación o equidistribución, bastando para la inscripción en el Registro de la Propiedad contener el expediente las operaciones necesarias para adaptar las fincas originales a la ordenación prevista en el Reglamento con la nueva titularidad según se explicita en los artículos siguientes para cada procedimiento establecido en este Reglamento, así como en el Capítulo III 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 1093/1997, de 4 de julio e Actos de Naturaleza Urbanística.

Artículo 109.- 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 estatal de suelo y la de expropiación forzosa, 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 de Canarias. 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 110.- 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 este.

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 111.- 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. Tanto se opte por uno u otro procedimiento, con carácter previo a la incoación del expediente correspondiente a uno u otro procedimiento, la Administración deberá solicitar certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas fincas objeto de expropiación. La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, la aplicación del procedimiento de expropiación por el que se ha optado, individualizado o por tasación conjunta. Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

3. 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. En este supuesto, será título inscribible el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa y artículo 24 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 1093/1997, de 4 de julio.

Artículo 112.- Procedimiento de tasación conjunta.

1. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución de la Administración, debidamente motivada del expediente, 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 aquella.

2. El procedimiento de tasación conjunta se iniciará con el expediente de expropiación formulado por la Administración expropiante una vez delimitada la unidad de actuación que determina la declaración de la necesidad de ocupación y contendrá los siguientes aspectos:

a) Descripción de las fincas objeto de expropiación, con determinación del ámbito territorial de la actuación y documentos registrales y catastrales que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Identificación del beneficiario de la expropiación y justificación de la viabilidad económica de la expropiación.

c) Identificación y relación de los expropiados.

d) Determinación del valor del suelo conforme a los criterios legales.

e) 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 afectadas.

f) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones, incluyendo los datos del tercero o terceros afectados por la extinción del derecho de que se trate cuando no coincida con el titular de la finca expropiada.

g) 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.

h) 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 aprobado inicialmente por la Administración Expropiante y será expuesto al público por término de un mes mediante la inserción de anuncios en el boletín oficial correspondiente y en un periódico de los de mayor circulación en la isla que corresponda.

4. Asimismo, el acuerdo de aprobación inicial se notificará 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, aportando en este caso la correspondiente Hoja de Aprecio del bien o derecho expropiado.

5. 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.

6. Cuando el órgano expropiante no sea el Ayuntamiento, se oirá a este 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.

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

8. 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 esta dictará resolución definitiva sobre la fijación del justiprecio de las fincas expropiadas. 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.

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

10. 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, 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.

11. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva junto con el proyecto expropiatorio objeto de aprobación y el acta de ocupación y pago será título suficiente para la inscripción de las fincas expropiadas a favor de la Administración expropiante en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo III 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 1093/1997, de 4 de julio.

12. En todo lo no regulado en este apartado, se estará a la legislación de expropiación forzosa.

Subsección 3ª

Del sistema de ejecución forzosa

Artículo 113.- Concepto y determinación.

1. El sistema de ejecución forzosa es el sistema de ejecución pública del planeamiento en virtud del cual el Ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente conforme 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 esta ejecución como consecuencia del incumplimiento de los deberes y obligaciones legales e inherentes al sistema conforme al cual fueron adjudicatarios de dicha actividad de gestión.

2. La aplicación del sistema de ejecución forzosa requerirá la declaración, mediante resolución que agote la vía administrativa y por el procedimiento establecido en este reglamento, del incumplimiento de cualquiera de los deberes legales y las obligaciones inherentes del sistema de ejecución sustituido incluyendo de las asumidas voluntariamente, en su caso.

3. La declaración a la que se refiere el apartado anterior, con fijación 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 este para que se haga constar mediante nota marginal.

Artículo 114.- Modalidades de gestión del sistema.

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

a) A sociedad mercantil de capital público propia o perteneciente al Cabildo de la isla o a la Administración 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, procedente de 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 115.- Procedimiento de declaración del incumplimiento y sustitución del sistema por el de ejecución forzosa.

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, por iniciativa propia o en virtud de ejercicio de la acción pública de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. El acuerdo de iniciación del expediente de declaración de incumplimiento deberá ser adoptado por la Alcaldía 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 incumplimiento de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas y su determinación y alcance.

b) Determinación de los deberes u obligaciones legales incumplidas, así como de las obras de urbanización y edificación en su caso que resten por ejecutar.

c) Cuantificación de los costes de las obras de urbanización y, edificación en su caso, pendiente de ejecutar y de las demás obligaciones que se declaren incumplidas.

d) Condiciones y plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos.

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

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

g) 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 también simultáneamente a información pública mediante publicación del acuerdo en el boletín oficial correspondiente por un plazo no inferior a veinte días.

4. Transcurrido el plazo de información pública y audiencia a los interesados y tras la emisión de los informes técnicos y jurídicos a la vista de las alegaciones presentadas, se procederá a dictar Resolución definitiva del procedimiento de declaración de incumplimiento que deberá ser publicada en el boletín oficial correspondiente, notificándose a los propietarios y a los responsables del incumplimiento y deberá ser motivada, estableciendo con toda precisión:

a) La declaración expresa de los incumplimientos de los deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas que hayan sido acreditados en el expediente.

b) Sustitución del sistema de ejecución privada incumplido por el sistema público de ejecución forzosa y declaración de incoación del procedimiento de determinación del sistema de ejecución forzosa.

c) Contenido y el alcance de los deberes y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento.

d) 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.

e) Las obras de urbanización y, en su caso, de edificación pendientes de ejecutar, el coste previsto de estas 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.

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

5. El procedimiento podrá terminar también mediante convenio o acuerdo 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.

6. Igualmente, el procedimiento podrá concluir por convenio o acuerdo suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas o responsables de la gestión del sistema de ejecución sustituido. Estos convenios deberán contemplar el contenido propio de la resolución administrativa unilateral del procedimiento.

7. La tramitación del procedimiento no podrá superar los seis meses desde la publicación del acuerdo de iniciación del expediente. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera dictado

y notificado resolución expresa o, en su caso, sin aprobación del convenio sustitutivo, se producirá la caducidad, procediendo al archivo de las actuaciones.

Artículo 116.- Efectos de la determinación del sistema de Ejecución Forzosa.

1. 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 este para que se haga constar.

2. 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 este, que no podrán superar el 10% del total de los de la cuenta final de liquidación del sistema.

Artículo 117.- Ocupación y disposición de los bienes y ejecución de las obras de urbanización.

1. Desde la aprobación del proyecto de reparcelación:

a) El ayuntamiento, a propuesta de la entidad gestora, podrá acordar, en favor de esta, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición de estos en calidad de titular fiduciario.

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 entidad 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 entidad 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 determinado aprovechamiento lucrativo, determinada edificabilidad o concretos solares resultantes de la urbanización. Esta modalidad de pago requerirá la aprobación del ayuntamiento.

Artículo 118.- Liquidación de la actuación.

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida esta definitivamente por el Ayuntamiento, la entidad 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 este y previo informe de la entidad gestora. En caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico por la entidad 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 entidad 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 aquella.

CAPÍTULO II

DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

Artículo 119. - Definición y clases de actuaciones sobre el Medio Urbano.

1. Se entiende por actuaciones en medio urbano las definidas en el artículo 5.b) del presente Reglamento.

2. Las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en:

a) Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbanizado, en los términos previstos para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

b) Actuaciones de dotación, entendiéndose por tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción

con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de este. Estas actuaciones pueden ser:

1) De iniciativa pública cuando fueran promovidas por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales. Estas actuaciones tendrán por objeto cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado por la actuación.

2) De iniciativa privada cuando fueran promovidas por los propietarios en los términos definidos en la legislación estatal. Estas actuaciones tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de la edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma.

c) Actuaciones de rehabilitación edificatoria, considerando como tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones o espacios comunes, en los términos previstos en la legislación de ordenación de la Edificación, incluso cuando las mismas requieran obras complementarias de urbanización.

Artículo 120.- Deberes de los propietarios afectos a actuaciones en suelo urbano.

