



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
**LA LAGUNA**



PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

## CONVENIO

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Servicio de Gestión Urbanística

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA Y LA ENTIDAD SEYMA GESTIONES Y PROMOCIONES S.L.U. PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TACO-8 (TA-8), DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA.

En la ciudad de la Laguna, a 23 de marzo de 2007.

### Reunidos

De una parte, D. FRANCISCO GUTIÉRREZ GARCÍA, Consejero-Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de La Laguna, actuando en representación ordinaria de dicho Organismo Autónomo y en el marco de las competencias conferidas al mismo, en virtud de lo previsto en el artículo 11.1 letra s) de los Estatutos de la Gerencia, y asistido de la Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, doña LUDIVINA MUÑOZ DE BUSTILLO DÍAZ, a los efectos previstos en el art. 162 del Real Decreto legislativo 781/86 de 18 de abril, del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.

De otra parte, don Don Sebastián Bencomo Siliuto, mayor de edad, con D.N.I. 41.887.421-M vecino de Santa Cruz de Tenerife con domicilio a estos efectos en la calle Subida Al Mayorazgo nº 13-1º; actuando en nombre y representación de la entidad mercantil SEYMA GESTIONES Y PROMOCIONES, S.L.U., con domicilio social en Subida al Mayorazgo nº 13-1º, en Santa Cruz de Tenerife y provista de CIF nº B-35/574235, constituida en escritura autorizada ante el notario don Valentín Concejo Arranz el 6 de agosto de 1.999, al nº 725 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al tomo 2092, Folio 196, Hoja nº TF-24391, actúa en su condición de Administrador único, en virtud de nombramiento de la Junta General universal adoptado el 26 de marzo 2004 elevado a público en escritura otorgada en esa misma fecha ante el Sr. Notario don Fernando González de Vallejo, con nº 1.083 de protocolo.

Ambas partes, según intervienen se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA, y, en representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como relevantes los siguientes

### Antecedentes

1º) La sociedad mercantil Seyma Gestiones y Promociones S.L.J. es titular en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de las siguientes fincas:

A)URBANA.- Solar sito en término municipal de la laguna, donde dicen "Montaña o Charco de Taco", que tiene un cabida de dos mil seiscientos cuatro metros cuadrados (2.604 m2); y que linda: Norte, con Agustín Rodríguez Hernández; Sur, con Barranco de Taco; Este, con Adolfo Rodríguez Hernández; y Oeste, con María Remedios Rodríguez Hernández.

TÍTULO.- Escritura de compraventa, otorgada por los hermanos Doña Ana y Don Fernando, Rodríguez Delgado y otros, a favor de Seyma Gestiones y Promociones S.L.U. Autorizada por el Señor Notario Don Nicolás Quintana Plasencia, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia, Don Fernando González de Vallejo González, en Santa Cruz de Tenerife, a veintisiete de mayo de dos mil cinco y con número de protocolo 1996.

INSCRIPCIÓN.- Finca 27188; tomo 2.337; Libro 253; Folio 219; Inscripción 2ª.  
REFERENCIA CATASTRAL.- 2771625CS7427s0001WG

B)URBANA.- Solar sito en término municipal de La laguna, donde dicen "Montaña o Charco de Taco", que tiene una cabida de dos mil ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados (2.855 m2), y que Linda: Norte, con Don Pedro Tarife Fraga; Sur, con José Rodríguez y Doña Eloisa Morales González; Este, con Calle Los Santos; y Oeste, con María Remedios Rodríguez Hernández y María Dolores Rodríguez Hernández.

