



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA Y LA ENTIDAD INVERSIONES Y PROMOCIONES VALLE COLINO, S.L. PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ZC-14, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA, SITUADA EN FINCA ESPAÑA LA LAGUNA.

En la ciudad de la Laguna, a 13 de Diciembre de 2006 .

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 DOLORES JEREZ JEREZ, 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 CASIANO HERNÁNDEZ ARVELO, mayor de edad, casado, vecino de Santa Cruz de Tenerife, Plaza de san Antonio de Texas, 1, 3º, con DNI 41782206-S; don JESÚS FRANCISCO GÓMEZ MÉNDEZ, mayor de edad, casado, vecino de Santa Cruz de Tenerife, calle Adalberto Benítez Togores, 17, con DNI 41945345-S; y don ROBERTO TORRES DEL CASTILLO, mayor de edad, viudo, vecino de La Laguna, carretera general La Cuesta-Taco, 19, y con DNI 41803695-E, actuando todos ellos en nombre y representación de la entidad mercantil **Inversiones y Promociones Valle Colino, S.L.**, con domicilio social en Santa Cruz de Tenerife, calle San Francisco, 5, 6º, y provista de CIF nº B-38619888, constituida en escritura de constitución de sociedad, nombramiento y aceptación de cargos autorizada ante el notario de Santa Cruz de Tenerife don Lucas Raya Medina, el 17 de enero de 2001, al nº 209 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, en la Hoja TF-25.816, folio 75 del Tomo 2155 de la Sección General, inscripción 1ª.

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 **Promociones e Inversiones Valle Colino, S.L.** es titular en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de las siguiente finca:

1ª.- **URBANA.-** Parcela de terreno más debajo de la Ermita de Nuestra Señora de Gracia, sita en el término municipal de La Laguna, donde llaman "El Charcón", que mide diecisiete mil trece metros quince decímetros cuadrados, con una casa terrera en el ángulo suroeste, con una superficie cubierta de ciento treinta y dos metros cuadrados. Linda: Norte,



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

finca propiedad de inmuebles Tenerife, S.L.; Este, calle que la separa de INSA LAGUNA, S.L.; Sur, Carretera General C-8290; y Oeste, en parte finca de don Francisco Menéndez Rodríguez, en otra, Inmuebles de Tenerife, S.L.

Título: El que resulta de la escritura de Agrupación de Fincas otorgada el día 15 de enero de 2002 ante el notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Lucas raya Medina, al nº 179 de su protocolo.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad nº 1 de los de La Laguna, al tomo 1919, libro 519, folio 188, finca nº 54668.

Referencia catastral: 2704725CS7520S

Esta finca constituyen la totalidad del ámbito de la Unidad de Actuación Zona Centro14 (ZC-14) 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 ZC-14, situada en Finca España, La Laguna, que abarca los terrenos incluidos en la finca descrita, con la correspondiente ordenación pormenorizada que se materializa en los siguientes parámetros y determinaciones:

UNIDAD DE ACTUACIÓN ZC-14

Superficie total:	15.323,00 m ² s
Superficie edificable:	15.060 m ² s
Edificabilidad media:	0,99 m ² c/m ² s
Tipología:	EC3
Sociocultural:	2.597 m ² (Cedidos por Convenio de 03/02/1998)
Viarío:	3.305 m ²
Zona Verde:	3.726 m ²
Total cesiones:	9.630 m ²
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 **Inversiones y Promociones Valle Colino, S.L.**, ha formulado, la correspondiente iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación ZC-14 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Laguna y el establecimiento del sistema de ejecución pertinente, en los siguientes términos:

- Con fecha de 22 de abril de 2005, y registro de entrada nº 3419, se presenta escrito por el que solicitan que se tramite el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada que presentan por ser propietarios únicos.

- Con fecha de 9 de diciembre de 2004 y R.E. nº 11148 se presentó el correspondiente Proyecto Reformado de Urbanización de la U.A. ZC-14 por **Inversiones y Promociones Valle Colino, S.L.**.

- Con fecha de 28 de abril de 2005 mediante convenio suscrito entre el O.A. Gerencia de Urbanismo del Exmo. Ayuntamiento de La Laguna y la entidad Inversiones y Promociones Valle Colino, S.L., se cedió por ésta última una franja de terreno con superficie de 938 m² a ocupar por las obras de la Avenida de los Menceyes, con una valoración de 39.386,62 Euros, cuyo justiprecio se abonó con cargo al aprovechamiento urbanístico que corresponde al Exmo. Ayuntamiento una vez se gestione la Unidad de Actuación, equivalente al 2,8% de dicha cesión, restando un 7,2 % del mismo equivalente a 96.280,00 Euros.



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

4º) Con fecha de 16 de marzo de 2006, por Acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo, punto 4 del Orden del Día, se aprobó definitivamente la gestión y ejecución para el desarrollo de la Unidad de Actuación ZC-14 del Plan General de Ordenación, haciéndose constar respecto a la cesión del 10% correspondiente a la Administración, que de conformidad con el proyecto de gestión concertada, corresponde al Exmo. Ayto. de La Laguna, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, la parcela número SEIS del plano parcelario con una superficie de 361.40 m², equivalente al 7,2 % sobre el 10 % de aprovechamiento.

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 ZC-14.

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 ZC-14.