1. En las actuaciones de reforma o renovación urbana, de conformidad con los artículos 18.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 313 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán exigibles los deberes previstos en el artículo 44 de esta última Ley para el suelo urbanizable ordenado, a excepción de la adscripción de sistemas generales. En particular, estos deberes son los siguientes:

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a sistemas locales, de acuerdo con la ordenación urbanística, de viales, espacios libres, equipamientos públicos y los necesarios para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluya en el ámbito delimitado para la actuación correspondiente.

c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del ámbito delimitado para la actuación, con destino al patrimonio público de suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado, salvo que deba destinarse a vivienda protegida.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento las obras de urbanización.

f) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas.

g) Garantizar el realojo de los ocupantes legales, así como su retorno cuando tengan derecho a él, de acuerdo con la legislación vigente.

h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre construcciones y edificaciones que deban ser demolidas, así como las obras, instalaciones, plantaciones, sembrados y otros derechos análogos, que no puedan conservarse.

i) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para la completa ejecución del proyecto de urbanización. La exigencia de un porcentaje superior deberá justificarse en razón de las circunstancias concurrentes.

j) Edificar los solares resultantes o rehabilitar la edificación existente que deba mantenerse de conformidad con la ordenación aprobada.

2. En las actuaciones de dotación, de conformidad con el artículo 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 54 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán exigibles los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado. No obstante, de conformidad con tales preceptos, en el cumplimiento de los mismos se realizará en los siguientes términos:

a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

c) El aprovechamiento se podrá monetizar para la financiación pública de la actuación y, en el supuesto que se destine a Patrimonio Municipal del Suelo, será para financiar actuaciones de reforma o renovación urbana.

d) En caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en el ámbito correspondiente, la misma se podrá sustituir por la entrega de suelo edificado o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario emplazado en dicho ámbito.

3. En las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de acuerdo con sus características y alcance, serán exigibles los deberes previstos en el artículo 18.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. En particular estos deberes son:

a) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

b) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

c) Completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

d) Edificar o rehabilitar la edificación existente.

4. Cualquiera que sea la categoría de intervención sobre el medio urbano, si la intervención se realizara en zonas de alto grado de degradación, se podrá modular el cumplimiento de los deberes urbanísticos para posibilitar la efectiva regeneración del tejido urbano y rehabilitación edificatoria.

Con carácter excepcional, y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

Artículo 121.- Clases de iniciativa y personas promotoras.

1. Las iniciativas para la ordenación, delimitación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, podrán ser públicas o privadas.

2. La Administración o el particular podrán promover para su ordenación y delimitación la tramitación del instrumento urbanístico adecuado, que podrá consistir en:

a) Modificación del Plan General.

b) Plan de Mejora o Incremento de la Competitividad.

c) Plan Especial para la implantación de usos comerciales o terciarios.

d) Programas de Actuación sobre el Medio Urbano.

3. Cualquiera que sea el instrumento adoptado, la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano deberá contener la siguiente documentación:

a) Propuesta de delimitación geográfica del ámbito, con aportación de la documentación gráfica correspondiente.

b) Propuesta de la ordenación.

c) Memoria de viabilidad económica que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

1) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

d) Evaluación ambiental estratégica, cuando proceda por dar cobertura a proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación básica de evaluación ambiental.

4. Si el planeamiento que ordene y delimite una actuación sobre el medio urbano no estableciera la naturaleza pública o privada de la iniciativa, será posible cualquiera de ellas.

5. Las actuaciones podrán ser continuas, discontinuas o aisladas.

6. Podrán promover las actuaciones en el medio urbano, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas cuando sean de iniciativa pública, los particulares cuando sean de iniciativa privada. Estos últimos podrán ser:

a) Los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento.

b) Las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios.

c) Las cooperativas de viviendas.

d) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan en dichas operaciones en nombre de cualquiera de los sujetos anteriores.

7. Todos los sujetos referidos en el apartado anterior, podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.

b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones promovidas.

Artículo 122.- Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano.

1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico y serán promovidos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 24.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 307.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) se tramitarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales. En particular se deben seguir los siguientes trámites:

a) Aprobación inicial por el Pleno Municipal.

b) Información pública de un mes con audiencia a todos los afectados.

c) Aprobación definitiva por el Pleno Municipal.

d) El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública.

3. El contenido de estos instrumentos será el establecido en el artículo anterior de este Reglamento para los instrumentos de la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano y, en particular:

a) Delimitación geográfica del ámbito de actuación.

b) Propuesta de la ordenación, con descripción de la actuación de rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y de las dotaciones que se propongan.

c) Documentación gráfica que sea suficiente en atención a la actuación propuesta.

d) Memoria de viabilidad económica con el contenido establecido en el artículo anterior.

e) Documentación ambiental.

4. Asimismo, deberá acompañarse a la documentación anteriormente expuesta, la necesaria para la gestión y ejecución de la actuación que se detalla en los siguientes artículos para la ejecución de las actuaciones en el medio urbano de naturaleza pública o privada siempre que sea necesario en atención a la naturaleza y características de la actuación:

a) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costos derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación a retribuir su actuación.

b) Plan de realojo y retorno, cuando fuera procedente.

c) Proyecto de urbanización, si hubieran obras de urbanización.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos podrán presentarse con posterioridad.

e) Propuesta de gestión de la actuación.

f) Cualquier otro documento que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión.

5. El municipio podrá elegir para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano cualquier de los sistemas de ejecución, públicos o privados, regulados en la citada Ley, así como los previstos en la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas o de régimen local, que sean adecuados a las características de la actuación.

Salvo que el plan determine la forma de gestión, el promotor público o privado, propondrá la forma de gestión que considere más adecuada para la realización de la actuación sobre el medio urbano de que se trate. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

En el supuesto que la actuación afecte a una o varias parcelas que pertenezcan y sean promovidas por un propietario único, por los propietarios que actúen por unanimidad o por una comunidad “pro indiviso” que actúe igualmente por unanimidad, el ayuntamiento podrá, en la resolución que apruebe la adjudicación, establecer y adjudicar directamente el sistema de concierto.

Artículo 123.- De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza pública.

1. Si la actuación fuera de naturaleza pública, las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística regulados en este Reglamento, que sean adecuados a las características de la actuación.

2. En las actuaciones de iniciativa pública sobre el medio urbano, la Administración deberá, con carácter previo, resolver, mediante acuerdo plenario, si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público.

3. Si la actuación sobre el medio urbano es de gestión directa podrá ser ejecutada directamente por la Administración actuante, ente instrumental o un consorcio constituido al efecto mediante expropiación.

4. Si la actuación sobre el medio urbano es de gestión indirecta, será mediante concurso público con las siguientes particularidades:

a) Las bases del concurso deberán determinar los criterios de adjudicación, entre ellos, el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, cuando la adjudicación se hace mediante un complejo inmobiliario, o, en su caso, las fincas resultantes de la actuación que correspondan a los propietarios. Asimismo, las bases determinarán el porcentaje o finca resultante de la actuación que corresponda al propio adjudicatario del concurso por su participación en la actuación.

b) Podrá concurrir al concurso cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito. A tales efectos, estos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se regirá por lo dispuesto en este Reglamento para las Entidades Urbanísticas de Gestión.

c) La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios

afectados, salvo en el caso de incumplimiento de la función social de la propiedad o de los plazos establecidos para su ejecución, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda mejorando su accesibilidad y eficiencia energética y las que establezcan límites más restrictivos al cumplimiento del deber legal de conservación.

5. Adjudicado el concurso y suscrito el pertinente contrato, el adjudicatario del concurso presentará ante la Administración la documentación precisa para la ejecución que, con carácter mínimo contendrá los siguientes documentos:

a) Propuesta de reparcelación, en el que se adjudicará el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de la actuación y al adjudicatario del concurso de conformidad con las cuotas que resulten de las bases de la convocatoria y del propio contrato suscrito con el adjudicatario.

b) Proyecto de expropiación, donde se valorará los aprovechamientos de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa de ejecución, así como las indemnizaciones que correspondan a cada propietario por las preexistencias a demoler o derechos de realojo y retorno, con el contenido establecido para estos proyectos en el artículo 37 de este Reglamento.

c) Plan de realojo o retorno cuando fuera procedente, que consistirá en que el adjudicatario del concurso que asume la condición de entidad beneficiaria de la expropiación deberá facilitar al ocupante legítimo de una vivienda, una vivienda que, como mínimo, se ajuste a las condiciones de vivienda de promoción pública y se entregará al ocupante legítimo en régimen de propiedad o alquiler, según el título que disponga el ocupante. Se podrá sustituir por una compensación en metálico en el caso que ambas partes estén de acuerdo o sea imposible, y así se justifique, disponer de una vivienda. La entrega de la vivienda y, en su caso, la compensación económica constituirá el justiprecio indemnizatorio y se hará efectiva en el acta de ocupación y pago que se levantará una vez aprobada definitivamente la ejecución de la actuación.

d) Proyecto de urbanización cuando fuera necesario.

e) Estatutos y bases de actuación en el supuesto que el adjudicatario sean los propietarios de la actuación.

f) Cualquier otro documento necesario para la ejecución.

