



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

CERTIFICADO

Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística



~~Atarzo~~

DOÑA MARÍA MERCEDES BETHENCOURT GARCÍA-TALAVERA, SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.-

CERTIFICA: Que el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 9 de diciembre de dos mil cuatro, en el punto 19 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

"Vistos los expedientes nº 4777/03 y 4524/03, relativos a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y Gestión concertada de la Unidad de Actuación Geneto 25 (GE-25), sita en Montaña Pacho, Los Andenes, promovido por Promociones y Contratas Jamper, S.L., resulta:

1º.- La citada entidad mercantil, en su condición de propietaria única de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación GE-25, y para llevar a cabo su ejecución, presenta los correspondientes proyectos de concierto y urbanización.

2º.- Por Decreto nº 2641/2004, por el que se resuelve admitir la iniciativa formulada por la entidad Promociones y Contratas Jamper, S.L. sobre el establecimiento del sistema de ejecución de concierto para el desarrollo de la unidad de actuación GE-25 del Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna, así como aprobar, con carácter inicial, los correspondientes proyectos de urbanización y de propuesta de Convenio de Gestión Concertada a suscribir entre el Ayuntamiento y la citada entidad.

3º.- Cumplidos los trámites de información pública, no se formularon alegaciones de ninguna clase, tal como informan el Área y el Negociado de información y registros.

4º.- Según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, la Unidad de Actuación GE-25, se desarrollará a través de un sistema privado, y se prevé obtener como consecuencia de su gestión urbanística, la cesión de las siguientes parcelas:

-Espacios Libres7.068 m²
-Viario2.020 m²

5º.- En cuanto al proyecto de concierto, se recoge la descripción de la finca matriz, y de las resultantes como consecuencia de la gestión de la unidad, así como la localización de la parcela edificable correspondiente al Ayuntamiento en virtud de la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

Las superficies objeto de cesión a favor del Ayuntamiento se describen como sigue:

a.- Sistema Viario1.455,67 m² ✓
b.- Espacios Libres5.959,10 m² ✓
c.- Suelo edificable en virtud de cesión del 10%.....182,40 m²

6º.- Las parcelas que se quedarán de propiedad de la promotora son las que se describen en el proyecto de equidistribución.

7º.- Se ha elaborado propuesta de Convenio de Gestión Concertada, del siguiente tenor literal:



6G0328630

04/2005

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA Y LA ENTIDAD PROMOCIONES Y CONTRATAS JAMPER, S.L. PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO GE-25, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA, SITUADA EN MONTAÑA PACHO, LOS ANDENES, LA LAGUNA.

En la ciudad de la Laguna, a de reunidos

De una parte, doña ANA Mª ORAMAS GONZÁLEZ-MORO en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de La Laguna, actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo previsto en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y asistido de la Secretaria General Accidental de la Corporación Municipal, doña Mª MERCEDES BETHENCOURT GARCÍA-TALAVERA, 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 Jacinto Javier Siverio García, mayor de edad, con D.N.I. 42.085.422-K vecino de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en calle Serrano, 34, bajo, y don León Américo Melián Bacallado, mayor de edad, con D.N.I. 43.606.901-M, con igual domicilio que el anterior; actuando en nombre y representación de la entidad mercantil Promociones y Contratas Jamper, S.L., con domicilio social en Santa Cruz de Tenerife, calle Serrano, 34, bajo y provista de CIF nº B-38435517, constituida en escritura autorizada ante el notario don José María Delgado Bello el 15 de noviembre de 1996, al nº 4.410 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al tomo 1.431, Folio 155, Hoja nº TF-14.167, actúan en su condición de Consejeros-Delegados Mancomunados, en virtud de nombramiento que consta en la escritura otorgada ante el infrascrito notario, el 19 de febrero de 1998, al nº 756 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife.

