



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



AIAR/chp

REGISTRO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA Nº2
Fecha de Entrada: 18/01/2006 a las 10:27 Caducidad: 31/03/2006

Entrada Nº: 1440 DE: 2.006

Asiento Nº : 1780 Diario: 70

Presentante: GERENCIA URBANISMO DE LA LAGUNA

Telf.: 922601200

Tipo: PROYECTO DE REF



CERTIFICADO

DOÑA MARÍA DEL CARMEN CORDOVEZ FELIPE, SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL POR SUSTITUCIÓN DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

CERTIFICA : Que el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de Marzo de dos mil cinco, en el punto 23 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

"Vistos los expediente nº 2776/2003 y nº 4686/2003, relativos a solicitud de tramitación y aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación y Proyecto de Urbanización, respectivamente, de la Unidad de Actuación Zona Centro 20 (ZC-20), promovido la entidad mercantil Promociones y Contratas Jamper, S.L., resulta:

1º.- Mediante escrito de fecha 18 de julio de 2003 (Registro de Entrada nº 6.249), la entidad mercantil Promociones y Contratas Jamper, S.L., en su condición de propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos en la citada unidad de actuación, formula solicitud para que el establecimiento del sistema de ejecución por compensación para el desarrollo de la unidad de actuación ZC-20 del Plan General de Ordenación Urbana, interesando ser la adjudicataria de la misma

Asimismo, se aporta el día 27 de noviembre de 2003, con Registro de Entrada nº 10.124, Proyecto de Urbanización, cuya aprobación también se solicita.

El proyecto de urbanización tiene por objeto la urbanización de viales y zonas ajardinadas, así como dotar a las parcelas edificables de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas pluviales y residuales, hasta su conexión con los servicios existentes, posibilitando con ello su posterior edificación.

2º.- Según los datos consignados en la ficha de la citada Unidad de Actuación del Plan General de Ordenación Urbana, ésta comprende una superficie total de 15.200 m², de los cuales 9.264 m² son suelo edificable y los 5.936 m² restantes son cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento con el siguiente destino:

- Sociocultural..... 3.536 m²
- Viario..... 2.400 m²

La entidad solicitante aporta copia de escritura pública en la que consta que es titular de pleno dominio de una finca urbana incluida en la Unidad de Actuación ZC-20, la cual mide 12.830 m², con los siguientes linderos: Norte, con calle Bartolomé Cairasco, antigua carretera de La Esperanza; Sur, con terrenos de Don Manuel Cabrera Galván y Doña Manuela Ravelo González; Este, con camino de San Francisco de Paula; y Oeste, con camino del Medio.

Título: escritura de permuta de cosa presente por cosa futura otorgada el 10 de abril de 2003, ante el Sr. Notario don Nicolás Quintana Plasencia, con el nº 1.628 de su protocolo.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad nº 1 de La Laguna al Tomo 1.929, Libro 127, Folio 89, Finca 12.833, Inscripción 3ª.

Referencia catastral: 0311538CS7501S0001XW.

De los datos aportados, consta que la entidad "Almacenes La Isleta, S.L.", es propietaria del resto de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, habiéndosele dado traslado fehacientemente de la iniciativa formulada.

3º.- Por Decreto de la Alcaldía-Presidencia nº 3.839/2004, de fecha 17 de noviembre de 2004, se resuelve admitir la iniciativa formulada por la mencionada entidad mercantil Promociones y Contratas Jamper, S.L., en su condición de propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación ZC-20, para el establecimiento del sistema de ejecución por compensación, y aprobar con carácter inicial los Estatutos y las Bases de Actuación, así como, también, inicialmente, el Proyecto de Urbanización presentado, ordenando someter el expediente a información pública por plazo de un mes; procediéndose a la inserción del correspondiente anuncio en el BOP nº 177, con fecha 17 de diciembre de 2004, y en el periódico "El Día" en su edición de fecha 27 de noviembre de 2004.

4º.- Constan en el expediente, con respecto al Proyecto de Urbanización, los informes siguientes:

- Informe de la empresa Teidagua, de fecha 15 de diciembre de 2003, en el que se señalan las condiciones a la hora de ejecutar la conexión con las redes de abastecimiento y saneamiento.

- Informe del Área de Gestión Urbanística, de fecha 17 de diciembre de 2003, en relación con el Proyecto de Alumbrado Público, señalando las condiciones y requisitos a cumplimentar la hora de ejecutar las respectivas obras.

- Informe del Área de Gestión Urbanística, de fecha 3 de febrero de 2004, una vez se han cumplimentado las observaciones señaladas en informes precedentes y el cumplimiento con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana.

- Informe de la Sección de Medio Ambiente y Servicios Municipales del Área de Obras e Infraestructuras, de fecha 7 de junio de 2004, en el que se señala que se han cumplimentado las observaciones señaladas en informes precedentes por lo que no existe objeción alguna al proyecto.