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 ZC-14 del PGO a la entidad mercantil **Inversiones y Promociones Valle Colino, S.L.**, 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 ZC-14 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 UA, 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 **Inversiones y Promociones Valle Colino, S.L.**, 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 registrará 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 **Inversiones y Promociones Valle Colino, S.L.**, 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 terminirlas, 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 ZC-14, 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 ZC-14, 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 Inversiones y Promociones Valle Colino, S.L., 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 155 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. Respecto al 10% de cesión del aprovechamiento urbanístico, mediante convenio suscrito con fecha de 28 de abril de 2005 entre el O.A. Gerencia de Urbanismo del Exmo. Ayuntamiento de La Laguna y la entidad Inversiones y Promociones Valle Colino, S.L., se cedió por ésta última una franja de terreno con superficie de 938 m² a ocupar por las obras de la Avenida de los Menceyes, con una valoración de 39.386,62 Euros, cuyo justiprecio se abonó con cargo al aprovechamiento urbanístico que corresponde al Exmo. Ayuntamiento una vez se gestione la Unidad de Actuación, equivalente al 2,8% de dicha cesión, restando un 7,2 % del mismo equivalente a 96.280,00 Euros.

A tal efecto los representantes legales de la entidad mercantil Inversiones y Promociones Valle Colino, S.L., 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:

Parcelas del Excmo. Ayuntamiento de La Laguna:

- 1.- Parcela número SEIS del plano parcelario con una superficie de 361,40 m², equivalente al 7,2 % sobre el 10 % de aprovechamiento medio, con los siguientes linderos: Por el Norte con calle en proyecto que la separa de inmueble de Tenerife, S.L., al Sur con



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

parcela designada con el número 1. al Este con calle principal de la Urbanización y al Oeste, en parte con inmueble de Tenerife S. L. y en parte resto de la finca matriz.

2.- Parcela número CUATRO (sistema general sanitario asistencial), con una superficie de 2.597 m2 que linda al Norte con la parcela número 5 (espacios libres); al Sur con la Avenida de Los Menceyes; al Este con calle que lo separa de la Urbanización INSA LAGUNA S.L.; y al Oeste con calle peatonal. Esta parcela ha sido ya cedida por Convenio de fecha 03/02/1998 pero no consta inscrita a favor del Ayuntamiento de La Laguna.

Con independencia de la cesión anticipada por el mencionado Convenio de la parcela destinada a Sanitario Asistencial, se solicita del Registrador de la propiedad la inscripción en el mismo acto de dicha parcela adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de La Laguna como resultado de la operación reparcelatoria que se inscribe.

3.- Parcela número CINCO (espacios libres) con una superficie total de 3.726 m2, que linda: Al Norte con terrenos de Inmuebles de Tenerife S.L.; al Sur con la parcela número 4; al este con calle de la Urbanización INSALAGUNA S.L.; y al Oeste con calle peatonal.

4.- Sistema viario:

a).- Calle principal de la Urbanización con una superficie de 1.506 m2 cuyos linderos son : Por el Norte Inmuebles de Tenerife S.L.; por el Sur Avenida de Los Menceyes; por el Este parcelas 2 y 3; y por el Oeste parcelas 1 y 4.

b).- Zona peatonal con una superficie de 775 m2 que linda: Por el Norte con Inmuebles de Tenerife S.L.; por el Sur Avenida de Los Menceyes; por el Este parcelas 4 y 5; y por el Oeste parcelas 2 y 3.

c).- Calle interior entre las parcelas 2 y 3 con una superficie de 355 m2 y que linda: Por el Norte con la parcela número 2; por el Sur con la parcela número 3; al Este con calle peatonal; y al Oeste con calle principal de la Urbanización.

d).- Calle que la separa de Inmuebles de Tenerife S.L. con una superficie de 669 m2 y que linda: Al Norte con Inmueble de Tenerife S.L.; al Sur con parcelas 6 y 2 de la Urbanización; al Este con calle peatonal y al Oeste en parte con Inmuebles de Tenerife S.L. y en parte con resto de la finca matriz.

Todas las fincas resultantes adjudicadas al Exmo. Ayto. de La Laguna lo son libres de cargas y gravámenes.

Parcelas de Inversiones y Promociones de Valle Colino, S.L.:

1.- Finca número UNO del plano parcelario con una superficie de 2.132,60 m2 que linda: Norte con la parcela número 6; Sur con la Avenida de Los Menceyes; Este calle principal de la Urbanización; y Oeste, con resto de la finca matriz.

2.- Finca número DOS, con una superficie de 1.999 m2, que linda: Al Norte con calle en proyecto que la separa de Inmuebles de Tenerife, S.L.; Sur, con calle en proyecto que la separa de la parcela número 1; Este, con acceso peatonal que la separa de la zona verde; y al Oeste, con calle principal de la Urbanización.

3.- Finca número TRES, con una superficie de 1.200 m2, que linda: Norte, con calle en proyecto que la separa de la finca número 2; Sur, con la Avenida de Los Menceyes; al Este, con calle peatonal que la separa del Centro de Salud; y al Oeste, con calle principal de la Urbanización.

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 Inversiones y Promociones de Valle Colino, S.L. de conformidad con el Proyecto aprobado.



SEXTA: Conservación de las obras de urbanización.-

La entidad mercantil Inversiones y Promociones Valle Colino, S.L., 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 Inversiones y Promociones Valle Colino, S.L., 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

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 **Inversiones y Promociones Valle Colino, S.L.**

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

Fdo.: Francisco Gutiérrez García

**La entidad Inversiones y Promociones
Valle Colino, S.L.,**

Fdo.: CASIANO HERNÁNDEZ ARVELO

Fdo.: JESÚS FRANCISCO GÓMEZ MÉNDEZ

Fdo.: ROBERTO TORRES DEL CASTILLO

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

Fdo: Dolores Jerez Jerez