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 y Contratas Jamper, S.L. es titular en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de la siguiente finca:

"URBANA.- Solar en el término municipal de La Laguna, donde dicen Llano, junto con la Montaña de Pacho, en Los Andenes. Tiene una cabida de, según el Registro de la Propiedad, y después de varias segregaciones, de cinco mil trescientos cincuenta y ocho metros cuadrados. Linda: Naciente, con propiedad de los herederos de Don Gregorio Cubas; Poniente, camino de Los Andenes; Norte, propiedad de Agrican, S.L.; y Sur, calle en proyecto del Polígono El Rosario."

Título.- Escritura de Compraventa a Doña Isabel María Darías Trujillo y otros, otorgada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife Don Fernando González de Vallejo González, actuando como sustituto y para el protocolo de su compañero Don Nicolás Quintana Plasencia, el 11 de julio de 2003, bajo el número 2.863 de su protocolo.

Inscripción.- Al Tomo 1.976, Libro 135, Folio 163, Finca número 13.465, inscripción 3ª, del Registro de la Propiedad número 2 de La Laguna.

Referencia catastral.- 2182517CS7418S0001KT

Esta finca constituye en su totalidad la Unidad de Actuación GE-25, en Montaña Pacho, Los Andenes, del Plan General de Ordenación Urbana.

2º) En el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Laguna se contiene la delimitación de la Unidad de Actuación en Suelo Urbano, denominada GE-25, situada entre la Autovía de Santa María del Mar y la Montaña de Pacho, correspondiendo a la parcela catastral con referencia 2182517CS7418S0001KT que abarca la totalidad de los terrenos incluidos en la finca descrita, con la correspondiente ordenación pormenorizada que se materializa en los siguientes parámetros y determinaciones:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



UNIDAD DE ACTUACIÓN GE-25

Superficie total:	11.185	m ²
Superficie edificable:	2.097	m ²
Edificabilidad Media:	0.75	m ² c/m ² s
Tipología:		EC4
Viarío:	2.020	m ² s
Espacios Libres	7.068	m ² s
Total cesiones:	9.088	m ² s
Sistema de Gestión:		privado

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

3º) La entidad mercantil Promociones y Contratas Jamper, S.L. ha formulado, la correspondiente iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación GE-25 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Laguna y el establecimiento del sistema de ejecución pertinente, en los siguientes términos:

- Mediante escrito de 18 de noviembre de 2003 (Registro de Entrada nº9786) se presentó a trámite la iniciativa para la gestión de la unidad por el sistema de concierto y el proyecto de concierto, dando lugar al expediente nº 4777/2003, y la solicitud de aprobación del proyecto de urbanización correspondiente tramitada bajo el número de expediente 4524/2003.

De conformidad con los antecedentes que obran en el expediente, 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 GE-25

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 Urbana de La Laguna, para la Unidad de Actuación Ge-25.

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 1/2000, de 8 de mayo, adjudicará la iniciativa para el desarrollo y ejecución de la U.A. Ge-25 del PGOU a la entidad mercantil Promociones y Contratas Jamper, 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 U.A. GE-25 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.



6G0328631

04/2005) La actividad de urbanización se desarrollará en los términos de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización promovido por la entidad mercantil Promociones y Contratas Jamper, S.L., adoptada por el órgano competente del Ayuntamiento de La Laguna.

e) El reparto y adjudicación de las parcelas resultantes del desarrollo de las 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 Promociones y Contratas Jamper, 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 de los tres años, 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 GE-25.

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

Dada la condición de propietario único de la Unidad de Actuación GE-25, 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 por Promociones y Contratas Jamper, S.L. 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 Promociones y Contratas Jamper, 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 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 escritura pública la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a viales y espacios libres y parcela edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico en cuantía y proporción establecidas en el respectivo proyecto de Gestión por Concierto de la Unidad de Actuación GE-25.

A tal efecto el representante legal de la entidad mercantil Promociones y Contratas Jamper, S.L. , con apoderamiento bastante para la plena transmisión de la titularidad de los terrenos, comparecerá ante el fedatario público en el día y la hora que el Ayuntamiento de La Laguna designe con la finalidad de otorgar las escrituras públicas correspondientes.