6. El procedimiento se ajustará a los siguientes trámites:

a) Presentada la iniciativa si estuviera completa, se aprobará inicialmente por la Alcaldía, con publicación de la relación provisional de los ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno.

b) Información pública durante dos meses con audiencia a todos los afectados.

c) Aprobación definitiva por el Pleno, con publicación del listado definitivo de ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno.

d) Levantamiento de las Actas de ocupación y pago a todos los propietarios con derecho a indemnización y a los ocupantes legítimos de vivienda.

Artículo 124.- De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.

El promotor de la iniciativa deberá presentar la pertinente solicitud para la ejecución de la actuación conteniendo los siguientes documentos:

a) Referencia a la ordenación del ámbito en el supuesto que la actuación esté delimitada y ordenada en el correspondiente instrumento de planeamiento. En el supuesto que se ejecute la actuación conjuntamente con el Programa de actuación sobre el medio urbano (PAMU) recogido en el artículo 122 de este Reglamento, se anexionara la documentación a dicho instrumento de delimitación y ordenación.

b) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución, cuando fuera necesaria, con el contenido establecido en el artículo 32 y concordantes de este Reglamento que fueran necesario. Esta propuesta formulará la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación. A estos efectos, se tomarán como base las cuotas de participación de los propietarios, bien en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, bien en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, teniendo en cuenta, en su caso, el acuerdo al que se haya llegado con las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación. Asimismo, la propuesta de proyecto de reparcelación deberá recoger los aprovechamientos y gastos de urbanización que correspondan a los propietarios que no han formulado la iniciativa, quienes serán considerados como adjudicatarios provisionales hasta que formulen, en el período de información pública, su deseo de adherirse o no a la iniciativa. La reparcelación deberá contener la cuenta de la Liquidación Provisional, en cuyo "haber" se incluirán las indemnizaciones que, en su caso, correspondan al propietario o el porcentaje que le corresponda de las ayudas o subvenciones que se otorguen a la actuación, compensándose las de distinto signo. En hojas individualizadas de justiprecio se deberán valorar los aprovechamientos de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa y que, en consecuencia, serán expropiados, así como las indemnizaciones que procedan por demolición de preexistencias o cualquier otro concepto.

c) Cuando fuera procedente, el plan de realojo temporal y definitivo, cumpliendo con los requisitos exigidos por la legislación estatal y autonómica, y en todo caso teniendo en cuenta lo siguiente:

1) Constituye una obligación del propietario de la vivienda por el tiempo de duración del contrato.

2) El propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante legítimo, por el tiempo de duración del contrato, una vivienda durante el período de ejecución de la urbanización hasta que sea posible el retorno, vivienda que dispondrá de similares condiciones a la que ocupaba legalmente y también en régimen de alquiler con renta que no podrá exceder en más de 25% a la que abonaba o, en su caso, la propia del inmueble arrendado.

3) Una vez ejecutada la urbanización, el propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante el retorno a la actuación adjudicándole una vivienda que se le entregará en concepto de alquiler en las mismas condiciones pactadas o, en su caso, asignándole una renta adecuada y propia de la vivienda asignada y esta vivienda no podrá ser inferior a la mitad de la superficie que tenía el inmueble a sustituir y nunca inferior a 90 m². En el caso que la vivienda a sustituir fuera inferior a 90 m², la vivienda que se entregue al ocupante deberá ajustarse a las condiciones de la misma, y además deberá de adjudicarse en el mismo solar o en el entorno y solo cuando no fuera posible y, además esté debidamente justificado, podrá sustituirse por una indemnización, todo lo cual deberá hacerse constar en el Plan de Realoho.

4) La Administración deberá garantizar que la propuesta del plan de realoho contempla a todos los ocupantes legales que tengan derecho.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión, en particular, convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y el promotor de la iniciativa para facilitar el acceso a las ayudas o subvenciones que pudieran otorgarse dentro de los planes de financiación de las Administraciones a que se refiere el artículo 311 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

e) Propuesta para la gestión de la actuación, que podrá ser por cualquiera de los sistemas establecidos en la legislación urbanística, contratación administrativa y legislación de régimen local, así como cualquiera que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión, incluyendo convenios suscritos entre los propietarios y empresa, entidad o asociación que aporte fondos, en la forma reseñada en el artículo siguiente. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

f) Los Estatutos y bases de actuación en el supuesto de que la iniciativa la formulen los propietarios incluidos en la actuación. En su caso, los estatutos de la comunidad de propietarios o de la cooperativa de viviendas, cuando cualquiera de ellas fuera la promotora de la iniciativa.

g) Proyecto de urbanización si fuera necesario.

h) Valoración de la monetización del aprovechamiento medio en el caso que se opte por su monetización. En este caso, deberá acompañarse el correspondiente informe de tasación que deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de conformidad con el procedimiento de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, incorporándose el correspondiente informe del técnico

municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación.

i) Aval para responder de la urbanización correspondiente al 15% del importe de la misma.

j) Proyecto de división horizontal o complejo inmobiliario en el caso que la actuación englobe la renovación edificatoria.

Artículo 125.- Del procedimiento de ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.

El procedimiento de tramitación de la iniciativa se ajustará a los siguientes trámites:

a) Presentada la solicitud con la documentación pertinente se otorgará un plazo de quince días para su subsanación en el caso que no estuviera completa.

b) Subsanada la documentación en el caso que así fuera requerida por los servicios municipales, y previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, se aprobará inicialmente la propuesta de adjudicación junto con los documentos aportados por la Alcaldía. En este acto se deberá publicar la relación provisional de inmuebles a sustituir, así como de ocupantes legítimos de viviendas con derecho al realojo y retorno, incluido en el Plan de realojo y retorno aportado.

c) Aprobada inicialmente, se abrirá un periodo de información pública en el boletín oficial de la provincia por un plazo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran suscrito la iniciativa por igual plazo. En particular se deberá notificar:

1) A los propietarios de la actuación que no hayan formulado la iniciativa, quienes durante el plazo de dos meses deberán optar entre adherirse a la iniciativa y, por tanto, mostrar su conformidad con el aprovechamiento que se les adjudica en el proyecto de reparcelación de manera provisional y los gastos de urbanización correspondientes, eliminándose en este caso la hoja individualizada de justiprecio donde valora su aprovechamiento o, en su caso, no adherirse a la iniciativa en cuyo supuesto su aprovechamiento y gastos de urbanización previstos en el proyecto de reparcelación se le adjudica a la entidad beneficiaria de la expropiación que, sería la entidad adjudicataria de la iniciativa, pudiendo mostrar su disconformidad con la valoración contenida en la Hoja de Aprecio individualizada, aportando una tasación o valoración alternativa.

2) A los ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno, que podrán mostrar su conformidad o no al plan de realojo temporal y definitivo presentado en la solicitud por el promotor, pudiendo aportar los documentos acreditativos de los requisitos legales para ser reconocidos como tales o renunciar al mismo o, en su caso, solicitar una indemnización económica. La falta de contestación de los interesados no paralizará el procedimiento, aprobándose el plan de realojo temporal y definitivo tal y como se ha presentado en la solicitud. Asimismo, es posible reconocer el derecho con posterioridad al acuerdo por el que se adjudica el sistema.