- Informe del Servicio Administrativo de Carreteras y Transportes del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, de fecha 7 de diciembre de 2004, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, que ha sido notificado a la entidad promotora con fecha 3 de enero del año en curso.

5º.- Asimismo consta en el expediente informe del Servicio de Gestión Urbanística, de fecha 1 de marzo en curso, en el que se señala que el importe de la fianza se establece en la cantidad de veintiún mil setenta y cuatro euros con sesenta céntimos (21.074,60 €), en aplicación de lo dispuesto por el artículo 83.6 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004, de 21 de diciembre).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- En cuanto al procedimiento para el establecimiento del sistema, según establece el art. 103 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, serán aplicables las reglas establecidas en los números 1 del artículo 101 y 2 y 3 del artículo 102, con las modificaciones siguientes:



AIAR/chp

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

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

El artículo 101.1 del mencionado Texto Refundido, señala que la admisión de la iniciativa supondrá la obligatoria aprobación inicial del planeamiento y del proyecto de urbanización por el órgano competente para ello, con apertura de información pública por plazo de un mes, con citación personal de todos los propietarios afectados o, en su caso, de los que no hayan suscrito la iniciativa.

En los procedimientos seguidos a iniciativa formulada dentro del primer año de vigencia del planeamiento de ordenación urbanística que delimite el sector, ámbito o, en su caso, la unidad de actuación, de alcanzarse en el período de información pública, la adhesión a la iniciativa de un número de propietarios que representen el 50 por ciento o más de la totalidad de la superficie de la unidad de actuación, el Ayuntamiento en Pleno deberá rechazar todas las alternativas formuladas a aquélla y establecer el sistema de ejecución por compensación (art. 102.2 del Texto Refundido).

II.- En el sistema de compensación, los propietarios que representen más del 50 por ciento de la superficie del sector, ámbito o la unidad de actuación, según proceda, aportarán los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, realizarán a su costa la urbanización en los términos que resulten del planeamiento de ordenación urbanística y el proyecto de urbanización y se constituirán en Junta de Compensación.

Los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación serán aprobados por el Ayuntamiento de acuerdo a lo establecido en el presente Texto Refundido.

Con sujeción a lo establecido en las Bases de actuación, se formulará por la Junta el correspondiente proyecto de compensación. (artículo 111 del Texto Refundido).

La Junta de Compensación deberá formular el correspondiente proyecto de compensación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, con sujeción a lo establecido en las Bases de actuación (art. 116 del Texto Refundido).

- Es de señalar que los propietarios de suelo que no hubieran formulado ni se hubieran incorporado a la iniciativa o alternativa a la que se haya atribuido la ejecución, determinando el establecimiento del sistema de compensación, podrán adherirse a éste dentro de los dos meses siguientes a la publicación de la correspondiente resolución municipal.

Con posterioridad al plazo fijado en el número anterior, los propietarios podrán adherirse al sistema previa conformidad de la Junta de Compensación. (art.112 del Texto Refundido).

III.- El Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, establece en su artículo 83.6 que con la notificación y publicación del Acuerdo de aprobación definitiva, la Administración actuante requerirá a los promotores para que en el plazo

de un mes procedan a la constitución efectiva de la Junta de Compensación mediante escritura pública en la que designen los cargos del órgano de gobierno. En dicha escritura debe constar, además del acuerdo de constitución, relación de:

- a) los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras integradas en la misma.
- b) Las fincas de las que son titulares.
- c) Las personas designadas para ocupar los cargos del órgano de gobierno.
- d) La constitución de garantía mínima de un 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, para responder de los compromisos y obligaciones, que derivan de la constitución de la Junta y, específicamente, la formulación de Proyecto de Compensación en el plazo máximo de seis meses siguientes a la constitución de la Junta.

6º.- La Comisión Informativa de Ordenación del Territorio emite el correspondiente informe que se encuentra incorporado al expediente.

El Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno, por catorce votos a favor, ningún voto en contra y diez abstenciones, acuerda:

Primero.- Admitir la iniciativa formulada por la entidad mercantil Promociones y Contratas Jamper, S.L., estableciendo el sistema de ejecución por compensación para el desarrollo de la Unidad de Actuación Zona Centro 20 del Plan General de Ordenación Urbana y, en consecuencia, adjudicar la ejecución de dicha Unidad a la Junta de Compensación en la que se deben constituir los propietarios afectados.

Segundo.- Aprobar definitivamente los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, que han de regir el funcionamiento de la Junta de Compensación de la citada Unidad de Actuación Zona Centro 20.