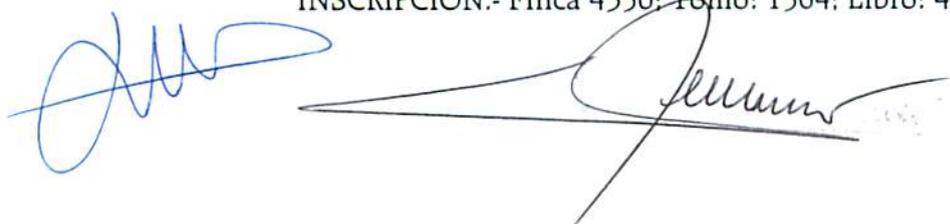
TITULO.- Escritura de Compraventa, otorgada por los hermanos Doña Guillermina, Doña Ángela, Doña Trinidad Silvestra, Doña María del Carmen y don Álvaro Pedro, Rodríguez Mirabal y por los hermanos Don José Antonio, don Carlos Enrique, Don Francisco Javier, y Doña María del Cristo, Feo Rodríguez. A favor de la entidad mercantil Seyma Gestiones y Promociones S.L.U. Autorizada por el seños Notario Don Nicolás Quintana Plasencia, como sustituto y por el protocolo de su compañero de residencia, Don Fernando González De Vallejo González, en Santa Cruz de Tenerife, a veintisiete de mayo de dos mil cinco, y con número de protocolo 1994.

INSCRIPCIÓN.- Finca 27.189; tomo 2.337; Libero 253; Folio 222; Inscripción: 2ª.  
REFERENCIAS CATASTRALES.- 2771607CS7427S0001OG; 2771608CS7427S0001KG;  
2771609CS7427S0001RG; 2771610CS7427S0001OG; 2771611CS7427S0001KG;  
2771612CS7427S0001RG.

C)URBANA.- Solar sito en término municipal de La Laguna, donde dicen "Montaña o Charco de Taco", que tiene una cabida de trescientos veintidós metros cuadrados (322 m2), y que Linda: Frente, con Calle de Los Remedios; Derecha, con Don Ángel conde Rodríguez ; Izquierda, con Don Juan Conde Rodríguez; y Fondo, con María Dolores Rodríguez Hernández.

TITULO.- Escritura de permuta de solar por obra futura, otorgada por Don Marcos Domingo Conde Rodríguez, de una parte, y la compañía Seyma Gestiones y Promociones S.L.U., de otra. Autorizada por el señor Notario Don Nicolás Quintana Plasencia, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia, Don Fernando González de Vallejo González, en Santa Cruz de Tenerife, a veintisiete de mayo de dos mil cinco, y con número de protocolo 1992.

INSCRIPCIÓN.- Finca 4350; Tomo: 1564; Libro: 42; Folio 199; Inscripción: 2ª





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
**LA LAGUNA**

**CONVENIO**

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Servicio de Gestión Urbanística



REFERENCIA CATASTRAL: 2771601CS7427S0001QG

D) URBANA.- Solar sito en término municipal de La Laguna, donde dicen "Montaña o Charco de Taco", que tiene una cabida de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados (345 m<sup>2</sup>), y que Linda: tanto al frente, con Calle de los Remedios; Derecha, con Don Elías Conde Rodríguez; Izquierda, con Don Marcos Conde Rodríguez; y fondo, con Doña María Dolores Rodríguez Hernández.

TÍTULO.- Escritura de Permuta de solar por obra futura, otorgada por Don Angeles Conde Rodríguez, de una parte, y la compañía Seyma Gestiones y Promociones S.L.U., de otra. Autorizada por el señor Notario Don Nicolás Quintana Plasencia, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia, Don Fernando González y de Vallejo González, en Santa Cruz de Tenerife, a veintisiete de mayo de dos mil cinco, y con número de protocolo 1990.

INSCRIPCIÓN.- Finca 4351; Tomo 1564; Libro: 42 Folio 201; Inscripción 2<sup>a</sup>  
REFERENCIA CATASTRAL: 2771601CS7427S0001QG

E) URBANA.- Solar sito en término municipal de La laguna, donde dicen "Montaña o Charco de Taco", que tiene una cabida de quinientos veintiocho metros cuadrados (528m<sup>2</sup>), y que Linda: Frente, con Calle de Los Remedios; Derecha, con Barranco de Taco o de Las Lajas; Izquierda, con Don Ángel Conde Rodríguez Conde Rodríguez; y fondo, Doña María Dolores Rodríguez Hernández.

TÍTULO.- Escritura de Compraventa, otorgada por don Elías Conde Rodríguez, a favor de Seyma Gestiones y Promociones S.L.U.. Autorizada por el señor Notario Don Nicolás Quintana Plasencia, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia, Don Fernando González de Vallejo González, en Santa Cruz de Tenerife, a veintisiete de mayo de dos mil cinco, y con número de protocolo 1989.