3) A todos los terceros que puedan resultar afectados por la actuación incluidos a los propietarios desconocidos y también los propietarios conocidos cuando se desconozca su domicilio; así como a los litigantes por cualquiera de las causas que afecten al dominio de las fincas afectas a la actuación, en la forma establecida 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, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

d) A la vista del resultado de la información pública y la audiencia y previo informe técnico y jurídico, el Alcalde o la Junta de Gobierno en el caso de grandes ciudades aprobará la iniciativa definitivamente, publicando también el listado definitivo de inmuebles a demoler, así como de ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno.

e) Corresponderá al Pleno de la corporación, la adjudicación de la iniciativa sin estar vinculado por la propuesta formulada por el promotor y la determinación del sistema de ejecución, pudiendo ejecutar el adjudicatario las obras de urbanización por sí mismo o contratarlas con terceros.

f) El plazo para la aprobación del presente procedimiento será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. En caso de que no hubiera recaído resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo.

g) El acuerdo de aprobación definitiva será publicado en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica del ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los que han formulado alegaciones en el plazo de información pública y a todos los terceros afectados con indicación de los recursos pertinentes, advirtiéndolo expresamente en el acuerdo que contra la aprobación definitiva cabe recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, previo recurso potestativo de reposición. En el caso de propietarios no adheridos o con derecho de indemnización, deberán mostrar su disconformidad con la valoración asignada en el plazo de veinte días, desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva, ante la Comisión de Valoraciones a quien corresponde la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa.

h) Una vez aprobada definitivamente la iniciativa, se levantarán las pertinentes actas de ocupación, abonando al propietario no adherido el justiprecio fijado en el acuerdo de aprobación definitiva y las otras indemnizaciones que procedan por demolición de preexistencia o realojo y retorno. La entrega de la vivienda, en su caso, o la cantidad que proceda abonar a los propietarios por cualquier indemnización, incluido el justiprecio a los propietarios no adheridos, constituirá el justiprecio indemnizatorio que se hará efectivo mediante la pertinente acta de ocupación y pago, que constituirá el título inscribible; todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios no adheridos u ocupantes legítimos con derecho a realojo y retorno de impugnar el justiprecio abonado, ante la Comisión de Valoraciones, quien fijará definitivamente el justiprecio en vía administrativa, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 112 de este Reglamento.

Artículo 126.- De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada por convenio con la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos para la ejecución.

1. En el supuesto que la iniciativa la asuma una empresa, entidad o asociación que aporte los fondos precisos, la actuación en el medio urbano podrá ser tramitada directamente por dicha entidad siempre y cuando esté avalada por todos los propietarios mediante el oportuno contrato suscrito entre dicha entidad y los propietarios, aportando la empresa, entidad o asociación los siguientes documentos:

a) Programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) con el contenido establecido en el artículo 122 de este Reglamento si la actuación no estuviera delimitada o no dispusiera de ordenación. En el caso que se tratara de la ejecución de una intervención en medio urbano ordenada y delimitada en el correspondiente instrumento urbanístico, habría que hacer una breve referencia a la ordenación del ámbito.

b) Certificación registral y catastral de la titularidad del suelo y/o edificación afecta a la actuación, así como levantamiento topográfico de las fincas afectadas.

c) Identificación de la empresa, entidad o asociación que asuma la gestión del sector, con especial referencia a su solvencia técnica y económica.

d) Convenio urbanístico de gestión que, como mínimo, deberá tener el siguiente contenido:

1) Descripción de las fincas afectadas con el contenido exigido en los artículos 34 y 35 de este Reglamento.

2) Adjudicación de las parcelas en que se materialice la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, así como la determinación de la monetización de la cesión del 5% o 15%, según se trate de actuación de rehabilitación edificatoria o reforma o renovación urbana o dotación, del incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación como participación del Ayuntamiento en la plusvalía según el caso que corresponda. En el caso que se opte por monetizar esta cesión al Ayuntamiento, deberá acompañarse al convenio urbanístico el correspondiente informe de tasación que deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de la iniciativa de conformidad con el procedimiento de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación.

3) Contrato suscrito entre todos los propietarios y la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos en virtud del cual cada propietario le cede a dicha empresa, entidad o asociación parte de su aprovechamiento para retribuir la participación de esta empresa, entidad o asociación en la actuación.

4) Adjudicación de las parcelas o porcentaje en el complejo inmobiliario o techo edificatorio que corresponda a cada propietario y a la propia empresa, entidad o asociación que aporte fondos, determinado de conformidad con la participación que corresponda a la empresa, entidad o asociación que aporte fondos por su participación en la operación para retribuir su actuación, según lo convenido entre dicha empresa y todos los propietarios.

5) La descripción expresa de las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 15% 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. En el supuesto que se opte por la prestación de fianza, se deberá aportar, en el momento de la suscripción del convenio con la Administración actuante, el pertinente aval para responder del 15% de los gastos de urbanización.

6) El procedimiento de liquidación final de la actuación.

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

8) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación y forma de ejecutar las obras necesarias si por sí mismo o contratadas a un tercero, debiéndose justificar la disponibilidad de fondos necesarios para asegurar la actuación de renovación edificatoria en el supuesto de la actuación incluya esta obligación y se haya previsto la compensación a propietarios mediante la adjudicación de aprovechamiento en un complejo inmobiliario a implantar o modificación del existente.

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

e) Proyecto de urbanización si fuere necesario.

2. Presentada la iniciativa acompañada de la documentación expuesta, la Alcaldía o la Junta de Gobierno Local cuando se trate de un municipio de gran población, previo informe técnico y jurídico, podrán adoptar alguno de los siguientes acuerdos:

a) Admitir la iniciativa para su tramitación. Ello comportará la asunción de la iniciativa presentada, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución y adjudicación de la ejecución a la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos y la aprobación inicial del convenio urbanístico y del Proyecto de Urbanización, así como del PAMU en el caso que su hubiera sido necesaria su presentación.

b) Requerir de subsanación al promotor, otorgando un plazo de subsanación no inferior a quince días.

c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

3. Admitida la solicitud, se acordará el trámite de información pública y audiencia a los afectados por plazo de dos meses. Asimismo, se publicará la relación provisional de inmuebles a sustituir y de los ocupantes legítimos de viviendas con derecho al realojo y retorno.

4. El Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, establecerá y adjudicará, si procede, el sistema a la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos y en el mismo acto se aprobarán definitivamente el convenio urbanístico, el proyecto de urbanización y el resto de los documentos presentados con la iniciativa. La resolución del Pleno se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento, así como notificada personalmente a todos los afectados.

5. El plazo para dictar la resolución del establecimiento y adjudicación del sistema y documentación incorporada será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobados los documentos presentados por silencio administrativo positivo, estando obligada la Administración actuante a expedir la certificación constitutiva del acto presunto positivo generado en el plazo de quince días desde la solicitud.

6. Será inscribible la certificación expedida por la Secretaría Municipal del acuerdo de aprobación definitiva y de los documentos aprobados junto con las actas de ocupación y pago levantadas en su caso, así como la certificación municipal del silencio positivo generado.

Artículo 127.- De los complejos inmobiliarios.

1. Los propietarios afectos a una actuación en el medio urbano tienen derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas y, en su caso, conforme al coeficiente o porcentaje que corresponda en un complejo inmobiliario emplazado en el ámbito.

2. Cuando sea necesaria la constitución de un complejo inmobiliario se estará a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo.

CAPÍTULO III

DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE ASENTAMIENTOS RURALES

Artículo 128.- Actuaciones sobre asentamientos rurales.

1. Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación pormenorizada de áreas de suelo rústico de asentamiento rural 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.

2. Asimismo, según la dimensión, estructura de propiedad o actuaciones a desarrollar, el planeamiento podrá delimitar una o varias unidades de actuación en el asentamiento rural para ejecutar mediante actuaciones urbanísticas aisladas o de forma integral.

3. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

a) Pública, con cualquiera de las finalidades de completar la urbanización para que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares o

ejecución de sistemas generales y locales, mediante los sistemas de expropiación o, en su caso, mediante la imposición de contribuciones especiales.

b) Privada, con la finalidad prevista de completar la urbanización de las parcelas de suelo rústico de asentamiento rural a fin de que alcancen la condición de edificables, directamente sobre las parcelas de suelo rústico de asentamiento o previa normalización de fincas.