SEXTA: Conservación de las obras de urbanización.-

La entidad mercantil Promociones y Contratas Jamper, 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 escritura pública del presente convenio.-

El presente convenio se elevará a escritura pública en el plazo de un mes a partir de su aprobación definitiva conjunta con la adjudicación de la iniciativa a la entidad mercantil Promociones y Contratas Jamper, 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



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 Promociones y Contratas Jamper, 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 duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

La Alcaldesa-Presidenta

Fdo.: Ana M^a Oramas González-Moro

La entidad Promociones y Contratas Jamper, S.L.

Fdo.:p.p. Jacinto Javier Siverio García

Y p.p. León Américo Melián Bacallado

Ante mí, la Secretaria General Accidental,

Fdo: M^a Mercedes Bethencourt García-Talavera

8º.- El Servicio de Gestión Urbanística, en informe de fecha 26 de febrero de 2004, indica que el Proyecto de Concierto cumple las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, siendo concordante con la documentación del proyecto de urbanización presentado.

9º.- En cuanto al Proyecto de Urbanización, se han emitido los siguientes informes:

- Informe del Área de Gestión Urbanística, de 17 de diciembre de 2003, en el que se indica que con la documentación corregida aportada el proyecto de alumbrado público cumple con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias y con la reglamentación específica, añadiendo condiciones a cumplimentar durante a le ejecución de las obras.

- Informe del Negociado de Medio Ambiente de 7 de julio de 2004.
- Informe de Teidagua, de 8 de enero de 2004 en cuanto a las redes de saneamiento y abastecimiento, señalando las condiciones a cumplimentaren la ejecución de las obras.
- Informe del Servicio de Gestión Urbanística de fecha 7 de julio de 2004, en el que se propone la aprobación del proyecto de urbanización.

10º.- Consta en el expediente informe emitido por el Servicio de Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

11º.- La Comisión Informativa de Ordenación del Territorio ha emitido el correspondiente dictamen.

De conformidad con el art. 72.2 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, sobre los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado, la Disposición Transitoria Primera del mismo Texto Refundido, relativo a la ejecución del



6G0328632

planeamiento de ordenación de los recursos naturales territorial y urbanístico, y art. 100 y ss., relativos a los sistemas de ejecución privada, y la Disposición Transitoria Décima del 04/2000 refundido, el art. 4.2s.c) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, el Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno, por catorce votos a favor, un voto en contra, éste correspondiente a don Venancio Herrera Díaz, y nueve abstenciones, acuerda:

PRIMERO.- Admitir la iniciativa formulada por la entidad Promociones y Contratas Jamper, S.L. sobre el establecimiento del sistema de ejecución del concierto para el desarrollo de la Unidad de Actuación GE-25 del Plan General de Ordenación Urbana, situada en Montaña Pacho, Los Andenes y en consecuencia adjudicar la ejecución de dicha unidad a esta entidad mercantil.

SEGUNDO.- Aprobar la propuesta de Convenio de Gestión Concertada a suscribir entre el Ayuntamiento y la entidad Promociones y Contratas Jamper, S.L., para la ejecución de la Unidad de Actuación GE-25, situada en Montaña Pacho, Los Andenes, cuyo contenido se recoge en la parte expositiva de este acuerdo, así como el documento de equidistribución de beneficios y cargas aportado por al entidad promotora, facultando a la Sra. Alcadesa para la firma de los correspondientes documentos públicos de formalizaciones de los mismos, entre los que se incluye la cesión de terrenos a favor del Ayuntamiento.

TERCERO.- Establecer que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se materializará mediante la cesión gratuita a esta Administración de la titularidad de una parcela de 182,40 m² de superficie, cuya descripción y ubicación se recoge en le proyecto de concierto presentado, dicha parcela se adscribirá a la Gerencia Municipal de Urbanismo para su incorporación al Patrimonio Público del Suelo.

CUARTO.- Aprobar el Proyecto de Urbanización de los terrenos incluidos en la citada Unidad de Actuación presentada por al entidad Promociones y Contratas Jamper, S.L. que deberá ejecutarse mediante bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales y la Empresa Teidagua, cumplimentado las condiciones que a continuación se señalan:

- Red de saneamiento.-

"Se instalará una red separativa pluviales de residuales, con un diámetro de 315 PVC (color teja)

Los pozos de registro estarán situados a una distancia máxima de 45 m y en todas las intersecciones.