INSCRIPCIÓN.- Finca 4352; Tomo: 1564; Libro 42; Folio: 203; Inscripción: 2<sup>a</sup>.  
REFERENCIA CATASTRAL: 2771601CS7427S0001QG

F) RÚSTICA.- Trozo de Terreno sito en término municipal de La Laguna, donde dicen "Montaña o Charco de Taco", que tiene una cabida de setecientos veinticuatro metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados (724.50 m<sup>2</sup>); y que Linda: tanto al Norte con Don Agustín Rodríguez Hernández; al Sur, con Barranco de Taco; al Este, con Don Adolfo Rodríguez Hernández; y al Oeste, con doña María de los Remedios Rodríguez Hernández.

TÍTULO.- Escritura de Compraventa, otorgada por Don Luciano Conde Rodríguez, a favor de Seyma Gestiones y Promociones S.L.U. Autorizada por el señor Notario Don Nicolás Quintana Plasencia, como sustituto y para el protocolo de su compañero de

residencia, Don Fernando González de Vallejo González, en Santa Cruz de Tenerife, a veintisiete de mayo de dos mil cinco, y con número de protocolo 1991.

INSCRIPCIÓN.- Finca 26784; Tomo 2320; Libro 247; Folio 92; Inscripción: 1ª.

REFERENCIA CATASTRAL.- 2771624CS7427S0001HG

G) URBANA.- Solar en la jurisdicción de La Laguna, y punto conocido por "los Charcos de Taco", que mide ciento ochenta y cuatro metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados (184,80 m<sup>2</sup>), y linda: Frente, Calle; Derecha, Izquierda y fondo, con finca principal de la que se segrega.

TITULO.- Escritura de Permuta de terreno por obra futura, otorgada por don José Rodríguez Adrián, de una parte, y la compañía Seyma Gestiones y Promociones S.L.U., de otra. Autorizada por el señor Notario Don Nicolás Quintana Plasencia, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia, Don Fernando González de Vallejo González, en Santa Cruz de Tenerife, a veintisiete de mayo de dos mil cinco y con número de protocolo 1959.

INSCRIPCIÓN.- Finca 20.184; Tomo 2.213; Libro: 210; Folio:109; Inscripción 3ª

REFERENCIA CATASTRAL.- 2771614CS7427S0001

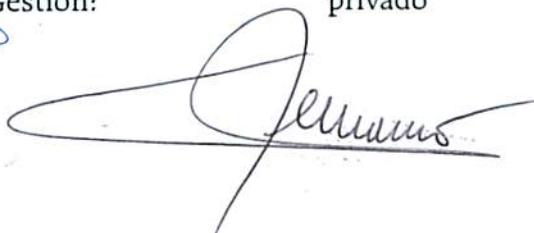
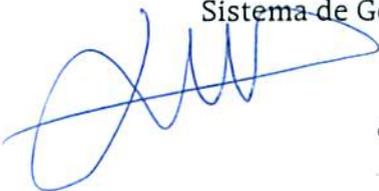
Se hace constar que con fecha 18 de agosto de 2006 y registro de entrada nº 8294 se presentó copia de escritura de ratificación, de cancelación de condición suspensiva, de cancelación de derecho real de prenda y de carta de pago, otorgada por las entidades Seyma Gestiones y Promociones S.L.U. y la Caja Insular de ahorros de Canarias y por Dª Trinidad Silvestra Rodríguez Mirabal, de fecha 31 de julio de 2006, otorgada ante el Sr. Notario D. Fernando González de Vallejo González, al número 2649 de su protocolo. Siendo una de las estipulaciones de la citada escritura, la cuarta, el cumplimiento de las condiciones que figuraban sobre las fincas expuestas anteriormente letras A y B, en las que la entidad Seyma Gestiones y Promociones S.L.U. adquiere a través de D. Julio Méndez Rodríguez como tutor de Dª Trinidad Silvestra Rodríguez Mirabal, incapacitada legalmente por Auto dictado por el Juzgado de 1ª instancia nº 8 de S/C de Tenerife, en autos nº 1883/05, por lo que la entidad entidad Seyma Gestiones y Promociones S.L.U. adquiere todas las fincas que conforman la Unidad de Actuación TA-8.

