

## AL CABILDO DE LANZAROTE

F. JAVIER SEGUÍ TORRES, mayor de edad, vecino de Lanzarote, con domicilio a efectos de notificaciones en Yaiza, Calle Acacias 6, Hotel Sandos Papagayo, C.P. 35580, y D.N.I. nº \_\_\_\_\_ actuando en nombre de la mercantil **PAPAGAYO ARENA, S.L.**, con C.I.F. nº B38484796, según consta debidamente acreditado en el Expediente referenciado, ante el Cabildo Insular de Lanzarote comparezco y como mejor proceda en Derecho,

En relación a la notificación recibida por esta parte en la que se le solicita a mi mandante que acredite, mediante la correspondiente certificación municipal, la total terminación de las obras de urbanización conforme al planeamiento aprobado, por medio del presente escrito, formulo las siguientes

### ALEGACIONES

**Primera.** – Consideramos que la actuación del Cabildo Insular es fingida, pues nos pide un Certificado cuando, con antelación, y a través del letrado que representa a esa Administración en el Incidente de Ejecución 61/2020 instado ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 5 de Las Palmas de Gran Canarias, ya ha decidido que las obras de urbanización no están terminadas y que no procede el otorgamiento de la autorización solicitada.

En los autos del Recurso de Apelación nº 49/2022 interpuesto por mi mandante ante el Tribunal Superior de Justicia, el Cabildo insiste en que la Licencia Previa turística no puede ser concedida por la razón antes precisada: No están finalizadas las obras de urbanización.

Dice así el Cabildo Insular en su escrito de oposición:

*"Que la autorización sectorial turística tampoco puede otorgarse a dicho hotel hasta que se demuevan las obras que invaden el vial peatonal porque dicho vial forma parte de la urbanización que resta por ejecutar **en el ámbito de Las Coloradas.**"*

*"Esta circunstancia impide por si sola el otorgamiento de la autorización previa de turismo y de la misma tiene constancia este Cabildo en las presentes actuaciones, de ahí que resulte imposible el otorgamiento de dicha autorización sectorial"*

*"Además, mediante oficio de fecha 23/12/2021 el Cabildo que me apodera también requirió a la hoy apelante que aportase al expediente de autorización de apertura turística la certificación municipal que acredite la total terminación de las obras de urbanización exigida en el artículo 21.4 del Decreto de Estándares Turísticos, sin que dicha certificación haya sido aportada por el promotor, ni en los 10 días de plazo concedidos al efecto, ni en los tres meses transcurridos desde entonces, **porque, lisa y llanamente, el Ayuntamiento no puede emitirla ya que el vial invadido por dicho hotel forma parte de las obras de urbanización que no se han ejecutado**".*

Nos preguntamos que, si eso es así ¿Por qué aún no ha dictado esa Administración insular una resolución expresa denegando la autorización turística solicitada por mi representada?

Fue a raíz de lo manifestado por el letrado del Cabildo en la Vista antes citada, cuando el Cabildo Insular dicta el oficio de 23 de diciembre de 2021, objeto del presente. Nada hasta este momento, a pesar de los diferentes informes emitidos y comunicaciones para subsanar deficiencias en el proyecto presentado, había manifestado el Cabildo respecto al estado de las obras de urbanización.

**Segunda.** – Igual de sorprendente nos parece la circunstancia que pasamos a describir a continuación:

El Cabildo Insular practica un requerimiento para la aportación de una Certificación que obra en su poder desde el año 2016.



Aquella Administración Insular es perfectamente conocedora del estado de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación única del Plan Parcial Las Coloradas.

Ello no hace sino confirmar la denuncia que venimos efectuando ante los órganos judiciales, acerca de la voluntad obstaculizadora del Cabildo Insular en lo concerniente a la tramitación de la autorización sectorial turística que solicitó mi representada hace ya más de dos años, de la que no ha dictado aún resolución expresa aun cuando el procedimiento ya estaba tramitado (siendo así que se aportó el proyecto visado según lo exigido por el Servicio que tramitó el procedimiento), y no requiere para un trámite no previsto en este último.

La gravedad de la actuación del Cabildo Insular no acaba aquí. Nos pide un certificado acerca de la total terminación de las obras de urbanización conforme al planeamiento aprobado, pese a que el estado de la urbanización YA LE CONSTA DESDE EL AÑO 2016 y, además, sobre ese estado del grado de urbanización HA OTORGADO A UN HOTEL COLINDANTE AL DE MI REPRESENTADA LA LICENCIA TURÍSTICA QUE A NOSOTROS NOS LLEVA NEGANDO DESDE HACE AÑOS.

En septiembre de 2016, el Cabildo autorizó el proyecto del Hotel Dream Gran Castillo, colindante con el hotel propiedad de mi representada, SIN QUE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES CONSIDERASE QUE ERA UN OBSTÁCULO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA. Acompañamos como documento número 1 copia del certificado de 23 de septiembre de 2016, que acredita el otorgamiento de la autorización turística.

No solo eso, es que además, en ese certificado se deja constancia de que no hay impedimento al otorgamiento de la autorización porque la ejecución de las obras pendientes de urbanización **están garantizadas con los avales** depositados por Las Coloradas, S.A. y por mi representada, entonces Papagayo Beach, S.A.