4. Para la ejecución y gestión de las actuaciones integrales en asentamientos rurales el planeamiento podrá establecer cualquiera de los sistemas de ejecución de planeamiento establecidos en este reglamento, si bien tendrá preferencia los sistemas de ejecución pública, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución privada cuando así lo permita la estructura de la propiedad y las circunstancias socioeconómicas del ámbito. Entre los sistemas de ejecución pública, tendrá preferencia el de la expropiación forzosa y la ejecución mediante obras públicas ordinarias con imposición de contribuciones especiales, para la adquisición del suelo preciso para los sistemas generales, sistemas locales y dotaciones públicas y la ejecución de los mismos. Asimismo, en los supuestos que así lo requiera, podrá implantarse el sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.

Artículo 129.- Modulación sobre los deberes.

En las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural o zonas con alto grado de degradación, el planeamiento urbanístico modulará el cumplimiento de los deberes previstos en la legislación del suelo a fin de conseguir una ordenación adecuada a dicho espacio.

Artículo 130.- Actuaciones aisladas privadas en suelo rústico de asentamiento rural.

1. Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de terrenos en suelo rústico de asentamiento rural sobre sus propias parcelas, cuando así este prevista en 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 132 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 estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares 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 158 y concordantes 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.

5. 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.

6. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento de ordenación, se consideran servicios urbanísticos mínimos a los efectos de considerar la parcela apta para edificar en suelo rústico de asentamiento rural los siguientes:

a) Acceso por vía pública pavimentada.

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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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 estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Artículo 131.- 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 las siguientes obligaciones:

a) Asumir los deberes legales que le imponga la ordenación aplicable.

b) Completar y costear la urbanización hasta que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares.

c) Pago de canon cuando se trate de un uso de interés público y social.

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 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 estos con respecto a la cuantía del canon fijado por el Ayuntamiento se compensarán en metálico.

5. La valoración de los terrenos objeto de cesión se atenderá a los criterios establecidos en la legislación básica estatal y su desarrollo reglamentario y los criterios de reparcelación que se contemplan en este Reglamento.

Artículo 132.- 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 o ilegales.

3. En el caso de que las operaciones de normalización impliquen variaciones en el valor de las fincas, estas 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.

Artículo 133.- Actuaciones integrales en suelo rústico de asentamientos rurales.

1. La ejecución integral de un asentamiento rural o unidad de actuación delimitado en el mismo, se realizará por cualquiera de los sistemas de ejecución de planeamiento establecidos en este Reglamento.

2. En el caso que se haya optado por un sistema privado, la determinación, adjudicación y ejecución se llevará a cabo por el procedimiento y con el contenido documental establecido en los artículos 124 y 125 de este Reglamento.

CAPÍTULO IV**DE LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS****Artículo 134.- 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.

5. Las entidades urbanísticas de gestión actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

Artículo 135.- Clases de entidades urbanísticas de gestión.

1. Las personas particulares interesadas 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 que tengan por objeto una determinada actuación urbanística prevista en el planeamiento.

d) Las Entidades urbanísticas de tenencia de bienes de duración limitada.

e) Entidades urbanísticas de ejecución de actuaciones en medio urbano.

3. Las entidades urbanísticas de gestión se registrarán por sus estatutos y por lo dispuesto en este Capítulo, sin perjuicio de la aplicación preferente de los preceptos específicos contenidos en este Reglamento para cada una de ellas.

Artículo 136.- Constitución de la entidad urbanística.

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 constitución de la entidad urbanística requerirá:

a) Aprobación inicial por la Administración actuante en el mismo expediente que la iniciativa para la adjudicación y determinación del sistema de actuación, con información pública y audiencia a los interesados.

b) Aprobación definitiva en el mismo acto que se adjudica el sistema y se aprueba la documentación propia de la gestión.

c) La publicación del texto íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación en el Boletín Oficial de la Provincia.

d) El acto constituyente de la entidad donde necesariamente se habrá de ratificar por los integrantes los documentos de gestión y de ejecución material de la actuación aprobados definitivamente por la Administración actuante, así como cualesquiera otras actuaciones urbanísticas que en relación con el ámbito de ejecución hayan llevado a cabo los promotores de la iniciativa. La certificación del acuerdo de constitución de la entidad deberá ser formalizado ante Notario o bien ante la Secretaría Municipal.

e) Inscripción del acuerdo de constitución de la entidad formalizado ante la Secretaría Municipal o Notario junto con el tenor literal de los Estatutos y Bases de Actuación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y en el Registro Mercantil en caso de las Sociedades mercantiles. A tal efecto, se remitirá por la Administración urbanística actuante o por la Secretaría de la entidad urbanística la certificación del acuerdo de aprobación definitiva,

junto con los estatutos y bases de actuación y la formalización del acto de constitución, al órgano autonómico encargado de la llevanza de tal Registro y la formalización del acto de constitución.

3. La modificación de los Estatutos requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante, debiendo quedar constancia de dichos acuerdos en el Registro de entidades.

4. 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.

5. Las Actas que se levanten de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la entidad, deberán figurar en los correspondientes libros, custodiados por la Secretaría de la entidad que previamente habrán de ser diligenciados por la Administración Actuante.

Artículo 137.- 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 esta 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. El domicilio 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, si bien en todo caso deberá radicar en el ámbito de esta Comunidad Autónoma y en lugar donde se centre efectivamente la administración de la entidad.

c) El objeto social de la entidad: que necesariamente será el de ejecutar la urbanización, la distribución de beneficios y cargas y demás actividades previstas por la ley.

d) Los fines de la entidad. Dichos fines serán, entre otros, los siguientes:

- 1) Redacción y tramitación del proyecto de reparcelación o, en su caso, ratificación del documento tramitado y aprobado.
- 2) Redacción y tramitación del proyecto de urbanización o, en su caso, ratificación del tramitado y aprobado.
- 3) Redacción y tramitación del proyecto de expropiación o, en su caso, ratificación del tramitado y aprobado.
- 4) Contratación, control y ejecución de la obra urbanizadora.
- 5) Cesión de los terrenos que correspondan a la Administración actuante.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la entidad ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.
- 9) En general, el ejercicio de cuantas actividades y derechos sean convenientes para el mejor cumplimiento de su objeto.
- 10) 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.
 - e) El órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.
 - f) Expresión del ámbito, sector o unidad de actuación que constituye su objeto.
 - g) Duración.
 - h) Establecimiento de la forma de representación de los cotitulares de una finca y de las personas menores o incapacitadas. 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. 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.
 - i) Condiciones o requisitos para incorporarse a la entidad empresas urbanizadoras, las cuales estarán representadas por una sola persona.

j) Forma de contratación de la empresa encargada de la ejecución de la obra de urbanización que necesariamente requerirá, como mínimo, la oferta de tres empresas urbanizadoras, adjudicándose a la empresa que disponga de mayor solvencia técnica y económica y ofrezca mejores garantías y, en todo caso, cuente con el respaldo de la mayoría de las cuotas de propiedad. En el supuesto que uno de los propietarios de la actuación ostentara capacidad para ejecutar las obras de urbanización, los Estatutos podrán prever la adjudicación directamente al propietario que ostente tal condición y, en todo caso, sometido también esta adjudicación a la aprobación por la mayoría de las cuotas de propiedad. En cualquier caso, también podrán establecer los Estatutos que la empresa adjudicataria forme parte de la entidad bien como miembro sin poder de decisión o como miembro efectivo en el caso que además aporte financiación a cambio de aprovechamiento. En el caso que la urbanizadora hubiera formalizado con la entidad o los propietarios acuerdos de compensación de gastos de urbanización por aprovechamiento, concurrirán en la entidad en la proporción que corresponda al aprovechamiento adquirido.

k) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.

l) 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 de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.

m) Derechos y obligaciones de sus miembros.

n) Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones que con carácter tanto ordinario o extraordinario pudieran acordarse.

o) Expresión de los recursos que con arreglo a la Ley sean procedentes contra los acuerdos de la entidad.

p) Normas sobre su disolución y liquidación.

q) En el caso de una entidad mercantil, deberán incluirse en los estatutos cualesquiera otras menciones obligatorias que exija la legislación mercantil.