Estas fincas constituyen la totalidad del ámbito de la Unidad de Actuación Taco 8 (TA-8) del Plan General de Ordenación.

2º) En el Plan General de Ordenación del municipio de La Laguna se contiene la delimitación de la Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, denominada Taco 8 (TA-8), que abarca los terrenos incluidos en las fincas descritas, con la correspondiente ordenación pormenorizada que se materializa en los siguientes parámetros y determinaciones:

#### UNIDAD DE ACTUACIÓN TA-8

Superficie total:	7.982 m <sup>2</sup> s
Superficie edificable:	9.364 m <sup>2</sup>
Edificabilidad media	1.18 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Tipología:	EC(3)CO
Viario:	788 m <sup>2</sup>
ELPQ:	3726 m <sup>2</sup>
Total cesiones:	4514 m <sup>2</sup>
Sistema de Gestión:	privado





Se establecen dichas determinaciones de ordenación pormenorizada en el Plan General de Ordenación para su posterior desarrollo mediante un sistema de ejecución privada y a través de las formas de gestión legalmente establecidas.

3º) La entidad mercantil Seyma Gestiones y Promociones S.L.U. ha formulado, la correspondiente iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación TA-8 del Plan General de Ordenación del municipio de La Laguna y el establecimiento del sistema de ejecución pertinente, en los siguientes términos:

- Con fecha 31 de Enero y Registro de Entrada nº 1032 se presentó el correspondiente Proyecto de Urbanización de la U.A.TA-8 por Seyma Gestiones y Promociones, S.L.U.

- Con fecha de 18 de Abril de 2006, y registro de entrada nº 3872, se presenta escrito por el que solicita la aprobación del documento de iniciativa de ejecución privada por concierto de la Unidad de Actuación. Por su parte, el 2 de mayo de 2006 y registro de entrada nº 4332 se presenta la propuesta de Convenio de Gestión Concertada.

4º) Por Acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión ordinaria de 21 de Diciembre de 2006, en el punto 7 del Orden del Día, se procedió a la aprobación definitiva del Proyecto de Gestión por Concierto, así como Convenio Urbanístico de gestión concertada, y Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación Taco - 8 (U.A.TA-8) del PGO de La Laguna.

Asimismo, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión ordinaria celebrada el día quince de febrero de dos mil siete, en el punto 6 del Orden del Día, acordó requerir a la entidad Seyma Gestiones y Promociones S.L.U., la cantidad de **SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS EUROS (76.800 €)**, en concepto de aportación económica sustitutiva de la reserva de almacenamiento de agua, para cubrir una reserva de almacenamiento de 480 m<sup>3</sup>, de acuerdo con el informe del Consejo Insular de Aguas de 3 de abril de 2006, respecto al Proyecto de Urbanización de la U.A. TA-8, aprobado, entre otros, por Acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión ordinaria de 21 de Diciembre de 2006.

Por último, consta informe de 27 de febrero de 2007 en el que se aclara la superficie de una de las parcelas **resultante denominada Recinto nº2 adjudicada a la entidad Seyma Gestiones y Promociones S.L.U.** que ha de ser de **MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (1.197,82 m<sup>2</sup>)**.

De conformidad con los antecedentes reseñados, se formaliza por las partes el presente de **CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA**, a tenor de las siguientes

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA: Bases de actuación para el desarrollo de la Unidad de Actuación TA-8

a) Las bases de actuación vienen constituidas, en primer lugar, por las determinaciones y parámetros de ordenación de la ficha correspondiente del Plan General de Ordenación de La Laguna, para la Unidad de Actuación TA-8.