Por la acera quedará instalada una red Ø 200 PVC igualmente color teja, quedando registradas mediante arquetas de 40 x 40 cm las acometidas para cada parcela.

La conexión se ejecutará a la red existente mediante pozo de registro."

- Red de abastecimiento.-

"Se instalará una red principal por las calles de Ø 100 FD anillada tal como se refleja en los planos del proyecto. Dicha tubería se instalará a una profundidad mínima de 1 m de la rasante de la vía. Las válvulas de seccionamiento que se instalen en la calzada, quedarán registradas en pozos de hormigón, de diámetro interior de 1,10 m y con tapa de acceso normalizada de 0,60 m en la parte superior.

Las redes terciarias Ø 63 mm 16 Atm instaladas por las aceras quedarán anilladas y registrados los puntos de acometidas para cada parcela. Se instalarán válvulas de corte de bola de 2" ubicadas en arquetas de 30 x 30 cm en los puntos que se indican en planos adjuntos. La profundidad de estas tuberías será de 40 cm sobre las rasantes de las aceras, quedando por encima de las instalaciones de alcantarillado y sin ninguna otra instalación de servicios en la misma vertical.

Los cruces de la red principal a la terciaria, se ejecutarán con un diámetro de 80m FD.

En el caso de instalación de hidrantes contraincendio Irán provistos de su correspondiente válvula de seccionamiento y contador tipo woltmann en pozo de registro ejecutado para tal fin

Para el uso de riego de jardines, se realizarán las acometidas necesarias, instalándose en armarios contadores y demás elementos correspondientes a las mismas.

En la conexión a la red existente y por parte del Promotor, instalará reguladora de presión a definir las características por esta Empresa.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



- Punto de conexión.-

"Este se realizará a la red existente en la intersección del Camino San Bartolomé de Geneto con Avenida La Libertad, mediante tubería de Ø 150FD hasta llegar a la Unidad de Actuación donde se pretende realizar el proyecto.

De todas formas lindando a la U.A. GE-25 está empezando la ejecución de un proyecto de urbanización dentro de la CO-14 y en el caso de estar esta ejecutada y recogidas las redes por esta empresa, no habría inconveniente en que fuera éste el punto de conexión."

- Alumbrado público.-

"Los modelos de iluminarias a instalar deberán estar homologadas por el Instituto Astrofísico de Canarias (I.A.C.) . Se dotará a la instalación de cuadro de mando y protección de Alumbrado Público, así como espacio para albergar equipo de medida y equipo reductor de consumo en cabecera. Se instalará junto al Centro de Transformación a ejecutar.

Se hace constar, que en el replanteo y durante la ejecución de dichas instalaciones, con el fin de evitar posibles problemas a la hora de la Recepción Provisional de las Obras por este Ayuntamiento, contacte con la oficina técnica con el fin de supervisar las obras para que realicen siguiendo directrices municipales. Se informa, que deberá tramitarse el citado Proyecto Técnico ante la Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías para su autorización y en el Instituto Astrofísico de Canarias (I.A.C.).

La instalación deberá ser ejecutada por instalador autorizado y en cumplimiento con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias. (Decreto 842/2002, de 2 de agosto. BOE núm. 224 de fecha 18 de septiembre de 2002)

Se hace constar, que una vez ejecutadas las instalaciones de Alumbrado Público, se deberá tramitar el boletín de la instalación eléctrica (debidamente diligenciado por la Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías) en la compañía suministradora, en coordinación con el Ayuntamiento, para la posterior contratación del suministro, si fuese necesario. Los gastos que se ocasionen en la tramitación del expediente correrán a cargo del promotor."

QUINTO.- Requerir a la entidad promotora a fin de que presente fianza por el importe de cuarenta y dos mil quinientos cuarenta y siete euros con treinta y ocho céntimos(42.547,38€), en concepto de garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización.