Dice así esa resolución:



*"En marzo de 1988, LAS COLORADAS, S.A. y PAPAGAYO BEACH, S.A. sociedades promotoras del Plan Parcial, ingresan mediante Carta de Pago los AVALES BANCARIOS n.º 2619 y 2620 por un importe de 55.448.100,00 pesetas, equivalentes a 333.249,80€ en concepto de garantía del exacto cumplimiento de las obligaciones de ejecución del Plan Parcial. A estos fondos, se sumará posteriormente la cantidad de 528.954,80 euros correspondientes a la aportación realizada por LAS COLORADAS, SLU igualmente como garantía de finalización de las obras de urbanización de dicho Plan Parcial, exigidos como consecuencia de restricciones existentes en la Parcela 22.*

**Conceder a la entidad mercantil FILATOUR, SL., con CIF A-08305815, AUTORIZACIÓN DE PROYECTO Y CLASIFICACIÓN PROVISIONAL del establecimiento denominado "hotel Dream Gran Castillo", hotel de 5 estrellas, con 310 unidades y 622 plazas. ubicado en la agrupación de las parcelas 3, 4 y 5 en la Urbanización Las Coloradas, Playa Blanca, término municipal de Yaiza... sujeto a los siguientes condicionantes que, en todo caso, se verificarán con carácter previo al otorgamiento de la clasificación definitiva del proyecto:**

**Habiéndose certificado por el Ayuntamiento de Yaiza que los AVALES DEPOSITADOS y referenciados en el apartado 2.3.** del presente informe, garantizan en cuantía suficiente el coste de las obras de urbanización presupuestadas en informe técnico municipal, quedando un remanente para posibles obras de urbanización que resulten necesarias del resultado de la valoración de la infraestructura subterránea de abastecimiento de agua y saneamiento.; entendiéndose cumplimentado el requisito consistente en prestar garantía para culminar las infraestructuras necesarias de la urbanización previo al otorgamiento de licencia de obra municipal, y, por tanto, no se requiere, por este concepto, la presentación de nuevo aval por el solicitante. deberá acreditarse la ejecución de las obras previstas en el proyecto de urbanización y, en su caso, la efectiva recepción de las dotaciones ejecutadas.

El Cabildo es plenamente conocedor de que los hoteles Dream Gran Castillo y Sandos Papagayo son colindantes, que ambos se ubican en la única unidad de actuación que delimitó el Plan Parcial Las Coloradas, y que los dos accesos al mar que contempla el Plan General Supletorio están sin ejecutar, tanto el que atraviesa la Parcela AB1 del mismo, como el que se prevé entre ambos hoteles.



Una vez más, y antes supuestos idénticos, mi representada recibe un trato desigual. En ningún procedimiento de solicitud de licencia previa turística el Cabildo ha solicitado que el Ayuntamiento emita el informe técnico a un proyecto con carácter previo a la emisión de la licencia previa turística. En nuestro caso sí lo ha hecho: con fecha 22/04/2021, el Cabildo remitió al Ayuntamiento un oficio solicitando lo siguiente:

“En el informe jurídico de 09/03/21, remitido por el Ayuntamiento sobre el estado en que se encuentra el expediente de este establecimiento concreto en el Ayuntamiento indica que “el proyecto se encuentra pendiente de emisión de informe técnico por la Oficina Técnica municipal del Ayuntamiento de Yaiza. Emitido el mismo se dará cumplida cuenta a la Sala”. **Por ello solicitamos al Ayuntamiento que, una vez emitido dicho informe, lo remita también al Cabildo al objeto de continuar con el procedimiento”.**

En ningún otro procedimiento tramitado por el Cabildo se ha actuado de esta forma. Es más, el Cabildo ignoró la respuesta del Ayuntamiento de Yaiza quien le manifiesto la necesidad de tener a la vista lo resuelto respecto a los parámetros turísticos para poder emitir el informe urbanístico.

Desde principio del año 2020 que se inicia la tramitación del procedimiento de obtención de licencia previa turística seguimos sin tener resolución expresa en el sentido que corresponda; se ha apartado de su puesto a la Arquitecta que tramitaba el expediente una vez se presentó el proyecto visado a instancias de la misma; se ha manifestado a técnicos de la empresa que ese procedimiento no iba a salir nunca; se han solicitado informes no previstos en un procedimiento reglado; se nos ha generado una absoluta inseguridad jurídica e indefensión.

A todo lo anterior se unen las intempestivas declaraciones de dirigentes del Cabildo celebrando una supuesta demolición del Hotel propiedad de mi representada, prescindiendo de la posible responsabilidad patrimonial de la Administración, de los trabajadores del Hotel, y criticando veladamente las negociaciones mantenidas por los directamente implicados, cuyo control de legalidad ha sido efectuado por

la autoridad judicial, siendo retrotraído el procedimiento por una cuestión meramente formal.

Mi representada edificó un hotel con unas licencias otorgadas en vigor, cuya anulación y revocación por los Tribunales se debió a circunstancias totalmente ajenas a ella.

Ni que decir tiene que esta parte se reserva expresamente el ejercicio de las acciones que procedan ante cualquier jurisdicción por los hechos que resulten de este procedimiento administrativo y de otros relacionados con el mismo.

A tenor de lo expuesto,

AL CABILDO SOLICITO que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y de conformidad con lo expuesto, tenga por cumplimentado el trámite solicitado en el oficio dictado el 23 de Diciembre de 2021, pues la certificación solicitada obra en el expediente tramitado por Filatour, S.L., registro de entrada 0024039/2015, y teniendo ya el Cabildo Insular por cumplido en el Sector del Plan Parcial Las Coloradas el requisito que exige acerca de la terminación de las obras de urbanización, proceda a dictar resolución expresa a la mayor brevedad posible habida cuenta el tiempo ya transcurrido, otorgando la licencia solicitada a mi representada.

En Lanzarote a once de Abril de dos mil veintidós.