



NOTIFICACIÓN

Ref: **2024006889**
effh

En Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma electrónica.



El Sr. Consejero-Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, por sustitución, don Carlos Tarife Hernández, con fecha 16 de abril de 2025, ha dictado la siguiente Resolución:

“RESOLUCIÓN DEL SR. CONSEJERO-DIRECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, POR SUSTITUCIÓN, DON CARLOS TARIFE HERNÁNDEZ

Visto el expediente **2024006889**, relativo a la realización de cambio de uso de oficina a vivienda sin título habilitante, en un inmueble sito en C/ Bethencourt Alfonso, Nº 2, Piso 4º Centro, Derecha e Izquierda, Zona Centro, Distrito Centro-Ifara de Santa Cruz de Tenerife, con referencias catastrales, 7995307CS7479N0011TX, 7995307CS7479N0012YM y 7995307CS7479N0013UQ, respectivamente, y teniendo en cuenta los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Con fecha 10 de agosto de 2024 y Registro de Entrada Nº 2024-010005, se recibe escrito de tercero/a interesado/a, en el que se expone lo siguiente:

DATOS DEL INMUEBLE	
Nombre vía:	128 (CALLE)
Numero:	BETHENCOURT ALFONSO 2
Planta:	4
Puerta:	IZ, CN, y DR
Ref. Catastral:	7995307CS7479N0013UQ, 7995307CS7479N0012YM, 7995307CS7479N0011TX
Datos de la solicitud	
Expone:	Estas tres viviendas con alquileres por temporada (se adjunta captura de idealista y la mención de oficina) carecen de título habilitante, licencia de cambio de uso de oficina a vivienda y cédula de habitabilidad por parte de la Gerencia de Urbanismo. Por todo ello, se solicita que se exija la presentación del título habilitante correspondiente para dicha licencia, considerando que en la planta inferior 3a planta hay una oficina (empresa Geko Retail), y en la planta superior 5a planta hay dos oficinas (J A Dorta E Hijos SL), lo que está ocasionando serios problemas de ruidos y malos olores, especialmente por el extractor de humos de la cocina, afectando tanto a los pasillos como a los patios de servicios comunitarios.
Solicita:	Se solicita que se deniegue la licencia de cambio de uso de oficina a vivienda, debido a la falta de la autorización necesaria y a los serios problemas que esto ha ocasionado a la Comunidad de Propietarios TRIANON.
El Edificio TRIANÓN, está autorizado exclusivamente para uso de oficinas, no hay registrado ningún Proyecto Urbanístico aprobado en los últimos 60 años que justifique el cambio de uso de sus oficinas a viviendas vacacionales o turísticas. Asimismo, ninguna de las viviendas propuestas en las distintas plantas dispone de las Cédulas de Habitabilidad exigidas por la normativa vigente.	
Documentos Adjuntos	
Nombre	Hash
Oficina sin título habilitante 4a planta.pdf	E41960D0C3E99E8AC7B65FF7C2793E1
anuncio 4a planta.pdf	5F840BDFF443A5F9948062850B8E4264

SEGUNDO. Con fecha 7 de febrero de 2025, el Servicio de Disciplina Urbanística

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Firmado por:	PATRICIA LACAL ROMERO - JEFE/A DE SERVICIO Ver firma	Fecha: 21-04-2025 08:57:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-005340	Fecha: 21-04-2025 09:57
Nº expediente administrativo: 2024-006889 Código Seguro de Verificación (CSV): A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2025 09:59:11 Ver sello - 1/10 - Fecha de emisión de esta copia: 21-04-2025 11:50:52		





emitió informe técnico, del siguiente tenor:

“INFORME TÉCNICO:

Con relación al asunto de referencia hemos de manifestar lo siguiente:

1. SITUACIÓN URBANÍSTICA

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN APLICABLE:

Plan General de Ordenación Urbana de 1992, Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL-1/2000 (*):

(*) BOC número 219, de fecha 27 de octubre de 2020, el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único de fecha 2 de octubre de 2020, relativo a la toma de conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que estima el recurso contencioso administrativo nº 116/2014, interpuesto por Puzolana y Áridos de Tenerife, S.L., contra el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 30 de julio de 2013, por el que se aprueba de forma definitiva y parcial el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, declarando la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013, y por virtud de lo establecido en los arts. 72 y 73 de la vigente Ley Jurisdiccional, ha decaído con fecha de 27 de octubre de 2020, la vigencia del PGO-13, perviviendo la Adaptación Básica del PGO al DL-2005.