Tercero.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización de los terrenos incluidos en la citada Unidad de Actuación, presentado por la entidad mercantil Promociones y Contratas Jamper, S.L., en representación de los propietarios de las parcelas incluidas en la Unidad de Actuación Zona Centro 20, que deberá ejecutarse bajo la supervisión de los Servicios Técnicos municipales y la Empresa Teidagua, cumplimentado las condiciones que a continuación se señalan:

- Red de abastecimiento.-

1.- Se instalará una red principal de Ø 100 F.D. dicha tubería se instalará por la calle a una profundidad mínima de 1 m. de la rasante de las vías. Las válvulas de seccionamiento que se instalen en la calzada, quedarán registradas en pozos de hormigón, de diámetro interior 1,10 m. y con tapa de acceso normalizada de 0,60 m. en la parte superior.

2.- Las redes terciarias de 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 las arquetas de 30 x 30 cms. en los puntos que se indican en planos adjuntos. La profundidad de estas tuberías será de 40 cms. 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 80 m. FD.

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



AlAR/ohp

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

Las bocas de riego propuestas en la memoria y planos del proyecto, no se instalarán.

El punto de conexión a la red existente, se realizará a la existente en calle Bartolomé Cairasco, con la intersección del Camino El Medio

Las conexiones a la red de abastecimiento existente serán ejecutadas por Teidagua con todos los costes a cargo del promotor.

- Red de saneamiento.-

Se instalará una red separativa pluviales de residuales.

La red de saneamiento será de un diámetro de 315 PVC (color teja) instalada por la calle, quedando los pozos de registro a una distancia máxima de 45 m. y en todos los cambios de dirección e intersecciones.

Por las aceras quedará instalada una red terciaria de 200 PVC (igualmente color teja) registrando mediante arquetas de 40 x 40 cms. los futuros acoples de las parcelas.

La conexión a la red existente en calle San Francisco de Paula mediante pozo de registro.

Las instalaciones serán ejecutadas por el promotor y se avisará a la empresa Teidagua con antelación para supervisar las obras.

- Alumbrado público.-

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.

La instalación de Alumbrado Público aportado cumple con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias y con la reglamentación específica que le es de aplicación. Los modelos de luminarias a instalar deberán estar homologados por el Instituto Astrofísico de Canarias (I.A.C.).

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 el Ayuntamiento con el fin de supervisar las obras para que se realicen siguiendo las directrices municipales.

Se informa, que deberá tramitarse el citado Proyecto Técnico ante la Consejería de Industria para su autorización y en el Instituto Astrofísico de Canarias (IAC).

La instalación deberá ser ejecutada por Instalador Autorizado y en cumplimiento con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.

Se hace constar, que una vez ejecutadas las instalaciones del Alumbrado Público, se deberá tramitar el boletín de la instalación eléctrica (debidamente diligenciado por la Consejería de Industria) 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."

- Parques y Jardines:

Durante el desarrollo de las obras no se podrá realizar en los árboles de la calle Bartolomé Cairasco, ningún tipo de operaciones de poda ni corte de raíces, sin la autorización previa de un técnico municipal. En caso de que sea necesaria cualquiera de estas operaciones, y una vez autorizadas por técnico competente, será imprescindible avisar del momento en que se realizarán para que esté presente personal adecuado de Parques y Jardines.

Cuarto.- El promotor debe colocar en la obra un cartel, -que le será facilitado en las Dependencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo- visible desde la vía pública e indicativo del número y fecha del acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización. A dicho cartel se le sacará una foto que se entregará en esta Administración, para su archivo en el expediente.

Quinto.- Requerir al promotor para que deposite fianza por importe de veintiún mil setenta y cuatro euros con sesenta céntimos (21.074,60 €), como garantía en la ejecución de las obras de urbanización. El depósito de la fianza debe hacerse efectivo en la Tesorería Municipal, y debe presentar copia justificativa del mismo en la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Sexto.- Publicar este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

Séptimo.- Notificar individualmente el presente acuerdo a los propietarios afectados y comunicar el mismo a las Áreas afectadas."

Y para que así conste y surta sus efectos ante el Registro de la Propiedad, se expide la presente de Orden y con el Visto Bueno de la Sra. Alcaldesa a tres de Enero de dos mil seis.



LA ALCALDESA-PRESIDENTA

Fdo: María Oramas González - Moro



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

REGISTRO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA Nº2
Fecha de Entrada: 18/01/2006 a las 10:27 Caducidad: 31/03/2006

Entrada Nº: 1440 DE: 2.006

Asiento Nº : 1780 Diario: 70

Presentante: GERENCIA URBANISMO DE LA LAGUNA

Telf.: 922601200

Tipo: PROYECTO DE REP



CERTIFICADO

Servicio de Gestión Urbanística

~~Asesora~~ chp

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

CERTIFICA: Que el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de noviembre de dos mil cinco, en el punto 30 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente nº 2776/2003 y nº 4686/2003, de solicitud de aprobación de Estatutos y Bases de Actuación para la gestión de la Unidad de Actuación ZC-20 y de Proyecto de Urbanización, promovido por Promociones y Contratas Jamper, S.L., resulta:

"PUNTO DIEZ.- Expedientes nº 2776/2003 y nº 4686/2003 de solicitud de aprobación de Estatutos y Bases de Actuación para la gestión de la Unidad de Actuación ZC-20 y de Proyecto de Urbanización, promovido por Promociones y Contratas Jamper, S.L.