SEXTO.- Dar traslado de los correspondientes expedientes a la Sección de Gestión Tributaria a los efectos de que, en su caso, practique las liquidaciones tributarias que resulten exigibles, notificar a los interesados y comunicar el acuerdo a las Áreas afectadas.

Y para que así conste y surta sus efectos ante la Notaría se expide la presente de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa – Presidenta del Excelentísimo Ayuntamiento, en San Cristóbal de La Laguna, a veinte de Enero de dos mil cinco

VºBº

LA ALCALDESA – PRESIDENTA

Fdo.: Ana María Oramas González Moro





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



AIAR/chp



6G0328633
CERTIFICADO

Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

DOÑA LUDIVINA MUÑOZ DE BUSTILLO DÍAZ, SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

CERTIFICA: Que en el expediente número 4777/03 relativo a la Gestión Concertada de la Unidad de Actuación Geneto 25 (GE-25), promovido por la entidad Promociones y Contratas Jamper, S.L., consta certificado de acuerdo del Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 9 de diciembre de dos mil cuatro, y cuyo contenido es como sigue:

“DOÑA MARIA MERCEDES BETHENCOURT GARCÍA-TALAVERA, SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

C E R T I F I C A: Que el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de diciembre de dos mil cuatro, en el punto 19 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

“Monetarización económica del 10% de aprovechamiento de cesión obligatoria en la U.A. Geneto – 25, promovida por Jamper, S.L.

Vistos los expedientes nº 4777/03 y nº 4524/03 relativos a Proyecto de Urbanización y de Gestión Concertada de la Unidad de Actuación Geneto 25 (GE-25) del Plan General de Ordenación Urbana, situada en Montaña Pacho, Los Andenes, promovido por Promociones y Contratas Jamper, S.L., y resultando que:

1º.- Mediante Acuerdo Plenario de 9 de diciembre de 2004, punto 19 del Orden del Día, se aprobó la propuesta de Convenio de Gestión Concertada de la UA GE-25.

2º.- Con fecha de 27 de abril de 2005 y registro de entrada nº 3596, se presentó por la promotora propuesta de monetarización que corresponde al 10% de cesión del aprovechamiento adjudicado al Ayuntamiento de La Laguna por una cantidad de CIENTO TREINTA Y SIETE MIL TREINTA EUROS (137.030.00 Euros). Con fecha de 27 de abril de 2005, se emite Informe favorable del Servicio de Gestión Urbanística respecto a la oferta presentada.

3º.- Por lo que es necesario modificar el Convenio aprobado por Acuerdo Plenario de 9 de diciembre de 2004, punto 19 del Orden del Día, por el que se aprueba la propuesta de Convenio de Gestión Concertada en el sentido de sustituir la cesión de la parcela que corresponde al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento, que se recoge en la estipulación Quinta del mencionado Convenio, por la compensación económica de dicho 10% a este Ayuntamiento por parte de la Promotora según oferta admitida por La Gerencia Municipal de Urbanismo. Asimismo, se ha de proceder a modificar el ya mencionado Acuerdo del Pleno en su punto Tercero en el mismo sentido que la estipulación Quinta del Convenio.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- El art. 72.2 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, establece los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado, entre ellos, los siguientes:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 % del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. En los supuestos previstos en el Texto Refundido, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.

- Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización.

II.- En cuanto a la ejecución del planeamiento, hay que señalar que el Texto Refundido, establece en la Disposición Transitoria Primera, que será de inmediata aplicación cualquiera que sea el planeamiento de aplicación entre otros, el Título III, relativo a la ejecución del planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanístico.

En cuanto a los sistemas de ejecución privada, el art. 100 del Texto Refundido, señala que cuando el planeamiento haya optado por los sistemas de ejecución privada, la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución podrá ser adoptada durante el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de planeamiento que le otorgue cobertura, por cualquiera de los propietarios de suelo incluido en la unidad de actuación.

Transcurrido un año desde la referida publicación, además, cualquier persona, aunque no sea propietaria del suelo, siempre que la iniciativa sea referida a un sector, ámbito o a una unidad de actuación con uso predominante residencial, industrial o terciario no turístico.