AMBITO	CENTRO HISTÓRICO.
AREA	CUADRILÁTERO.
FICHA	CH-30; MANZANA 330

Uso y Tipología Característico: Residencial Colectiva Cerrada.

Clasificación y Categorización del Suelo (Adaptación Básica PGO):

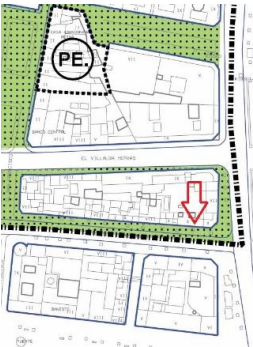
Suelo Urbano	☒	SRPA	☐	SRC	☐
Suelo	☐	SRPE	☐	SRA	☐
Urbanizable	☐	SRPI	☐		

PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DE ANAGA:

SI ☐ NO ☒

AFECCIONES SECTORIALES:

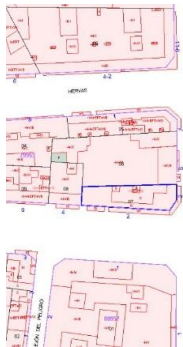
SI ☐ NO ☒



SITUACIÓN



**SECCIÓN
POTENCIAL
Manzana 330**



**CARTOGRAFÍA
CATASTRAL**



**VISTA DE PÁJARO 3D
(FUENTE: “GOOGLE”)**

1. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO. DENUNCIA FORMULADA

Se trata de un edificio ubicado en la esquina de las calles Bethencourt Alfonso 2 con calle La Marina, de tipología cerrada, que alcanza 10 plantas sobre rasante y que tiene una antigüedad de unos 64 años según datos catastrales (año de construcción 1961; expedientes de licencias referencias 1959-000006 y 1961-000006).

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Firmado por:	PATRICIA LACAL ROMERO - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 21-04-2025 08:57:31	
Registrado en:	SALIDA - N°: 2025-005340	Fecha: 21-04-2025 09:57	
Nº expediente administrativo: 2024-006889 Código Seguro de Verificación (CSV): A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 .			
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2025 09:59:11			



En este edificio se han llevado a cabo diversos cambios de uso irregulares, clandestinos y carentes de títulos habilitantes de oficinas a viviendas (uso residencial). Consta informe detallado al respecto del Servicio de Licencias emitido en el marco del expediente de "informe de viabilidad de cambio de uso de oficina a vivienda" referencia número 2018005085.

En este caso concretamente se denuncia el cambio de uso irregular de las oficinas de la planta 4º (A, B y C) hacia un uso residencial- vivienda. Consultadas las bases de datos de esta Gerencia a las que se tiene acceso por parte de los técnicos de esta Sección, no se localizan antecedentes de tramitación de títulos habilitantes relacionados con estos cambios de uso y tampoco se tiene conocimiento desde cuándo se han efectuado, y de las obras y/o habilitaciones que se han podido efectuar en estas oficinas para darles un uso residencial.

No obstante, según datos catastrales, las tres fincas de la planta cuarta del edificio aparecen en la actualidad con uso "residencial". Se adjunta listado catastral del edificio (fuente: "OV catastro"; datos recabados a fecha de la firma de este informe):