Vistos los expedientes nº 2776/2003 y 4686/2003 de solicitud de aprobación de Estatutos y Bases de Actuación para la gestión de la Unidad de Actuación ZC-20 y de Proyecto de Urbanización, promovido por Promociones y Contratas Jamper, S.L., y resultando que:

1º.- Mediante Solicitud del día 18 de julio de 2003, el interesado, Promociones y Contratas Jamper, S.L., en su condición de propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos en la citada unidad, presenta escrito en el que formula iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución por compensación, para el desarrollo de la Unidad de Actuación ZC-20 del Plan General de Ordenación Urbana, interesando ser la adjudicataria de la misma; para ello se aporta proyecto de urbanización (visado por el Colegio de Arquitectos con el nº 61697, de fecha 29 de abril de 2004), cuya aprobación inicial se solicita.

Dicha entidad aporta copia de escritura pública en la que consta que es titular, en dominio de una finca urbana incluida en la Unidad de Actuación ZC-20, la cual mide 12.830 m², con los siguientes linderos: Norte, con calle Bartolomé Cairasco, antigua carretera de La Esperanza; Sur, con terrenos de Don Manuel Cabrera Galván y Doña Manuela Ravelo González; Este, con camino de San Francisco de Paula; y Oeste, con camino del Medio.

Título: escritura de permuta de cosa presente por cosa futura otorgada el 10 de abril de 2003, ante el Sr. Notario don Nicolás Quintana Plasencia, con nº 1.628 de protocolo.

Inscripción: Tomo 1.929, Libro 127, Folio 89, Finca 12.833, Inscripción 3ª.

Referencia catastral: 0311538CS7501S0001XW.

2.- Con fecha de 10 de marzo de 2005, en el punto 23 del Orden del Día, por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno, se admitió la iniciativa formulada por Promociones y Contratas Jamper, S.L. estableciendo el sistema de compensación de la U.A. ZC-20, asimismo, se acordó aprobar definitivamente los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, finalmente se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación Zona Centro 20 presentado por Promociones y Contratas Jamper, S.L.

3.- Según los datos consignados en la ficha de la citada Unidad de Actuación del Plan General de Ordenación Urbana, ésta comprende una superficie total de 15.200 m², de los cuales 9.264 m² son suelo edificable y los 5.936 m² restantes son cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento con el siguiente destino:

. Sociocultural	3.536 m ²
. Viario	2.400 m ²

4.- Con fecha 20 de junio de 2005, y registro de entrada nº 5323, se presenta escrito por los interesados por el que exponen que en los expedientes de referencia relativos a la gestión de la U.A. ZC-20, una vez aprobada definitivamente y estando en tramitación la constitución de la correspondiente Junta de Compensación, la entidad Promociones y Contratas Jamper, S.L. ha adquirido la totalidad de los terrenos incluidos en la citada Unidad de Actuación, aportando el título de compraventa correspondiente, por lo que entienden que es innecesaria la constitución de la Junta de Compensación, toda vez que se han convertido en propietarios únicos, por este motivo, solicitan que se tramite el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada que presentan por ser propietarios únicos, conforme al Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, (B.O.C. núm. 17 del 26 de enero de 2005). Asimismo, se solicita la convalidación de todas las actuaciones administrativas realizadas hasta la fecha.

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

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 NO CONSOLIDADO ZC-20, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA, SITUADA EN EL CAMINO SAN FRANCISCO DE PAULA; C/ BARTOLOMÉ CAIRASCO, LA LAGUNA.

En la ciudad de la Laguna, a de de
reunidos

De una parte, doña **ANA M^a 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 **M^a 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 las siguiente finca:

1ª.- **URBANA.- Trozo de terreno**, sita en el término municipal de La laguna, donde dicen el Baldío, que mide 12.830 m², con los siguientes linderos: Norte, con calle Bartolomé Cairasco, antigua carretera de La Esperanza; Sur, con terrenos de Don Manuel Cabrera Galván y Doña Manuela Ravelo González; Este, con camino de San Francisco de Paula; y Oeste, con camino del Medio.

Título: escritura de permuta de cosa presente por cosa futura otorgada el 10 de abril de 2003, ante el Sr. Notario don Nicolás Quintana Plasencia, con nº 1.628 de protocolo.