Se pacta expresamente que, al tratarse de un supuesto de propietario único, no se precisa la incorporación de bases de actuación en los términos legalmente establecidos para asegurar la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y la homogeneidad de las operaciones compensatorias y reparcelatorias.

b) El Ayuntamiento de La Laguna, de conformidad con lo previsto en el artículo 102.2.c del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/1400, de 8 de mayo, adjudicará la iniciativa para el desarrollo y ejecución de la UA TA-8 del PGO a la entidad mercantil Seyma Gestiones y Promociones S.L.U., dada su condición de propietaria única de los terrenos afectados por el desarrollo de la UA, y la formulación de la correspondiente iniciativa dentro del plazo legalmente establecido y con las condiciones que la ley determina.

c) El sistema de ejecución para el desarrollo de la UA TA-8 será el de concierto y la forma de gestión privada mediante la realización directa por el promotor y adjudicatario de la iniciativa de la totalidad de las obras y actuaciones que integran la actividad de ejecución necesaria para el completo desarrollo de la Unidad de Actuación, en los términos previstos por el planeamiento general.

d) La actividad de urbanización se desarrollará en los términos de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización promovido por la entidad mercantil Seyma Gestiones y Promociones S.L.U., adoptada por el órgano competente del Ayuntamiento de La Laguna.

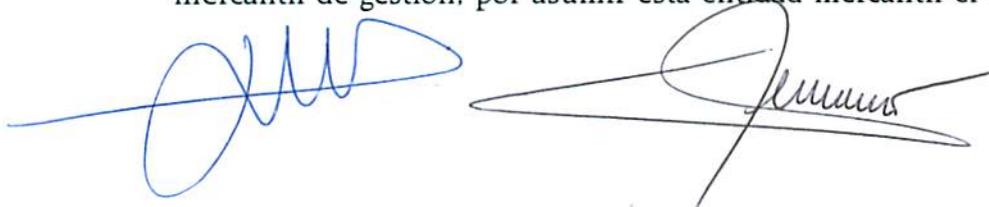
e) El reparto y adjudicación de las parcelas resultantes del desarrollo de la Unidad de Actuación se regirá por el contenido del Proyecto de Concierto, en los términos de su aprobación definitiva adoptada por el órgano competente del Ayuntamiento de La Laguna.

### SEGUNDA: Compromisos relativos a la programación temporal de la urbanización y edificación.-

La entidad mercantil Seyma Gestiones y Promociones S.L.U., asume el compromiso de realizar y ultimar completamente las obras de urbanización y edificación, en condiciones aptas para su inmediato uso y ocupación, dentro del plazo legal de un año para iniciar y dos para terminarlas, contados a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de la adjudicación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución, y de los Proyectos de Urbanización y de Concierto de la Unidad de Actuación TA-8, plazo que para las obras de edificación computará desde la obtención y notificación de las correspondientes licencias, de conformidad con la legislación aplicable.

### TERCERA: Especificaciones relativas a la sociedad mercantil de gestión.-

Dada la condición de propietario único de la Unidad de Actuación TA-8, la aplicación del sistema de ejecución por concierto y la forma de gestión directa por el promotor y adjudicatario de la iniciativa de urbanización y edificación, junto con la forma jurídica societaria adoptada se omite la incorporación de los estatutos sociales de la sociedad mercantil de gestión, por asumir esta entidad mercantil el entero desarrollo y la completa





ejecución directa de las obras de urbanización de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación y de las obras de construcción de las parcelas edificatorias resultantes.

**CUARTA: Garantías de ejecución de las obras de urbanización.-**

La entidad Seyma Gestiones y Promociones S.L.U., depositará, en el plazo de un mes a partir de la fecha de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, aval bancario o garantías financieras suficientes a juicio de la Corporación MUNICIPAL por cantidad equivalente al 15% del coste total de las obras de urbanización para aseguramiento de la entera ejecución de las obras de urbanización con arreglo a las determinaciones de los Proyectos de Urbanización, en los términos de su aprobación definitiva.

**QUINTA: Transmisión de los terrenos destinados a cesión obligatoria gratuita.-**

La empresa mercantil propietaria de los terrenos afectados por la ordenación asume el compromiso de formalizar el correspondiente documento público para la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a viario, espacios libres. Así como el 10% de cesión obligatoria correspondiente a la administración.

A tal efecto los representantes legales de la entidad mercantil Seyma Gestiones y Promociones S.L.U., con apoderamiento bastante para la plena transmisión de la titularidad de los terrenos, comparecerá en el día y la hora que el Ayuntamiento de La Laguna designe con la finalidad de otorgar los documentos públicos correspondientes.