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO
7995307CS7479N0002XH	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:01 Pt:CN	Oficinas
7995307CS7479N0003MJ	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:01 Pt:DR	Oficinas
7995307CS7479N0004QK	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:01 Pt:IZ	Oficinas
7995307CS7479N0005WL	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:02 Pt:CN	Oficinas
7995307CS7479N0006EB	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:02 Pt:DR	Oficinas
7995307CS7479N0007RZ	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:02 Pt:IZ	Oficinas
7995307CS7479N0008TX	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:03 Pt:CN	Oficinas
7995307CS7479N0009YM	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:03 Pt:DR	Residencial
7995307CS7479N0010RZ	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:03 Pt:IZ	Oficinas
7995307CS7479N0011TX	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:04 Pt:CN	Residencial
7995307CS7479N0012YM	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:04 Pt:DR	Residencial
7995307CS7479N0013UQº	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:04 Pt:IZ	Residencial
7995307CS7479N0014IW	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:05 Pt:CN	Residencial
7995307CS7479N0015OE	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:05 Pt:DR	Residencial
7995307CS7479N0016PR	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:05 Pt:IZ	Oficinas
7995307CS7479N0017AT	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:06 Pt:CIZ	Oficinas
7995307CS7479N0018SY	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:06 Pt:DR	Oficinas
7995307CS7479N0019DU	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:06 Pt:IZ	Residencial
7995307CS7479N0020AT	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:07 Pt:CN	Residencial
7995307CS7479N0021SY	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:07 Pt:DR	Residencial
7995307CS7479N0022DU	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:07 Pt:IZ	Residencial
7995307CS7479N0023FI	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:08 Pt:01	Oficinas
7995307CS7479N1001LD	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:00 Pt:A	Comercial
7995307CS7479N1002BF	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:00 Pt:B	Comercial
7995307CS7479N1003ZG	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:00 Pt:C	Comercial
7995307CS7479N1004XH	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:EN Pt:D	Comercial
7995307CS7479N1701JA	CL BETHENCOURT ALFONSO 2 Pl:06 Pt:CDR	Residencial

Se hace constar que en el marco del expediente 2024006888 se ha denunciado el cambio de uso del 4º A, se ha emitido informe técnico específico al respecto. Figuran numerosas denuncias relativas a estos cambios de uso en este edificio; existe un conflicto vecinal interno por estas circunstancias.

2. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, desde esta Sección se informa que se deberá legalizar/ regularizar la situación ilegal/ irregular

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

3

Firmado por:	PATRICIA LACAL ROMERO - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 21-04-2025 08:57:31	
Registrado en:	SALIDA - N°: 2025-005340	Fecha: 21-04-2025 09:57	
Nº expediente administrativo: 2024-006889 Código Seguro de Verificación (CSV): A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 .			
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2025 09:59:11			



de cambio de uso clandestino efectuado en las oficinas/viviendas de la cuarta (4ª) planta del edificio, siempre que dicho cambio fuera susceptible de ser legalizado y/o regularizado, y dado que, consultados los antecedentes de los que se dispone, no se tiene constancia de que se haya tramitado título habilitante para dicho cambio de uso, así como para las obras y/o modificaciones necesarias para ello.

En el caso de que fuese inviable esta regularización y/o legalización, se deberá proceder a efectuar los trabajos necesarios, y/o desmantelamientos que fuesen oportunos (siempre a juicio de técnico competente), de manera que se restablezca el uso de oficinas primigenio del edificio conforme a las licencias otorgadas en su momento.”

TERCERO. Consultada la base de datos de la oficina virtual del Catastro de los inmuebles sitos en C/ Bethencourt Alfonso, N° 2, Piso 4º Centro, Derecha e Izquierda, con referencias catastrales, 7995307CS7479N0011TX, 7995307CS7479N0012YM y 7995307CS7479N0013UQ, respectivamente, consta como titular de los mismos: D. RICARDO MANUEL CANDELARIA RODRÍGUEZ-PASTRANA MALAGÓN.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Conforme al artículo 332.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC)

1. Estarán sujetas a comunicación previa, sin precisar licencia urbanística, las actuaciones siguientes:

a) *Obras de conservación, restauración, reforma, rehabilitación o reestructuración de edificaciones e instalaciones, siempre que no estén sujetas al régimen de intervención previsto en la letra i) del apartado 1 de la presente disposición final o, en todo caso, no supongan incremento de volumetría o edificabilidad.*

b) *Obras exteriores en edificios no sujetos al régimen de intervención previsto en la letra i) del apartado 1 de la presente disposición final, salvo que se refieran a la modificación general de fachada o al acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada.*

c) *Primera ocupación de edificaciones e instalaciones, o de partes de las mismas estructural o funcionalmente independientes, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación.*

d) *Cambio de uso de los edificios y las instalaciones o de partes de las mismas funcionalmente independientes.*

e) *Vallado de obras, fincas y solares que no requieran cimentación de profundidad superior a cincuenta centímetros y su reparación o mantenimiento.*

f) *Colocación de carteles y vallas de publicidad y propaganda.*

g) *Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, salvo que se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos.*