Inscripción: Tomo 1.929, Libro 127, Folio 89, Finca 12.833, Inscripción 3ª.

Referencia catastral: 0311538CS7501S0001XW.

2ª.- Parcela de terreno, en el término municipal de La Laguna, en El Baldío, donde llaman Lomo de las Juezas o Camino San Francisco de Paula, número sesenta, dentro de la U.A. ZC-20. Tiene una superficie de dos mil trescientos sesenta y nueve metros cuadrados y setenta y siete decímetros cuadrados. Linda: norte; terrenos propiedad de Promociones y Contratas Jamper, S.L., sur, resto de finca matriz, este, calle san Francisco de Paula, y oeste, terrenos propiedad de Promociones y Contratas Jamper, S.L.

Título: Escritura de segregación y compraventa, de fecha 26 de mayo de 2005, otorgada ante el Sr. Notario D. Mario Morales García, al nº 1.214 de su protocolo.

Proviene de la finca matriz de la que se segregó nº 3191, inscrita al tomo 1536, libro 36, folio 89, inscripción 2ª.

Estas fincas constituyen la totalidad del ámbito de la Unidad de Actuación Zona Centro20 (ZC-20) 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 No Consolidado, denominada ZC-20, situada en el Camino San Francisco de Paula; C/ Bartolomé Cairasco, 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-20

Superficie total:	15.200 m ² s
Superficie edificable:	9.264 m ²
Edificabilidad media:	0.61 m ² c/m ² s
Tipología:	
Sociocultural:	3.536 m ²
Viario:	2.400 m ²

Total cesiones: 5.936 m²
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 ZC-20 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 20 de junio de 2005, y registro de entrada nº 5323, 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 10 de marzo de 2005, en el punto 23 del Orden del Día, por Acuerdo del Exmo. Ayuntamiento en Pleno, se admitió la iniciativa formulada por Promociones y Contratas Jamper, S.L. estableciendo el sistema de compensación de la U.A. ZC-20, asimismo, se acordó aprobar definitivamente los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, finalmente se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación Zona Centro 20 presentado por Promociones y Contratas Jamper, S.L.

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-20.

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 ZC-20.

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 UA ZC-29 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 UA ZC-20 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 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 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 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 ZC-20.

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

Dada la condición de propietario único de la Unidad de Actuación ZC-20, 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 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 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 oferta formulada a través de escrito de 19 de mayo de 2005 y Entrada nº 4358, se ofreció la compra del 10% de cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, por la cantidad de 216.000 Euros. Mediante Informe del Servicio de Gestión Urbanística, se estimó que la valoración del 10% ascendía a la cantidad de 222.336 Euros. Cantidad que ha sido aceptada mediante escrito de los promotores, de 1 de agosto de 2005 y registro de entrada nº 6753.

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 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 S1 (Promociones y Contratas Jamper, S.L.)

Urbana: Parcela de terreno sita en el término municipal de La Laguna, Calle Bartolomé de Cariasco. Tiene una superficie de siete mil veinticinco metros, con cuarenta decímetros cuadrados. Linda: Norte con la calle Bartolomé de Cariasco, Sur con Almacenes Isleta S.L. y otro, al Este con calle San Francisco de Paula y al Oeste con calle del Medio.

b) Finca S2 (Promociones y Contratas Jamper, S.L.)

Urbana: Parcela de terreno sita en el término municipal de La Laguna, Calle San Francisco de Paula. Tiene una superficie de mil doscientos noventa y siete metros, con setenta decímetros cuadrados. Linda: Norte con la calle Bartolomé de Cariasco y vial 2 (ampliación calle Bartolomé de Cariasco), Sur una parte con el vial 1 y otra con la finca S2, al Este con calle San Francisco de Paula y al Oeste finca S3.

c) Finca S3 (Promociones y Contratas Jamper, S.L.)

Urbana: Parcela de terreno sita en el término municipal de La Laguna, Calle Bartolomé de Cariasco. Tiene una superficie de novecientos noventa y nueve metros, con veinticinco decímetros cuadrados. Linda: Norte con la calle Bartolomé de Cariasco y vial 2 (ampliación calle Bartolomé de Cariasco), Sur con vial 1, al Este con finca S2 y al Oeste finca S4 (Ayuntamiento de La Laguna).

d) Finca S4 (Sociocultural) Exmo. Ayto. de La Laguna.

Urbana: parcela de terreno, sita en el término municipal de La laguna, en la Calle del Medio, que mide dos mil ochocientos veintitrés metros cuadrados con tres decímetros cuadrados (2.823,3 m²). linda norte, Calle del Medio, sur, Vial 1, este, Finca S3, y oeste, Calle del Medio.

e) Vial 1 Exmo. Ayto. de La Laguna.