Artículo 138.- Bases de actuación de las Entidades urbanísticas de gestión.

1. Las Bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:

a) Criterios para la valoración de los siguientes elementos:

1) Fincas, bienes y derechos aportados, que podrán ser distintos de los establecidos para la reparcelación, cuando así se acuerde por unanimidad.

2) Valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de actuación.

3) 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 vayan 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.

b) 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 registrá por el derecho administrativo de la contratación.

c) Reglas para la distribución de beneficios y cargas.

d) Reglas para la distribución de los beneficios derivados de la ejecución, con especial referencia a:

1) 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.

2) 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.

3) Supuestos de compensación en metálico de las diferencias de adjudicación.

e) Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la entidad que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.

f) 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.

g) 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.

h) Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la entidad.

2. 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.

Artículo 139.- 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 y ajustando necesariamente la relación de propietarios afectados y sus cuotas a la nueva situación urbanística.

Artículo 140.- 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, siempre que así se haya hecho constar en los Estatutos.

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 141.- 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 que se entenderá implícito en el acuerdo de recepción de la urbanización si así lo pidiera la entidad.

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 esta.

Artículo 142.- 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 V

DE LA RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 143.- 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 de este artículo 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.

5. No podrá ser objeto de conservación por los particulares constituidos en entidad urbanística de conservación aquellas obras o servicios que estén municipalizados o sean objeto de concesión administrativa.

Artículo 144.- 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 las determinaciones del Plan, sus instrumentos de desarrollo o la normativa urbanística, establezcan 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, el deber legal de conservación finaliza en el momento que se haya generado la recepción tácita de la urbanización.

2. 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.

3. 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.

4. 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 del deber de conservación de la urbanización, si la recepción no se ha producido por causa imputable a la entidad urbanística o a la urbanizadora, la Administración actuante podrá exigir el pago de los costes precisos para su reparación por la vía de apremio, además de la pérdida de las garantías constituidas.

5. 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, cuando la ejecución de obras privadas y el uso general realizado en beneficio del interés público ocasionen daños o desperfectos que superen el deber de conservación por el uso normal, las reparaciones serán soportadas por las personas promotoras o constructoras de urbanizaciones y edificaciones interesadas en dichas obras privadas o por la Administración.

6. 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 145.- 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.

Artículo 146.- Forma de instar 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.

2. Durante la ejecución de obras de urbanización podrá realizarse por la Administración actuante 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. Dichas actas se incorporan al expediente de recepción de la urbanización.

En el caso que, como consecuencia de una inspección, sea precisa la realización de obras no contempladas en el proyecto pero que no alteren sustancialmente la ordenación o, en su caso, se imponga como consecuencia de la adaptación de obras al terreno u otras circunstancias, para su cumplimiento será preciso que el Acta levantada sea firmada por técnico municipal responsable. Dicha acta se incorporará a la Memoria de Desviaciones donde quedará reflejada la adaptación o pequeña modificación efectuada.

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, salvo los efectos del silencio establecidos en artículo 150 de este Reglamento.

3. Incumbe 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 147.- 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, que es el de la puesta en funcionamiento de la urbanización conforme al planeamiento. En particular, podrá adoptarse la declaración formal de incumplimiento, con efectos sobre los sistemas de ejecución y la gestión urbanística, así como destinar en ejecución subsidiaria las garantías depositadas a la adopción de medidas correctoras y de subsanación.

Artículo 148.- Legitimación de los propietarios para instar la 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, los propietarios de solares o fincas, constituidos como comunidad de propietarios conforme a la legislación sobre la división de la propiedad horizontal, podrán instar el inicio del procedimiento para la recepción definitiva.

2. 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.

Artículo 149.- Documentación y forma para la recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de obras de urbanización se sujetará a las reglas establecidas en este artículo.

2. Concluida la obra se notificará tal hecho en forma fehaciente al Ayuntamiento, con solicitud de que se incoe el expediente de recepción de aquella.

3. 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 urbanización prevista, pudiendo tramitarse la recepción de fases de urbanización o servicios de forma independiente, otorgando el acuerdo de recepción de fase de urbanización o del servicio los mismos efectos que la recepción de la urbanización para la fase o servicio concreto recepcionado.

4. A la solicitud de recepción se acompañará los siguientes documentos:

a) Certificación final de las obras firmada por la entidad urbanizadora y el técnico director de las obras.

b) Actas de recepción de la obra realizada por el contratista de que se trate.

c) Descripción literal y gráfica de los servicios objeto de la urbanización y valoración económica de los servicios a ceder al Ayuntamiento.

d) Descripción literal y gráfica de las parcelas dotacionales cedidas al Ayuntamiento, así como de aquellas donde se materialice la participación del Ayuntamiento en la plusvalía, acreditando su condición de solar, así como los puntos de enganche a las redes.

e) Documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada.

f) Memoria Justificativa de desviaciones detallando las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respecto al proyecto de urbanización aprobado durante la ejecución de las obras que no afecten sustancialmente a la ordenación que se ejecuta. A dicha Memoria se deberá adjuntar las actas levantadas durante la inspección municipal y, en especial, aquellas donde por los técnicos municipales se impusieran la realización de desviaciones al proyecto de urbanización. Se podrán incluir también en esta Memoria, que completará el proyecto de urbanización según dispone el artículo 55 de este Reglamento, sin necesidad de modificar el correspondiente planeamiento, los traslados de usos, aprovechamiento y parámetros urbanísticos de parcelas lucrativas adjudicadas a propietarios a otras parcelas adjudicadas a la Administración de similares características, siempre que dichos traslados se tengan que realizar debido a causas sobrevenidas de interés público, como la protección sobrevenida especial de una parcela por motivos arqueológicos, ambiental o cualquier otro que impida destinar una parcela concreta al uso lucrativo inicialmente asignado en el planeamiento y obligue por tal circunstancia adjudicar dicha parcela a la Administración para uso público. En este supuesto, esta Memoria de desviaciones deberá completarse con la pertinente modificación del instrumento reparcelatorio para realizar los reajustes en la titularidad que se hará por los trámites procedimentales previstos en el artículo 26.4 de este Reglamento.

5. Por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento se comprobará, en el plazo máximo de dos meses, que la obra realizada ha sido ejecutada conforme al Proyecto de Urbanización y, en su caso, a la documentación aportada en la solicitud. En el caso que de la comprobación municipal se desprenda que alguna obra urbanizadora no se ajusta al Proyecto de Urbanización o, en su caso, a la Memoria Justificativa aportada, se 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 que no podrá exceder de un mes. De las subsanaciones efectuadas se levantará acta que se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva.

6. Una vez emitido informe técnico donde se requiera al solicitante la subsanación de deficiencias, no se podrá emitir nuevo informe ni requerir al solicitante para subsanar otras distintas de las contempladas en la notificación a que se refiere el número anterior.

7. Subsanas las deficiencias y levantada el correspondiente Acta o, en su caso, constatado que la urbanización se ha ejecutado conforme al proyecto de urbanización y, en su caso, Memoria justificativa presentada, se procederá a la terminación del procedimiento de recepción mediante resolución expresa dictada por el órgano competente según el correspondiente Reglamento Orgánico. En dicha resolución se hará constar:

a) Devolución de las garantías depositadas para responder de la correcta ejecución de las obras de urbanización.

b) La cancelación de las cargas urbanísticas que gravan las fincas desde la inscripción de la distribución equitativa.

c) La extinción de los deberes que incumbían a los adjudicatarios de la ejecución.

d) Emplazamiento en el plazo de quince días a los responsables de la ejecución de la urbanización para el levantamiento de la correspondiente Acta de recepción formal.

8. En el caso de denegación, total o parcial, de la recepción instada, se deberán especificar las deficiencias concretas que la justifican. En ningún caso se podrá denegar la recepción de la urbanización por la falta de ejecución de una unidad de obra o dotación o servicio público previsto en el proyecto de urbanización cuando su inejecución haya estado motivada por imposibilidad técnica o jurídica sobrevenida o cualquier otra causa justificada no imputable al promotor. En este caso, será necesario que por el promotor de la urbanización se presente aval ante el Ayuntamiento que cubra el importe de ejecución de la misma, según presupuesto de obra contenido en el propio Proyecto de Urbanización, sustituyendo este aval al ya aportado para responder de la ejecución de las obras de urbanización que deberá devolverse tras la recepción de la urbanización.