(...)

k) *Instalación de andamiaje, maquinaria, grúas y apeos, salvo que apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación sobre la acera no permita un paso libre de 1,20 metros.*

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

4

Firmado por:	PATRICIA LACAL ROMERO - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 21-04-2025 08:57:31	
Registrado en:	SALIDA - N°: 2025-005340	Fecha: 21-04-2025 09:57	
Nº expediente administrativo: 2024-006889 Código Seguro de Verificación (CSV): A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 .			
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2025 09:59:11			



(...).”

SEGUNDO. De conformidad con el artículo 330.1 LSENPC, “Están sujetas a previa licencia urbanística, las actuaciones que seguidamente se relacionan:

“(...

c) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

(...)

f) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificaciones e instalaciones existentes, así como las de modificación general de la fachada o el acristalamiento de terrazas existentes afectante al conjunto de la fachada”

g) La demolición de las construcciones, edificaciones e instalaciones, salvo que vengan amparados en una orden de ejecución o de restablecimiento de la legalidad urbanística.

(...)

i) Los actos de intervención, exteriores o interiores, sobre edificios o inmuebles declarados bien de interés cultural; asimismo, en los bienes catalogados con nivel de protección integral, en los que cuenten con nivel de protección parcial respecto del elemento protegido, y en los que tengan protección ambiental respecto de actuaciones exteriores, de acuerdo con la legislación de patrimonio histórico. En otro caso se estará al régimen general de intervención que corresponda.

(...)

ñ) La legalización de cualquier actuación sujeta a licencia o a comunicación previa, salvo que, respecto a estas últimas, concorra alguno de los supuestos del artículo 332.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

(...)

p) La instalación de andamiaje, maquinaria, grúas y apeos sobre la calzada o sobre la acera si, en este último caso, no se permite un paso libre de 1,20 metros.

(...).”

Asimismo, el artículo 332.4 LENPC dispone lo siguiente:

“La legalización de las actuaciones que, sujetas a comunicación previa, hayan sido realizadas contraviniendo la legalidad urbanística solo podrá realizarse a través de licencia urbanística, salvo que se trate de la mera subsanación, dentro del plazo conferido, de la comunicación previa presentada o que la legalización se opere antes de la notificación de la incoación del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística o que afecte a actuaciones de escasa relevancia o cuantía así determinadas en la respectiva ordenanza local.”

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

5

Firmado por:	PATRICIA LACAL ROMERO - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 21-04-2025 08:57:31	
Registrado en:	SALIDA - N°: 2025-005340	Fecha: 21-04-2025 09:57	
N° expediente administrativo: 2024-006889 Código Seguro de Verificación (CSV): A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 .			
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2025 09:59:11			



TERCERO. Según lo dispuesto en el artículo 353.1 LSENPC “La incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística se acordará siempre de oficio, bien a iniciativa de la propia administración actuante, bien a requerimiento de otra administración, bien por petición de tercero, directamente afectado, en el ejercicio de la acción pública o bien por denuncia”.

El apartado 5 del mismo artículo 353 LSENPC establece que “La resolución de incoación no es susceptible de recurso, a excepción de la adopción o ratificación de medidas provisionales que en la misma se establezcan”.

CUARTO. Conforme al artículo 354 LSENPC, en relación con la instrucción del procedimiento se establece lo siguiente:

1. Acordada la incoación del procedimiento, esta se notificará al promotor, al propietario, al responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo y esté relacionada con el mismo, confiriéndole un plazo de diez días para tener acceso al expediente, formular alegaciones en relación con la autoría de la actuación y con su eventual contravención de la legalidad urbanística y aportar los documentos que estime procedentes, sin perjuicio de cualquier otro medio de prueba.

2. Cumplimentado el trámite de alegaciones o transcurrido el plazo para ello, y admitida y practicada, en su caso, la prueba solicitada por los afectados, se solicitarán o aportarán los informes pertinentes sobre la adecuación de la actuación a la legalidad urbanística, y en caso de contravención de esta, sobre su carácter legalizable.