Urbana: Parcela de terreno sita en el término municipal de La laguna, que mide dos mil cuatrocientos ochenta y siete metros con sesenta y dos decímetros cuadrados (2.487,62 m²s). Linda: Norte con finca S1, finca S2, finca S3 y finca S4, Sur con Almacenes Isleta S.L. y otro, Este calle San Francisco de Paula y oeste con calle del Medio.

f) Vial 2 Exmo. Ayto. de La Laguna.

Urbana: Parcela de terreno, (se trata de la ampliación de los diferentes viales a los que da frente) sita en el término municipal de La laguna, que mide seiscientos sesenta y dos metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados (662,85 m²s). Linda: Norte con la calle Bartolomé de Cariasco, Sur con Finca S2 y S3, Este calle San Francisco de Paula y oeste con calle del Medio.

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 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 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.



En aplicación de lo anterior, las partes comparecerán en el acto de elevación a documento público al amparo de lo dispuesto por los artículos 1.216 del código Civil, 239 del Texto Refundido de la LOTC-ENC, así como el artículo 2º del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la propiedad de Actos de naturaleza Urbanística, ratificando las determinaciones del acuerdo de aprobación definitiva, que en su día, tendrá la consideración de documento público a todos los efectos.

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

La entidad Promociones y Contratas
Jamper, S.L..

Fdo.: Ana M^a Oramas González-Moro Fdo.: Jacinto Javier Siverio García

Fdo.: León Américo Melián Bacallado

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

Fdo: Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz

6.- Mediante escrito de 19 de mayo de 2005 y Entrada nº 4358, se ofreció la compra del 10% de cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, por la cantidad de DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL EUROS 216.000 Euros. Mediante Informe del Servicio de Gestión Urbanística, 25 de mayo de 2005, se estimó que la valoración del 10% ascendía a la cantidad de DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS 222.336 Euros. Cantidad que ha sido aceptada mediante escrito de los promotores, de 1 de agosto de 2005 y registro de entrada nº 6753.

7.- Consta Informe del Servicio de Gestión Urbanística, de 12 de julio de 2005 e Informe jurídico de fecha 4 de agosto de 2005.

8.- Mediante Decreto de la Sra. Alcaldesa, de 17 de agosto de 2005, Decreto nº 3044/2005, se aprobó inicialmente el Proyecto de Gestión Concertada de la UA ZC-20, sometiéndose el expediente a información pública por el plazo de un mes, no constando que se presentaran alegaciones en el periodo de información pública.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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 hay 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.

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 incitativa 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 artículo 102.

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 art. 101.1 señala que *"La admisión de la iniciativa supondrá la obligatoria aprobación inicial del planeamiento y del proyecto de urbanización por el órgano competente para ello, con apertura de información pública por plazo de un mes, con citación personal de todos los propietarios afectados o, en su caso, de los que no hayan suscrito la iniciativa."*

Los apartados 102.2 y 3 disponen lo siguiente:



"... 2.- En los procedimientos seguidos a iniciativa formulada dentro del primer año de vigencia del planeamiento de ordenación urbanística que delimite el sector, ámbito o, en su caso, la unidad de actuación, se observarán las siguientes reglas:

... c) Cuando la iniciativa sea del propietario único o de la totalidad de los propietarios, se prescindirá de la citación a los propietarios y de los trámites relacionados con las alternativas, procediendo a la atribución de la adjudicación a la iniciativa formulada y al establecimiento del sistema de concierto."

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 asumirá 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, entre todos, directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados (apartado 1.c).

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). Le serán de aplicación las disposiciones generales sobre convenios urbanísticos contenidos en los art. 236 a 239 del citado Texto Refundido, en los que se precisa que *"...cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación, o de ejecución de éste con el que guarde directa relación... deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública de dicho procedimiento"*.

Teniendo en cuenta que el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, (B.O.C. núm. 17 del 26 de enero de 2005) aprobó el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en consecuencia a partir de su entrada en vigor dejará de aplicarse en Canarias el Reglamento de Gestión Urbanística estatal, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y que se venía aplicando hasta la fecha en virtud de la Disposición Transitoria décima del citado de la LOTCAN-ENC.

El artículo 66 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias regula la tramitación de iniciativas de ejecución privada durante el primer año desde la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento.

Presentada ante el Ayuntamiento una iniciativa para establecer el concreto sistema de ejecución privada de ámbitos, sectores o unidades que cuenten con la ordenación pormenorizada completa y precisa, el Alcalde, previos los informes técnico y jurídico precisos y dentro de los quince días siguientes, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) No admitir a trámite la iniciativa por razones insubsanables de ilegalidad lo que se notificará a sus promotores.

b) Requerir a quienes hayan suscrito la iniciativa, para que procedan a la subsanación de los defectos o insuficiencias apreciados, por plazo de quince días, advirtiéndolo del archivo de las actuaciones en caso de no hacerlo.

c) Asunción de la iniciativa presentada, incluyendo de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada propuesto y adjudicación de la ejecución del mismo, y para la aprobación de los documentos y propuestas previas de los instrumentos de gestión que correspondan y del Proyecto de Urbanización; ordenando la apertura de período de información pública por plazo de un mes, con citación personal a todos los propietarios afectados o, en su caso, de los que no hayan suscrito la iniciativa, y publicación del anuncio en el boletín oficial correspondiente (apartado 1).