Este texto regula tres procedimientos para el establecimiento del sistema, cuales son:

- Procedimiento para el establecimiento del sistema cuando incluya la aprobación del planeamiento preciso para legitimar la ejecución. (art. 101 y 102).

- Procedimiento referido exclusivamente al establecimiento del sistema de ejecución.

- Procedimiento abreviado (art. 105)

- El art. 103 establece que presentada una iniciativa en el Ayuntamiento, el Alcalde previos los informes técnicos y jurídicos adoptará, dentro de los quince días siguientes uno de los siguientes acuerdos:

a) no asunción de la iniciativa por razones insubsanables de legalidad.

b) Requerimiento de subsanación de los defectos o insuficiencia apreciados.

c) Asunción de la iniciativa e incoación del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización, con citación personal de todos los propietarios afectados, o en su caso, de los que no hayan suscrito iniciativa, en la forma, a los efectos y con las consecuencias previstos en el art. anterior.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



AIAR/chp

6G0328634
CERTIFICADO

Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

Serán aplicables a este procedimiento las reglas establecidas en los números 1 del art. 101 y 2 y 3 del artículo 102:

a) la resolución del procedimiento decidirá simultáneamente sobre el proyecto de urbanización y la adjudicación de la ejecución, con el establecimiento del procedimiento que proceda.

b) la resolución sólo podrá ser desestimatoria por razones de legalidad.

El mencionado art. 102 atribuye al Pleno la competencia para la resolución del procedimiento.

El art. 105, que regula el procedimiento abreviado, dispone que las iniciativas y alternativas que representen cuando menos el 70 % de la superficie total podrán incluir el proyecto de reparcelación, o en su caso, de compensación para la tramitación conjunta con la iniciativa o alternativa correspondiente. De resultar beneficiaria la adjudicación, la resolución municipal implicará la aprobación del proyecto de reparcelación, o en su caso de compensación.

III.- El sistema de concierto se regula en los art. 107 a 110 del Texto Refundido, indicándose en el primero de los preceptos que el propietario único o todos los propietarios conjuntamente asumirán la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento, y la actividad de ejecución podrá ser realizada, en las formas señaladas en el art. 108.1, mediante la constitución por todos los propietarios de una entidad urbanística de gestión, a través de una sociedad mercantil constituida al efecto o directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos.

El establecimiento del sistema de concierto requerirá la aprobación de un convenio urbanístico de gestión suscrito formalizado por todos los propietarios en escritura pública; este convenio tendrá carácter jurídico-administrativo y tendrá por objeto los términos y las condiciones de la gestión del planeamiento capaz para legitimar esta última (art. 109).

El convenio urbanístico de gestión concertada tendrá carácter jurídico-administrativo, teniendo por objeto los términos y las condiciones de la gestión y con las determinaciones exigidas en el apartado 4 del art. 109 del Texto Refundido.

La aprobación de este convenio sólo podrá denegarse por razones de legalidad, determinará la transmisión al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, quedará condicionada a la efectiva prestación de las garantías ofrecidas para asegurar la ejecución. (Art. 109).

IV.- La Administración del Municipio, deberá constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución del planeamiento. Integran este patrimonio público del suelo, entre otros bienes, los terrenos y las edificaciones o construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico así como las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico (art. 74.1 y 3 del Texto Refundido).

Como establece el art. 4.2.c) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 29 de junio de 1994, publicados en el BOP nº 92, de 3 de agosto de 1994, son competencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo, las funciones relativas a la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, a cuyo fin podrá adquirir, poseer, reivindicar, administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes; así como asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales al Municipio; y adquirir por



R/chp

CERTIFICADO

Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

cualquier título, fincas destinadas a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o a cualquier otra finalidad análoga de carácter urbanístico, exigiendo las cesiones de terreno correspondientes a los propietarios obligados a ello por la Ley.

V.- De conformidad con lo previsto por el art. 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, las Administraciones Públicas podrán rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos en sus actos.