3. Tras la cumplimentación de los trámites precedentes, se formulará propuesta de resolución, que contendrá alguna de las alternativas señaladas en el artículo siguiente respecto de la resolución que haya de poner fin al procedimiento, de la que se dará traslado a los afectados para alegaciones por un plazo de diez días, tras lo cual el procedimiento será elevado al alcalde u órgano competente para resolver”.

En cuanto a la resolución del procedimiento, el artículo 355.1 LSENPC dispone: “La resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística será motivada y deberá contener alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Archivo del procedimiento: para el supuesto de que la actuación sea conforme a la legalidad urbanística o hubiere sido legalizada o reconducida a dicha legalidad antes de dictarse resolución.

b) Orden de restablecimiento de la legalidad urbanística condicionada suspensivamente a la no legalización de la actuación dentro del plazo que se determine: cuando la actuación enjuiciada se califique como ilegal pero legalizable.

c) Orden incondicionada de restablecimiento de la legalidad urbanística: cuando la actuación enjuiciada se califique como ilegal e ilegalizable”.

QUINTO. De conformidad con el artículo 356 LSENPC, “El transcurso del plazo de seis meses desde la incoación del procedimiento sin que se haya notificado la resolución,

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

6

Firmado por:	PATRICIA LACAL ROMERO - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 21-04-2025 08:57:31	
Registrado en:	SALIDA - N°: 2025-005340	Fecha: 21-04-2025 09:57	
N° expediente administrativo: 2024-006889 Código Seguro de Verificación (CSV): A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 .			
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2025 09:59:11			



que ponga fin al mismo determinará su caducidad y archivo, sin perjuicio de la eventual incoación de un nuevo procedimiento. (...)

SEXTO. En relación con las medidas provisionales, el artículo 363 LSENPC establece lo siguiente:

“1. La administración competente en materia de restablecimiento de la legalidad urbanística podrá adoptar motivadamente medidas provisionales a fin de garantizar la efectividad de la resolución que haya de poner fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de salvaguardar, durante la tramitación de dicho procedimiento, los intereses públicos y de terceros afectados por la actuación ilegal.

Las medidas provisionales podrán consistir, entre otras, en la prohibición del inicio de actuaciones, la suspensión de las que se encuentren en curso, el precinto de obras, instalaciones o maquinaria, la suspensión temporal de actividades, el cierre temporal de establecimientos, la imposición de garantías económicas para cubrir el coste de las medidas definitivas de restablecimiento, la adopción de medidas conservativas de las obras y actuaciones paralizadas, el depósito, retención o inmovilización de cosa mueble, así como aquellas otras medidas que, con la finalidad prevista en el párrafo anterior, prevean expresamente las leyes o se estimen necesarias para asegurar la efectividad de la resolución.

Cuando el acto sea edificatorio y el uso residencial, las medidas provisionales previstas en el presente apartado solo podrán adoptarse respecto de la actividad constructiva y no del uso residencial preexistente.

2. Las medidas provisionales podrán adoptarse:

a) Con carácter previo a la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, teniendo una vigencia máxima de quince días, y a expensas de su ratificación, modificación o levantamiento en la resolución de incoación. La no incoación del procedimiento en dicho plazo o el no pronunciamiento sobre las mismas en el acto de incoación determinará la pérdida automática de sus efectos.

b) Durante la tramitación de dicho procedimiento.

3. Toda medida provisional será adoptada previa audiencia del interesado por plazo de diez días, salvo que razones de urgencia justifiquen la reducción de dicho plazo o su adopción inmediata, sin previa audiencia; en este último caso se dará traslado posterior al interesado, para que formule alegaciones, decidiendo finalmente la Administración sobre el mantenimiento, modificación o levantamiento de la medida adoptada.

4. Las medidas provisionales se notificarán indistintamente al promotor, al propietario, al responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo y esté relacionada con el mismo, así como a las compañías suministradoras de servicios públicos para que suspendan el suministro. La orden de suspensión deberá ser comunicada, asimismo, al Registro de la Propiedad, en los términos y para los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

5. Toda medida provisional adoptada, así como las eventuales medidas cautelares acordadas respecto de estas y de las medidas definitivas de restablecimiento de la legalidad, será susceptible de modificación o levantamiento, de oficio o a instancia de parte, cuando varíen las circunstancias concurrentes que motivaron su adopción.”