Las parcelas que, como resultado de la gestión y ejecución de la Unidad de Actuación, quedarán como propiedad tanto del Excmo. Ayuntamiento de La Laguna como de los Promotores son las siguientes:

a) Finca denominada "Recinto 3" del plano anexo B, donde se ubicará el futuro parque público, se adjudicará al Excmo. Ayuntamiento de La Laguna, siendo su descripción:

Solar sito en término municipal de La Laguna, donde dicen "Montaña o Charco de Taco", que tiene una cabida de TRES MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS Y CUARENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS (3.627,42 M<sup>2</sup>), y que linda: Tanto al Norte, con Calle de Los Remedios y edificaciones existentes; Este; con Calle Los Santos; Oeste, con futuro viario público; y Sur con Calle Las Palmeras y Solar (Recinto nº 1)

b) Viario Público o "Recinto 4" del plano anexo B, se adjudicará al Excmo. Ayuntamiento de La Laguna, siendo su descripción:

Parcela sito en término municipal de La Laguna, donde dicen "Montaña o Charco de Taco", que tiene una cabida de SETECIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS Y CINCUENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS (743,52 M<sup>2</sup>), y que linda: tanto al Norte con Calle de Los Remedios ; Este, con solares (Recintos nº 1, 2 y 3); Oeste, con término municipal de Santa Cruz de Tenerife; y Sur, con Calle Las Palmeras.

c) Finca denominada "Recinto 5" del plano anexo C, se adjudicará a Seyma Gestiones y Promociones S.L.U. Siendo su descripción:

Solar sito en término municipal de La laguna, donde dicen "Montaña o Charco de Taco", que tiene una cabida de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS Y OCHENTA CENTÍMETROS CUADRADOS (348,80 m<sup>2</sup>), y que Linda: tanto al Norte, con espacio libre (Recinto nº 3), en catorce con cuarenta y ocho metros (14.48 m); Este, en veintiún con setenta y ocho metros (21.78 m) con solar Calle Los Santos; Oeste, con solar (Recinto nº 1), en veinticuatro con cincuenta y ocho (24.58 m); y Sur, en quince con cuarenta metros (15.40 m) con solar (Recinto nº 1).

d) Finca denominada "Recinto 1" del plano anexo C, se adjudicará a Seyma Gestiones y Promociones S.L.U., siendo su descripción:

Solar sito en término municipal de la laguna, donde dicen "Montaña o Charco de Taco", que tiene una cabida de MIL NOVECIENTOS VEINTE Y UN METROS CUADRADOS Y TREINTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS (1921,35 M<sup>2</sup>), y que Linda: tanto al Norte, con espacio libre (Recinto nº 3); Este con Calle Los Santos ; Oeste, con viario público (Recinto nº 4) ; y Sur, con Calle Las Palmeras y con zona de edificación existentes.

e) Finca denominada "Recinto 2" del plano anexo C, se adjudicaría a Seyma Gestiones y Promociones S.L.U., siendo su descripción:

Solar sito en término municipal de La laguna, donde dicen "Montaña Charco de Taco", y tiene una cabida de MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (1.197,82 m<sup>2</sup>), y que Linda: tanto al Norte, con Calle de Los Remedios; Este, con solar de Don Juan Victor Conde Rodríguez y Solar (Recinto nº 3); Oeste, con viario público; y Sur con espacio libre (Recinto nº 3).