VI.- Respecto a la competencia el artículo 102 apartado 1 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, atribuye al Pleno la competencia para la Resolución del procedimiento.

4º.- La Comisión Informativa de Ordenación del Territorio ha emitido el correspondiente dictamen.

El Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno, por catorce votos a favor, ocho votos en contra y ninguna abstención, acuerda:

PRIMERO.- Modificar el Acuerdo Plenario de 9 de diciembre de 2004, punto 19 del Orden del Día, estipulación Quinta de la Propuesta de Convenio de Gestión Concertada, cuyo tenor literal es el que sigue:

"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 escritura pública la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a viales y espacios libres y parcela edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico en cuantía y proporción establecidas en el respectivo proyecto de Gestión por Concierto de la Unidad de Actuación GE-25.

A tal efecto el representante legal de la entidad mercantil Promociones y Contratas Jamper, S.L., con apoderamiento bastante para la plena transmisión de la titularidad de los terrenos, comparecerá ante el fedatario público en el día y la hora que el Ayuntamiento de La Laguna designe con la finalidad de otorgar las escrituras públicas correspondientes."

Modificación que se ha de llevar a cabo para adecuarla a la oferta de compensación económica que corresponde a la cesión del 10% del aprovechamiento aceptada por la Gerencia Municipal de Urbanismo, que debe quedar como sigue:

"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 escritura pública la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a viales y espacios libres. El 10% de cesión del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Actuación GE-25 se hará por compensación económica, obligándose la promotora a satisfacer la cantidad de CIENTO TREINTA Y SIETE MIL TREINTA EUROS (137.030,00 Euros) a esta Gerencia Municipal de Urbanismo, adscribiéndose al patrimonio público del suelo, siendo necesario el previo depósito de esta cantidad en la Tesorería de la Gerencia municipal de Urbanismo para proceder a elevar a escritura pública y formalizar, en su caso, el presente Convenio.

6G0328635
CERTIFICADOEXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

AIAR/chp

**Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística**

A tal efecto el representante legal de la entidad mercantil Promociones y Contratas Jamper, S.L., con apoderamiento bastante para la plena transmisión de la titularidad de los terrenos, comparecerá ante el fedatario público en el día y la hora que el Ayuntamiento de La Laguna designe con la finalidad de otorgar las escrituras públicas correspondientes.

SEGUNDO.- Modificar el Acuerdo Plenario de 9 de diciembre de 2004, punto 19 del Orden del Día, en su punto tercero, que establece lo que sigue:

" Tercero.- Establecer que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se materializará mediante la cesión gratuita a esta Administración de la titularidad de una parcela de 182,40 m² de superficie, cuya descripción y ubicación se recoge en le proyecto de concierto presentado, dicha parcela se adscribirá a la Gerencia Municipal de Urbanismo para su incorporación al Patrimonio Público del Suelo."

Punto que ha de quedar redactado, de igual forma que la estipulación quinta, de la siguiente manera:

"Tercero.- Establecer que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se materializará mediante la compensación económica en virtud de oferta presentada ante la Gerencia Municipal de Urbanismo y aceptada por la misma, compensación económica que asciende a la cantidad de CIENTO TREINTA Y SIETE MIL TREINTA EUROS (137.030,00 Euros) que se adscribirá al patrimonio público del suelo, y que ha de ser depositada en la Tesorería de la Gerencia Municipal de Urbanismo con anterioridad a la formalización del correspondiente Convenio".

TERCERO.- Notificar el presente Acuerdo a los interesados y dar traslado del mismo a los Servicios afectados."

Y para que así conste y surta sus efectos en el expediente como ordena el artículo 177 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se expide en San Cristóbal de La Laguna, a trece de mayo de dos mil cinco"

Y para que así conste y surta sus efectos ante la Notaría, se expide el presente, de orden y con el VºBº del Sr. Consejero Director, en San Cristóbal de La Laguna a veintisiete de Mayo de dos mil cinco.

VºBº

EL CONSEJERO DIRECTOR

Edo.: Francisco Gutiérrez García