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

7

Firmado por:	PATRICIA LACAL ROMERO - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 21-04-2025 08:57:31	
Registrado en:	SALIDA - N°: 2025-005340	Fecha: 21-04-2025 09:57	
N° expediente administrativo: 2024-006889 Código Seguro de Verificación (CSV): A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 .			
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2025 09:59:11			



Por su parte, el artículo 53.2 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, dispone: “La administración competente podrá, igualmente, adoptar las medidas provisionales previstas para el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística durante la tramitación del procedimiento de adopción de la orden de ejecución y durante el periodo de inejecutividad de la orden que ponga fin al mismo”.

SÉPTIMO. En relación con las medidas de ejecución forzosa, el artículo 368 LSENPC dispone lo siguiente:

“1. La orden de restablecimiento de la legalidad urbanística determinará las actuaciones a realizar y el plazo para su ejecución. El incumplimiento por parte del interesado de dichos plazos dará lugar a la adopción de las siguientes medidas:

a) A la imposición por la Administración de multas coercitivas, que se podrán imponer mensualmente en cuantía de 600 a 3.000 euros cada una de ellas, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y trascendencia de la actuación urbanística de que se trate, con un máximo de diez. Estas multas coercitivas se impondrán con independencia de las que puedan imponerse con ocasión del correspondiente expediente sancionador.

b) A la ejecución subsidiaria por parte de la administración actuante y a costa del interesado. Transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, a cargo del interesado.

c) A la ejecución forzosa mediante cualquier otro medio previsto en el ordenamiento jurídico.

2. El incumplimiento de las órdenes de suspensión, precinto y demás medidas provisionales adoptadas dará lugar a la adopción de alguna o algunas de las siguientes medidas:

a) A la retirada de la maquinaria y los materiales afectos a la actuación intervenida, para su depósito, corriendo por cuenta del promotor, propietario o responsable los gastos de retirada, transporte y depósito.

b) A la imposición de multas coercitivas, cada diez días, y por un importe respectivo de entre 200 a 2.000 euros, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y trascendencia de la actuación urbanística de que se trate. Por este concepto no podrán imponerse más de diez multas coercitivas.

c) A la ejecución subsidiaria por la administración urbanística actuante a costa del responsable.

(...)”.

OCTAVO. En virtud de lo dispuesto en el artículo 395.2 LSENPC, **“En el caso de infracciones relativas a actos de ejecución de obras y construcciones y de uso del suelo, serán responsables el promotor, el constructor y el director o directores de la obra, considerándose como tales aquellos que así aparecen definidos en la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación. Se considerará también como promotor el**

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

8

Firmado por:	PATRICIA LACAL ROMERO - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 21-04-2025 08:57:31	
Registrado en:	SALIDA - N°: 2025-005340	Fecha: 21-04-2025 09:57	
N° expediente administrativo: 2024-006889 Código Seguro de Verificación (CSV): A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 .			
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2025 09:59:11			



propietario del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario”.

NOVENO. Según lo dispuesto en el artículo 352.1 LSEPNC *“La competencia para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida corresponde a los ayuntamientos cualquiera que fuere la administración competente para la autorización de las obras o actuaciones o para la sanción de las infracciones urbanísticas cometidas, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente”*, referido a las competencias de la Agencia canaria de Protección del Medio natural y los cabildos insulares.

Conforme establece el artículo 4.b), apartados 12, 14 y 15, de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, aprobados por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife el 24 de noviembre de 2023 (BOP N° 3, de fecha 5 de enero de 2024), corresponde a este Organismo Autónomo Local el ejercicio de las competencias en materia de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, así como las correspondientes a dictar órdenes de ejecución y declarar situación de ruina, además del ejercicio de la potestad inspectora y sancionadora de conformidad con la normativa aplicable. Estando todas estas competencias entre las atribuciones de la Consejería-Dirección, de acuerdo con el artículo 12 de dichos Estatutos.