Los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa podrán comparecer durante el período de información pública, a cualquiera de los siguientes efectos:

a) Adherirse a la iniciativa, realizando, en su caso, las alegaciones puntuales a su contenido que considere oportunas.

b) Formular alternativas a la iniciativa, acompañando la documentación correspondiente, de acuerdo a las reglas establecidas en este Reglamento, apartado 2.

Admitida una iniciativa formulada por el propietario único de todos los terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, o por la totalidad de sus propietarios, se elevará al Pleno el expediente para el establecimiento del sistema de concierto, con aprobación del convenio urbanístico de gestión concertada y de los estatutos de la entidad urbanística de gestión concertada o, en su caso, los de la sociedad mercantil a constituir, con adjudicación de la gestión y ejecución a una u otra, o bien al propietario único de los terrenos. La admisión de estas iniciativas sólo podrá denegarse por razones insubsanables de ilegalidad, apartado 4.

Finalizada la información pública, y tras el estudio e informe de las alegaciones presentadas, se elevará el expediente al Pleno para que adopte el acuerdo de establecer el sistema de compensación, y aprobar la propuesta mayoritaria, con las modificaciones que en su caso se hubieran introducido como resultado de las alegaciones presentadas, los estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación a constituir, y la adjudicación a ésta de la ejecución (apartado 5).

En caso de que tanto la iniciativa como la alternativa estén suscritas por propietarios que representen el 50 por ciento de la superficie total, el Ayuntamiento eliminará la que resulte menos favorable a los intereses generales, según los criterios de valoración establecidos en el presente Capítulo y los complementarios que en su caso establezca el planeamiento, (apartado 6).

Cuando se acuerde admitir una iniciativa presentada por propietarios que no alcancen el porcentaje mínimo referido en el número anterior, el resto de los propietarios podrá presentar alternativas durante el período de información pública o adherirse a la iniciativa formulada. Finalizada dicha información pública, cuando se hayan adherido a la iniciativa o a alguna alternativa un número de propietarios que representen el 50 por ciento o más de la superficie total, el expediente, se elevará al Ayuntamiento Pleno para que establezca el sistema de compensación, y apruebe los Estatutos de la Junta y las Bases de Actuación contempladas en la propuesta que resulte mayoritaria, con las modificaciones que se hubieran introducido como resultado de las alegaciones presentadas, desestimando el resto de las propuestas, apartado 7.

Si en los supuestos contemplados en los apartados 6 y 7 resultaran adheridos a la iniciativa, o a una alternativa de las presentadas, la totalidad de los propietarios, podrá solicitarse la conversión de la propuesta al sistema de concierto, concediéndose en tal supuesto un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos, de conformidad con el apartado 8.

IV.- Los artículos 107 y siguientes 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, regulan el sistema de **concierto** como un sistema de ejecución privada el cual se aprobará mediante la suscripción del correspondiente convenio de gestión concertada.

Todos los propietarios **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, entre todos, directamente por el único propietario de la **totalidad de** los terreno afectados (artículo 107 apartado 1.c).

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).

V.- El artículo 32 del Reglamento de **Gestión y Ejecución** del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por **Decreto 183/2004**, de 21 de diciembre, cuyo título es instrumentos de gestión con capacidad **reparcelatoria**, y establece que de acuerdo a los contenidos, limitaciones y efectos **determinados** para cada **caso** según el sistema que desarrollan, podrán incluir operaciones de **reparcelación urbanística los siguientes** instrumentos de gestión:

- a) Convenios urbanísticos **de gestión concertada**.
- b) Proyectos de **Compensación**.
- c) Convenios urbanísticos **de ejecución** empresarial.
- d) Proyectos de **Reparcelación**.

De lo expuesto, y **visto el documento** **reparcelatorio** presentado, cuyo contenido equivale al de un Convenio **urbanístico de gestión concertada**, y debido a que los titulares de los terrenos incluidos en la U.A. se han **convertido** en propietarios únicos de la Unidad, no tiene sentido constituir la Junta de Compensación ya que su finalidad para el caso concreto ha quedado desvirtuada, y por tanto, de igual forma se tramita como instrumento de **reparcelación** el convenio de gestión concertada ya que su finalidad última es la misma.