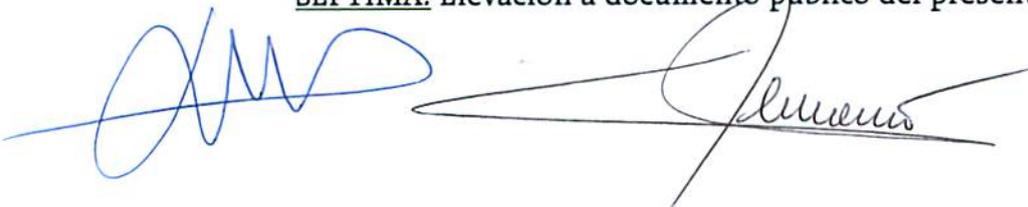
En cuanto al 10% de cesión de aprovechamiento correspondiente a la Administración que se procede a su monetarización, según informe del Servicio de Gestión de 9 de mayo de 2006, contra valor económico por la cantidad de DOSCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS (204.995 Euros), cantidad aceptada mediante escrito de 25 de julio de 2006, y entrada nº 7462, procediéndose a incorporar al Patrimonio Público del Suelo del Ayuntamiento de La Laguna, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y cuyo destino ha de ser prioritariamente el de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Se hace constar que las cargas de urbanización son a cargo del promotor por lo que el total de las mismas gravan las parcelas resultantes adjudicadas a Seyma Gestiones y Promociones S.L.U, por lo que las fincas resultantes adjudicadas al Excmo. Ayuntamiento de la Laguna lo harán libres de cargas y gravámenes, a cuyo efecto, las posibles cargas existentes así como las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al proyecto de gestión gravarán las fincas resultantes adjudicadas a la entidad Seyma Gestiones y Promociones S.L.U,

**SEXTA: Conservación de las obras de urbanización.-**

La entidad mercantil Seyma Gestiones y Promociones S.L.U asumirá íntegramente la conservación de la urbanización hasta el momento de la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a viales y espacios libres de uso público y su consiguiente integración en el Patrimonio municipal, y en cualquier caso hasta que se produzca la recepción definitiva de conformidad de las obras de urbanización ejecutadas en los términos previstos en los Proyectos de Urbanización aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de La Laguna.

**SÉPTIMA: Elevación a documento público del presente convenio.-**





El presente convenio se elevará a documento público en el plazo de un mes a partir de su aprobación definitiva conjunta con la adjudicación de la iniciativa a la entidad mercantil Seyma Gestiones y Promociones S.L.U., conforme la ley determina, y con la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Concierto de la Unidad de Actuación de referencia.

El artículo 48 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, (B.O.C. núm. 17 del 26 de enero de 2005) regula la normas comunes de formalización de la operación reparcelatoria y establece que una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento reparcelatorio, el órgano que lo hubiere adoptado procederá a otorgar certificación acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación con los requisitos y contenido señalados en el artículo 7 de las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobadas por Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, del Ministerio de Justicia.

El apartado segundo del artículo 48 establece que el documento previsto en el número uno, que podrá protocolizarse notarialmente conforme se establece en las citadas normas complementarias o, en su caso, la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación definitiva de las operaciones de reparcelación realizadas, se presentará para su inscripción en el Registro de la Propiedad dentro de los quince días siguientes a la expedición de la certificación, o formalización de la escritura pública.

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.

Por su parte, el artículo 46.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece que tienen la consideración de documento público administrativo los documentos válidamente emitidos por los órganos de las Administraciones Públicas.

Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso se generen, derivados de la elevación a público de este documento serán de cuenta y a cargo de la empresa mercantil Seyma Gestiones y Promociones S.L.U

Las partes colaborarán mutuamente en todas las actuaciones a realizar dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la pronta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de las estipulaciones pactadas en el presente convenio.

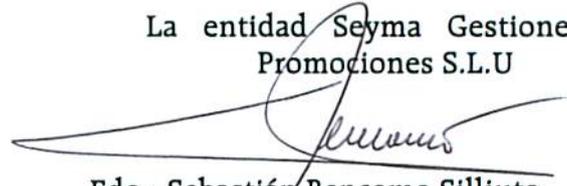
Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

El Consejero-Director de la  
Gerencia Municipal de Urbanismo



Fdo.: Francisco Gutiérrez García

La entidad Seyma Gestiones y  
Promociones S.L.U



Fdo.: Sebastián Bencomo Silliuto

Ante mí, la Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo,



Fdo: Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz

EXPEDIENTE: 461/ 2006

ASUNTO: VALORACIÓN DEL 10 % DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO  
EN LA UA. TA-8(ANTES TA-8)

SITUACION: C/ LOS SANTOS Y C/ NTRA. SRA. DE LOS REMEDIOS, TACO

PETICIONARIO: SEIMA GESTIONES Y PROMOCIONES S.L.U.