A la vista de los antecedentes y de los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente administrativo, **RESUELVO:**

Primero. Iniciar expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística bajo el número **2024006889**, en relación con un *cambio de uso de oficina a vivienda* en unos inmuebles situados en **C/ Bethencourt Alfonso, N° 2, Piso 4º Centro, Derecha e Izquierda, Zona Centro, Distrito Centro-Ifara de Santa Cruz de Tenerife, con referencias catastrales, 7995307CS7479N0011TX, 7995307CS7479N0012YM y 7995307CS7479N0013UQ**, respectivamente, cuyo propietario-responsable resulta ser **D. RICARDO MANUEL CANDELARIA RODRÍGUEZ-PASTRANA MALAGÓN**, toda vez que no cuenta con las licencias y títulos habilitantes para dichos cambios de uso.

Segundo. Conceder un **trámite de audiencia** a la interesada por plazo de **DIEZ (10) DÍAS**, a contar desde el día siguiente al de la notificación de este escrito, en el que se podrán formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que se estimen procedentes **en relación a la incoación del presente procedimiento.**

Tercero. Significarle que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 357.2 LSENPC, las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones que pudieran imponerse por la comisión de infracciones urbanísticas, así como que la presente actuación pudiera ser constitutiva de infracción grave, de acuerdo con lo previsto en el artículo 372.3 LSENPC, **sancionable con multa de 6.001 a 150.000 €**. Por último, significarle que, de acuerdo con el artículo 400 LSENPC:

“1. En el caso de que la total restauración de la realidad física alterada se efectuara por el interesado con anterioridad a la iniciación del expediente sancionador, la multa a imponer se concretará en un 10% de la que resultara legalmente aplicable.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

9

Firmado por:	PATRICIA LACAL ROMERO - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 21-04-2025 08:57:31	
Registrado en:	SALIDA - N°: 2025-005340	Fecha: 21-04-2025 09:57	
Nº expediente administrativo: 2024-006889 Código Seguro de Verificación (CSV): A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 .			
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2025 09:59:11			



2. Si la restauración de la realidad física alterada se llevase a cabo por el interesado tras la incoación del procedimiento sancionador, pero antes de la firmeza de la sanción en vía administrativa, la multa a abonar se concretará en un 25% de la que resultara legalmente aplicable.

3. Las mismas reducciones establecidas en los apartados anteriores serán de aplicación si se produjera la legalización de la actuación constitutiva de infracción, habiendo formulado la preceptiva solicitud antes de la incoación o antes de la firmeza de la sanción en vía administrativa, según proceda.

4. El reconocimiento por el infractor de su responsabilidad durante el procedimiento sancionador implicará una reducción del 20%, que se aplicará a los efectos de establecer la sanción en la resolución que ponga fin al procedimiento.

5. El pago voluntario, antes de la resolución, del importe de la sanción prevista en el acuerdo de incoación o, una vez dictada la propuesta de resolución, de la sanción propuesta en esta implicará que la sanción a imponer sea la establecida en uno u otro caso, con una reducción del 20%.

6. Si el infractor, dentro del mes siguiente a la notificación de la sanción, asume el compromiso de proceder a restablecer el orden infringido por sus propios medios, en un plazo de dos meses, o a la legalización, siempre que aporte, en este último caso, informe municipal acreditativo del carácter legalizable, la cuantía se reducirá en un 40%, quedando condicionada dicha disminución a la efectividad del restablecimiento o legalización.

7. Las reducciones contempladas en los apartados 4, 5 y 6 estarán condicionadas, en su efectividad, al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

8. Las reducciones contempladas en los apartados 4, 5 y 6 son acumulables entre sí e, igualmente, son acumulables con cualquiera de las establecidas en los apartados 1, 2 y 3."

Cuarto. Notificar la presente Resolución a cuantas personas interesadas figuren en el expediente."

Lo que se notifica para su conocimiento y efectos.

La Jefa del Servicio de Disciplina Urbanística,

Patricia Lacal Romero

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

10

Firmado por:	PATRICIA LACAL ROMERO - JEFE/A DE SERVICIO	Fecha: 21-04-2025 08:57:31	
Registrado en:	SALIDA - N°: 2025-005340	Fecha: 21-04-2025 09:57	
N° expediente administrativo: 2024-006889 Código Seguro de Verificación (CSV): A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/A36BD0EDA1DB6112F631FFBD2E76C380 .			
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2025 09:59:11			