Se hace constar, como ya se ha expuesto en los antecedentes, que el Proyecto de Urbanización ha sido aprobado definitivamente, por tanto lo que procede aprobar es el instrumento **reparcelatorio** que se ha presentado y se tramita como Convenio Urbanístico de Gestión Concertada.

VI.- 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 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.

VII.- El artículo 1.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, establece que son actos inscribibles, entre otros, las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Por su parte, el artículo 2, apartado 2 y 3 del mismo Reglamento, señala que los actos administrativos se inscribirán mediante certificación administrativa de la misma naturaleza, de conformidad con la letra a) del mismo artículo, tal certificación será expedida por el Secretario de la entidad u órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado.

Asimismo, el artículo 3 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, expresa que los documentos administrativos a que se hizo mención se presentarán acompañados con planos de situación.

La Dirección General de los Registros y Notariado, en Resoluciones de 3 de octubre de 1996, 27 de abril de 1993 y 12 de enero 1988, establece que "...se debate pues sobre la formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento de aquellos terrenos que, según el planeamiento urbanístico, son destinados a viales, parques y jardines. Como ya declara este Centro Directivo (vid. Resolución de 12 de enero de 1988), la sola certificación del Secretario del Ayuntamiento respectivo, es título formal suficiente para la inscripción a favor de esta Entidad de tales terrenos, siempre que en la misma se dé fe...de los actos administrativos firmes a través de los cuales se opera la cuestionada cesión...el título por el que se acredita un posible deber urbanístico de cesión de viales, puede ser título suficiente para acreditar la traslación del dominio operada con esa ejecución (Resolución de 27 de abril de 1993).

VIII.- Se hace constar que para el cumplimiento de la obligación de cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a viario y espacios libres, se ha de proceder a la entrega de las obras, en la forma que se ha expuesto, y de conformidad con la legislación aplicable, entrega que para garantizar tal fin se ha de realizar vallando todas y cada una de las parcelas resultantes objeto de cesión obligatoria.

IX.- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, atribuye en su artículo 22 al Pleno la competencia para la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal del planeamiento de desarrollo.

Por todo lo expuesto, la Comisión Informativa con siete votos a favor (5 C.C y 2 P.P) y cuatro en contra (4 P.S.O.E.) acuerda elevar el expediente al Pleno del Ayuntamiento, con la siguiente propuesta:

Primero.- Admitir la iniciativa formulada por la entidad mercantil Promociones y Contratas Jamper, S.L. sobre el establecimiento del sistema de ejecución por concierto para el desarrollo de la Unidad de Actuación ZC-20 del Plan General de Ordenación Urbana, situada en el Camino San Francisco de Paula; C/ Bartolomé Cairasco, sustituyendo en consecuencia, la iniciativa asumida para establecer el Sistema de Compensación para la citada UA, el 10 de marzo de 2005, en el punto 23 del Orden del Día, por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno.

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



AIAR/chp

Unidad de Actuación Zona Centro 20, cuyo contenido se recoge en los antecedentes, dejando sin efecto los Estatutos y Bases de Actuación aprobados definitivamente por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno el 10 de marzo de 2005, en el punto 23 del Orden del Día.

Se hace constar que para el cumplimiento de la obligación de efectuar las cesiones correspondientes derivadas de la gestión de la Unidad, en la forma que se ha expuesto, y de conformidad con la legislación aplicable, y para garantizar tal cumplimiento, se ha de realizar vallando todas y cada una de las fincas objeto del proyecto.

Tercero.- Establecer que el 10% de aprovechamiento correspondiente a la Administración se monetizará, siendo la cantidad equivalente a dicho 10% la de **DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS (222.336 Euros)**, cuyo importe deberá hacerse efectivo a favor del Ayuntamiento de la Laguna, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, previo a la formalización del correspondiente documento público y después de la aprobación definitiva del instrumento de gestión, en el plazo de un mes desde la notificación.

Cuarto.- Notificar el presente Acuerdo a los interesados y a los Servicios afectados."

El Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno, por unanimidad de los dieciséis miembros asistentes, acuerda aprobar en los términos expresados el transcrito dictamen."

Y para que así conste y surta sus efectos ante el Registro de la propiedad, antes de ser aprobada el acta que contiene el acuerdo transcrito, haciendo la salvedad en este sentido y a la reserva de los términos que resulten de la aprobación de la citada acta, se expide la presente de Orden y con el Visto Bueno de la Sra. Alcaldesa a veintitrés de diciembre de dos mil cinco.

VºBº

LA ALCALDESA- PRESIDENTA

Fdo: Ana María Oramas González - Moro



AYUNTAMIENTO DE LA REPUBLICA

Documentos de Urbanismo - Expediente N.º 02/05

Gerencia Municipal de Urbanismo
C/ Bencomio, 16 - 38201 La Laguna - Tenerife

www.urbanismolalaguna.com
Tlfno.: 922 601200 Fax: 922 601190