ANTECEDENTES. A la vista del Plan General de Ordenación Urbana vigente y de la legislación aplicable en la Unidad de Actuación TA-8. se solicita por los promotores la monetarización del suelo de cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento lucrativo, ofreciendo un precio/m<sup>2</sup> de 295 €/m<sup>2</sup> que arrojaría un total de **102.896,00€**.

En consecuencia, se valora a efectos de la posible monetarización del suelo de cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, que según la ficha de la Unidad es una superficie de 346,8 m<sup>2</sup> (348,8 m<sup>2</sup>, según la oferta) de suelo en edificación cerrada de 3 plantas de altura y 1.040,4 m<sup>2</sup> edificables.

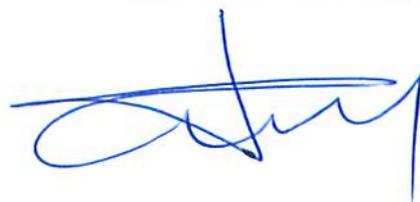
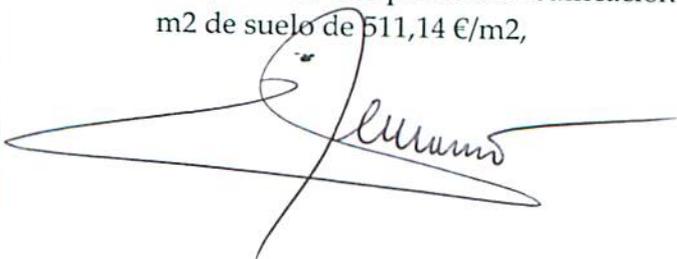
1º.-Los criterios para valorar la propuesta son los contenidos en la Ley 6/98 de 15 de Abril, aplicándose para la parcela de el art.28.3. y el art. 31.2

*Artículo 28. Valor del suelo urbano.*

1. *El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinará, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.*

4. *En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.*

2º.- **VALOR DEL SUELO.** De acuerdo con los datos de la Ponencia de Valores de los que se dispone en este Servicio, el valor básico de repercusión del polígono fiscal correspondiente es de 170,38 €/m<sup>2</sup>. Siendo el aprovechamiento m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s de tres plantas en edificación cerrada, se obtiene un valor unitario del m<sup>2</sup> de suelo de 511,14 €/m<sup>2</sup>,





VALOR DEL SUELO SEGUN VALORES DE LAS PONENCIAS CATASTRALES =  $511,14 \text{ €/m}^2 \times 348,80 \text{ m}^2 = 178.285,63 \text{ €}$ . (CIENTO SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y TRES CENTIMOS)

### 3º.- VALOR RESIDUAL.

En caso de pérdida de vigencia del valor de repercusión de las Ponencias Catastrales, el valor del suelo se obtiene por la fórmula:

$$V_v = 1,4(V_r + V_c) \times F_l$$

Siendo  $V_v$  el valor de mercado del  $\text{m}^2$  construido en venta,  $V_r$  el valor de repercusión del suelo sobre el  $\text{m}^2$  construido,  $V_c$  el valor de construcción del  $\text{m}^2$  y  $F_l$  un factor de localización y características constructivas.

Despejando el valor de repercusión se obtiene:

$$V_r = (V_v / 1,4 \times F_l) - V_c$$

Tomando según los datos disponibles un valor medio de precio de venta en la zona de  $1.500 \text{ €/m}^2$ , un valor de construcción de  $850 \text{ €/m}^2$  y dándole el valor de la unidad al factor  $F_l$  resulta:

$$V_r = 1.500 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 850 \text{ €/m}^2 = 221,43 \text{ €/m}^2$$

VALOR RESIDUAL =  $221,43 \text{ €/m}^2 \times 3 \times 348,80 \text{ m}^2 = 231.704,35 \text{ €}$  (DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS CUATRO EUROS CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS).

### 4º.- VALOR MEDIO FINAL.

$(231.704,35 \text{ €} + 178.285,63 \text{ €}) / 2 = 204.995 \text{ €}$  (DOSCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS).

Es todo cuanto informo a mi leal saber y entender, salvo error u omisión en San Cristóbal de La Laguna a 9 de Mayo de 2006

EL ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO,



Fdo.: Javier Ruiloba Santana