9. Igualmente, sin perjuicio del anterior procedimiento, la recepción de la urbanización podrá llevarse a cabo mediante convenio en los términos del artículo 290 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 150.- Silencio Administrativo.

1. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de recepción, acompañada de la documentación exigida en el artículo anterior, sin que la Administración hubiera notificado resolución expresa, la recepción se entenderá producida por imperativo de la ley con las mismas consecuencias que aquella.

2. En la recepción por imperativo legal, el ayuntamiento queda obligado a:

a) Conservar la urbanización, subrogándose en los contratos con las empresas suministradoras de servicios.

b) Prestar los servicios municipales obligatorios.

c) Tramitar y, en su caso, otorgar los títulos habilitantes de la edificación y ejercicio de actividades.

d) Cualquier otro previsto por la legislación.

3. En todo caso, a los efectos de la legislación hipotecaria, el transcurso del plazo tendrá el efecto de la certificación expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización.

TÍTULO II

EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA DE OTRAS ACTUACIONES PÚBLICAS

Artículo 151.- Ejecución de los sistemas generales.

1. El suelo destinado por el planeamiento a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación, salvo en las circunstancias contenidas en este Reglamento.

2. La expropiación de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la publicación del planeamiento que los ordene con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución.

3. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias.

Artículo 152.- Expropiación Urbanística.

1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:

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

b) Para la constitución o dotación de los patrimonios públicos de suelo.

c) Por la declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

1) Inobservancia de los plazos fijados para la formulación del planeamiento o la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.

2) La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.

d) Por la inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas.

e) Por la declaración o catalogación administrativa, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico-artístico o medioambiental de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección.

f) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas, así como a usos declarados de interés social.

g) Para la obtención de Sistemas Generales.

2. La delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras a) y f), y la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra e) del número anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de sus titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los restantes incluidos en dicho número, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Artículo 153.- Procedimiento.

1. La expropiación podrá tramitarse tanto por el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación, así como los artículos 111 y 112 de este Reglamento.

2. Tanto si se opta por uno u otro procedimiento, con carácter previo a la incoación del expediente correspondiente a uno u otro procedimiento, la Administración deberá solicitar certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas fincas objeto de expropiación. La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, la aplicación del procedimiento de expropiación por el que se ha optado: individualizado o por tasación conjunta. Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

3. 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. En este supuesto, será título inscribible el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa y artículo 24 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 1093/1997, de 4 de julio. La declaración de urgencia en la ocupación en la legislación general de expropiación

forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

4. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución de la Administración, debidamente motivada del expediente, 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 aquella. La ocupación de los bienes y derechos afectados se realizará por el procedimiento y el contenido establecido en el artículo 112 y concordantes de este Reglamento.

Artículo 154.- Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.

En caso de discrepancia de las personas propietarias y restantes titulares de derechos con la hoja de aprecio formulada por la administración expropiante, la fijación definitiva en vía administrativa del justo precio corresponderá a la Comisión de Valoraciones de Canarias que dispondrá del plazo de seis meses para fijar el justiprecio. Transcurrido dicho plazo sin resolución, el expropiado estará facultado para interponer el recurso jurisdiccional procedente.

Artículo 155.- Mutuo acuerdo.

1. Durante la tramitación del procedimiento expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justo precio, la administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel procedimiento podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación general aplicable.

2. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualquier otra de la que sea titular la administración actuante o, en su caso, de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes.

3. En el caso de las actuaciones sobre el medio urbano, el pago en especie podrá realizarse sin consentimiento del expropiado, de igual modo que la liberación de expropiación tendrá carácter ordinario.

Artículo 156.- Expropiación por demora y por inactividad

1. El procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses sin que se produzca la incoación del mismo.

Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, determinando su presentación la iniciación del expediente de determinación del justiprecio. Transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, el expropiado podrá dirigirse a la Comisión de Valoraciones de Canarias a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La Comisión de Valoraciones de Canarias deberá resolver en el plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual sin que hubiere recaído resolución expresa el interesado podrá entender desestimada su solicitud. Igualmente, desde la solicitud, el beneficiario de la expropiación quedará subrogado, en todo caso, en el pago de los tributos que graven la titularidad del suelo expropiado.

2. Transcurrido el plazo de cuatro años, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la administración competente para la ejecución del plan.

Transcurridos dos meses desde la formulación de la advertencia prevista en el apartado anterior sin que se le hubiera notificado por la administración competente la hoja de aprecio, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán formular esta a dicha administración, determinando su presentación la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente, dirigirse directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, que fijará el justiprecio.

La Comisión de Valoraciones de Canarias deberá resolver en el plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual sin que hubiere recaído resolución expresa el interesado podrá entender desestimada su solicitud. Igualmente, desde la solicitud, el beneficiario de la expropiación quedará subrogado, en todo caso, en el pago de los tributos que graven la titularidad del suelo expropiado.

Artículo 157.- Actuaciones urbanísticas aisladas.

1. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación.

2. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquellas.

TÍTULO III

PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

Artículo 158.- Constitución y bienes integrantes.

1. Las administraciones públicas canarias deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución del planeamiento. La percepción de transferencias o subvenciones con cargo a los presupuestos de la comunidad autónoma 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.

2. El Patrimonio público del suelo constituye el patrimonio separado de los demás bienes de titularidad de la Administración Pública de que trate destinados al cumplimiento de los fines establecidos al efecto en la legislación del suelo y en este Título y está integrado por los siguientes bienes y derechos:

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 por 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.

3. Estos bienes deberán estar relacionados en el pertinente Registro de Explotación que se reglamenta en este Título.

Artículo 159.- 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 establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el apartado 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 Administración de la Comunidad Autónoma o al Cabildo insular competente y la publicación en el Boletín Oficial de Canarias o, en su caso en el Boletín Oficial de la Provincia.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto, en favor de la Administración correspondiente.

3. Los plazos de vigencia de la declaración de la 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.

Artículo 160.- Destino de los bienes.

1. 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 y de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística a cualquiera de los siguientes fines:

- a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- b) Actuaciones integradas o aisladas de renovación urbana y de rehabilitación edificatoria de iniciativa pública.
- c) Conservación o mejora del medio ambiente.
- d) Conservación o mejora del patrimonio Histórico.
- e) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales y equipamientos públicos u otras actividades de interés social.
- f) Conservación y ampliación de dichos patrimonios.
- g) A la propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos destinados a Sistemas Generales.
- h) Actuaciones en áreas sujetas a renovación, rehabilitación o sustitución de plazas alojativas turísticas.
- i) Ejecutar acciones para corregir las situaciones incluidas en los catálogos de impactos.
- j) Cualquier otra actividad de interés social, incluida la de carácter socioeconómico inherente al carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

2. Cuando el uso de los bienes a que se refiere este artículo sea residencial, se destinarán prioritariamente a la construcción de viviendas protegidas. Excepcionalmente, previo acuerdo de la administración titular del patrimonio, que habrá de notificarse fehacientemente al Instituto Canario de la Vivienda en el plazo de quince días a partir de la fecha de su formulación, mediante certificación municipal en la que se declare expresamente que están cubiertas las necesidades de vivienda protegida en su territorio competencial y, en consecuencia, el carácter innecesario de dicho destino, o también cuando por sus condiciones se entienda no aptos para este fin, previo informe favorable del Instituto Canario de la Vivienda, esos bienes podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los restantes fines previstos en el apartado anterior.

3. En particular y de modo excepcional, los bienes de los patrimonios públicos de suelo municipales podrán ser destinados al pago de la deuda comercial y financiera en los términos y condiciones establecidas por la legislación estatal de suelo.

Artículo 161.- Enajenación de los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos de adjudicación previstos en la legislación reguladora de los contratos del sector público, dando prioridad a las adquisiciones destinadas a cubrir necesidades de usos dotacionales, educativos o sanitarios, cuando los permitan la regulación de los instrumentos urbanísticos. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al que corresponda por aplicación de los criterios establecidos en la legislación general sobre régimen de suelo y valoraciones al aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno. Cuando los procedimientos que requiere el presente apartado queden desiertos, la administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente con sujeción a los pliegos de base que se establecieron para los procedimientos de adjudicación.

b) Cedidos gratuitamente, por precio fijado o mediante cualquier otra contraprestación, cuando tenga por finalidad el fomento o promoción de viviendas protegidas, la realización de programas de conservación, mejora medioambiental o la ejecución y en su caso gestión de otros usos previstos en el planeamiento. La cesión se efectuará mediante el oportuno convenio, y se podrá llevar a cabo a favor de cualquiera de las siguientes entidades:

1) Administraciones públicas territoriales.

2) Entidades de Derecho Público dependientes o adscritas a dichas administraciones públicas territoriales.

3) Sociedades mercantiles en cuyo capital social la participación directa o indirecta de entidades a las que se refieren los dos apartados anteriores sea superior al 50%, siempre que su objeto social incluya la finalidad que justifica la cesión del suelo.

4) Fundaciones con una aportación mayoritaria directa o indirecta superior al 50% de entidades incluidas en los epígrafes 1, 2 y 3 del presente apartado.

5) El convenio referido deberá incluir expresamente que los beneficios que pudieran derivarse para la entidad cesionaria, como consecuencia del mismo, habrán de destinarse a los fines establecidos en la Ley para el patrimonio público de suelo.

c) Permutados directamente por viviendas privadas para su destino a alquiler social como vivienda protegida.

d) Permutados directamente o cedidos en uso a entidades religiosas o benéfico-sociales oficialmente reconocidas, cuando su destino sea sociosanitario, educativo o de culto.

2. La enajenación a la que se refiere la letra a) del apartado anterior, cuando se efectúe a favor de cualquier persona o entidad no incluidas en el epígrafe b) anterior, se deberá efectuar mediante concurso público a precio tasado cuando el bien se destine a vivienda protegida.

3. Lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior será también de aplicación cuando el objeto de la cesión sean viviendas protegidas o anexos de las mismas que no resulten incluidos en el concepto de patrimonio público de suelo. No obstante, lo señalado en la letra b) del apartado anterior, los bienes de los patrimonios públicos de suelo destinados a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública serán cedidos gratuitamente a la administración u organismo competente para realizar dicha promoción pública.

4. La permuta a que se refiere la letra c) del apartado 1 podrá realizarse tras la selección de las viviendas a permutar mediante procedimiento de concurrencia competitiva de acuerdo con la legislación de patrimonio.

Artículo 162.- Régimen de los derechos de tanteo y retracto.

1. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, podrán delimitar ámbitos dentro de los cuales las transmisiones onerosas de bienes inmuebles sean terrenos o edificaciones, estén sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Administración pública, que podrá ejercerlos, en todo caso, en el ámbito de los espacios naturales protegidos, excepto en las zonas de uso tradicional, general y especial de los parques rurales.

2. Al delimitar tales ámbitos, el planeamiento establecerá expresamente la finalidad a la que deben destinarse las eventuales adquisiciones, que habrán de ser:

a) Ejecución de actuaciones públicas de relevante interés económico o social.

b) Realización de programas públicos de protección ambiental, reforestación o de desarrollo agrícola de carácter demostrativo o experimental.

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 163.- 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 estos. 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:

a) Análisis de datos: respecto a cuáles son los bienes intercambiados y los flujos que se producen.

b) Medición y valoración: conteniendo la expresión monetaria y sus magnitudes.

c) Registro contable de las transacciones: la inscripción se realizará en soportes documentales.

d) 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.

7. 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.

8. 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 legislación urbanística y en el Reglamento de Valoraciones, cuantificándose en euros por el precio de adquisición, tasación, valor bursátil u otros. 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 con lo que establezca la legislación aplicable.

9. 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.

10. 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.

11. El Registro de explotación se podrá consultar a través de la sede electrónica municipal.

TÍTULO IV

ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Artículo 164.- Edificación de parcelas y solares.

1. La ejecución del planeamiento de ordenación tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquel, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas definidos en este Reglamento.

2. Cuando la ejecución del planeamiento se realice mediante unidades de actuación, la edificación tendrá lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización. No obstante, las obras de urbanización y edificación podrán simultanearse, en la totalidad o en parte diferenciada de la urbanización, siempre y cuando por el promotor se presente garantía suficiente para cubrir los gastos de urbanización pendientes para que su parcela obtenga la condición de solar, debiendo contar, además, con autorización expresa de la entidad urbanística de gestión.

Artículo 165.- Presupuestos de la edificación.

1. La edificación de parcelas y solares requiere:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a esta ley, para simultanear aquellas y las de edificación.

2. La edificación de parcelas solo será posible con simultánea ejecución o afianzamiento de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares.

Artículo 166.- Sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social.

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 podrá delimitar áreas en las que los terrenos queden sujetos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución e, incluso, al de expropiación.

2. Excepcionalmente, la referida delimitación podrá alcanzar en suelo urbano los solares cuyo destino principal sea el uso turístico, cuando el suelo que permita tal uso sea muy escaso.

Artículo 167.- Procedimiento de declaración de sustitución de la ejecución.

1. El procedimiento de declaración de sustitución de la ejecución, en el marco de los principios generales de transparencia y publicidad, se ajustará a los siguientes trámites:

a) Incoación del expediente, de oficio o a instancia de parte, por resolución motivada del órgano municipal competente en la que 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 las personas interesadas, 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 este, 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 una de las personas interesadas.

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 168.- Concurso para la sustitución del propietario a efectos de edificación.

1. La sustitución del propietario se realizará por concurso público convocado dentro del mes siguiente a la declaración de ejecución por sustitución.

Transcurrido este último 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 y sin necesidad de trámite o requisito alguno, no pudiendo la Administración volver a declarar dicha situación dentro de los dos años siguientes, salvo por cambio de las circunstancias que tenga reflejo en la ordenación urbanística de aplicación.

2. La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, en todo caso y como mínimo, las siguientes:

- a) Precio a satisfacer por el adjudicatario.
- b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de simultánea urbanización.
- c) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.
- d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación.

3. Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie y, concretamente, en locales, viviendas o metros cuadrados construidos en la edificación a ejecutar.

Cuando en el concurso se presentara alguna oferta en los términos indicados en el párrafo anterior, no podrá resolverse sobre la adjudicación sin otorgar audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación a alguna de las ofertas que le hubieran sido formuladas o rechazarlas todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del periodo de audiencia, convenio urbanístico, suscrito con dicho concursante y protocolizado notarialmente, preparatorio de la resolución del concurso.

4. Dentro de los diez días siguientes a la presentación del convenio, la administración actuante dictará, si procede, resolución aprobándolo, que implicará la adjudicación en favor del concursante firmante del convenio.

Artículo 169.- Efectos de la aprobación.

1. La aprobación administrativa del convenio a que se refiere el artículo anterior producirá, para cada parcela o solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

a) La transmisión de la parcela o solar en proindiviso, y en la proporción resultante del convenio suscrito, al adjudicatario del concurso junto con el propietario o propietarios aceptantes de la oferta.

b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

c) La atribución al adjudicatario del concurso, con carácter fiduciario, de la facultad de disposición sobre la parte del proindiviso de la que sea titular el propietario originario a los exclusivos efectos de la constitución de garantías para la obtención de préstamos precisos para la financiación de las obras.

2. Salvo en los casos expresamente admitidos, la diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá al propietario, descontándose un 20% de dicha diferencia a favor de la Administración en concepto de gastos de gestión.

3. La certificación administrativa de la resolución del concurso, acompañada, en su caso, de la escritura pública del convenio urbanístico aprobado administrativamente, servirá como título para la inscripción de la transmisión forzosa en el Registro de la Propiedad.

4. En caso de quedar desierto el concurso, la administración actuante podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en el primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio público de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero que corresponden a la Administración.

Artículo 170. Incumplimiento de la persona adjudicataria del concurso.

El incumplimiento de las condiciones de adjudicación de los concursos regulados en los artículos anteriores, declarado en procedimiento en el que deberá oírse al interesado o los interesados, dará lugar a la expropiación o a nueva declaración de la situación de ejecución por sustitución.