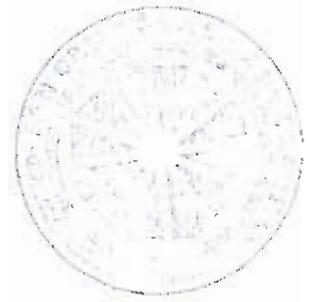




EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



abp



17

17.

## EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO PLENO.

Sesión ordinaria del día 9 de junio de 2005.

### Testimonio:

"Visto el expediente relativo a la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y gestión por ejecución empresarial de la unidad de actuación GM-11, promovidos a instancias de la entidad mercantil "Fecarlira, S.L.", resulta:

Que con fecha 6 de junio de 2005, la Comisión Informativa de Ordenación del Territorio ha emitido el correspondiente dictamen que, literalmente, dice:

**"Punto tres.-** Expediente 2872/2003 y 2956/2003 relativos a la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y gestión por ejecución empresarial de la unidad de actuación GM-11, promovidos a instancias de la entidad mercantil "Fecarlira, S.L."

Vistos los expedientes nº 2872/2003 y nº 2956/2003 relativos a Proyecto de Urbanización y Gestión por el sistema de ejecución empresarial de la Unidad de Actuación Gumasa 11 (GM-11), sita en calle Valeriano Pérez, promovido por la entidad mercantil "Jucaterria Promociones, S.L.", y resultando que consta informe jurídico con fecha 23 de mayo de 2005 del siguiente tenor literal:

1º.- Mediante solicitud del día 24 de julio de 2003, con R.E. núm. 6465 don Ramón de La Rosa, en representación de la entidad Jucaterria Promociones, S.L., y don Carlo Chiossi en representación de la entidad Fecarlira, S.L., presentaron proyecto de urbanización de la unidad de actuación Guamasa 11.

También se presentó por las entidades interesadas, documentación relativa a la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial, para el desarrollo de la referida unidad de actuación, interesando que la adjudicataria de la misma sea la entidad Jucaterria Promociones, S.L..

2º.- Según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, la Unidad de Actuación GM-11, 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 Libres:	.....	952 m <sup>2</sup>
- Viario:	.....	1.940 m <sup>2</sup>

3º.- Por Decreto de la Sra. Alcaldesa del 9 de marzo de 2004, se resolvió:

- Admitir la iniciativa formulada por las entidades mercantiles Promociones Jucaterria, S.L. y Fecarlira, S.L., para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial para la unidad de actuación Guamasa 11.

- Aprobar con carácter inicial el proyecto de urbanización presentado

- Someter a información pública los expedientes por plazo de un mes mediante inserción de los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia

- Notificar la resolución a los propietarios afectados.

Consta publicada la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia número 87, del viernes 25 de junio de 2004, y en el diario "La Opinión" en su edición del 8 de junio de 2004.

4º.- Con fecha 22 de marzo de 2004, la Sra. Alcaldesa dictó Decreto número 778/2005 en virtud del cual acordó aprobar inicialmente la propuesta de convenio de ejecución empresarial, introduciendo dos modificaciones. Asimismo acordó someter a información pública el citado convenio por plazo de un mes.

En cumplimiento de ello, se procedió a la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 63 del 22 de abril de 2005.

5º.- Como resultado de la propuesta presentada por la entidad promotora y las modificaciones a ésta introducidas por decreto de la Sra. Alcaldesa, el texto del convenio a suscribir queda del siguiente tenor literal:

**CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN EMPRESARIAL ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA Y LA ENTIDAD MERCANTIL FECARLIRA, S.A. PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO GUAMASA 11 (GM-11), DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE 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 Carlo Chiossi, mayor de edad, con N.I.E. X-2438313-Z, vecino de Guía de Isora, con domicilio en Playa de San Juan, calle Altamar número 8, apartamento E-25; y don Florencio Ramón de La Rosa Coello, mayor de edad, con D.N.I. 41997957-A, vecino de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en calle Villalba Hervás número 9, 5º, oficina 6, actuando ambos señores en nombre y representación de la entidad mercantil "Fecarlira, S.L.", con domicilio social en Santa Cruz de Tenerife, en la calle Villalba Hervás número 9, 5º, y provista de CIF nº B-38716254, constituida en escritura autorizada ante el notario don Fernando González de Vallejo González, el 4 de noviembre de 2002, al nº 4137 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al tomo 2419, Folio 128, Hoja nº TF-30.402, actúan en su condición de Administradores mancomunados, en virtud de nombramiento en la propia escritura de constitución de la sociedad por acuerdo de la Junta General Universal y Extraordinaria celebrada a la constitución de la sociedad.

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 EJECUCIÓN EMPRESARIAL, y, en representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como relevantes los siguientes

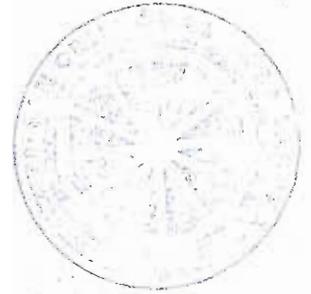
**antecedentes**

1º) La sociedad mercantil Fecarlira, S.L.. es titular en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de la siguiente finca:

1ª.- "RÚSTICA.- HOY URBANA. FINCA sita en el pago de Guamasa, término municipal de La Laguna, que mide siete mil cuatrocientos dieciséis metros cuadrados con setenta y ocho decímetros cuadrados, según título y Registro, y que mide en la realidad según reciente medición técnica efectuada siete mil dos metros con cuatro decímetros cuadrados, y que linda: al Naciente, con la calle Valeriano Pérez, al Poniente, con adquirentes de don Guillermo Hernández-Abad, al Norte, con terrenos



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



de don Emerencio Rodríguez González; y al Sur, con don Juan Manuel Flores Hernández.

En realidad tomando los límites que indica la escritura, y después de un levantamiento del terreno, éste mide 4.460,07 m<sup>2</sup> (cuatro mil cuatrocientos sesenta metros cuadrados y siete decímetros cuadrados)

Título.- Escritura de determinación de resto y compraventa otorgada por Don Octavio Pérez Hernández-Abad a favor de la entidad mercantil Fecarlira, S.L., y autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife don Fernando González de Vallejo González el 4 de noviembre de 2002, al número 4145 de su protocolo.

Inscripción.- En el Registro de la Propiedad número 1 de los de La Laguna, al Tomo 1.899, Libro 499, Folio 1, Finca 53.190, inscripción 1ª.

Referencia catastral: 5728163CS6552N0001

Dicha finca está incluida en la unidad de actuación Guamasa 11 del Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna, formando la totalidad la misma junto con otra finca propiedad de los herederos de don Emerencio Rodríguez González.

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 GM-11, situada en calle Valeriano Pérez, perpendicular al Camino de Santa Rosa de Lima, que abarca parte de los terrenos incluidos en las fincas descritas, con la correspondiente ordenación pormenorizada que se materializa en los siguientes parámetros y determinaciones:

#### UNIDAD DE ACTUACIÓN GM-11

Superficie total:	7.140 m <sup>2</sup> s
Superficie edificable:	4.248 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad media:	0.30 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad total	2.124 m <sup>2</sup> c
Tipología:	CJ3
Espacios Libres:	952 m <sup>2</sup> s
Viario:	1.940 m <sup>2</sup> s
Total cesiones:	2892 m <sup>2</sup> s
Sistema de Gestión:	privado

Dado que, por razón de la escala utilizada para la delimitación de la unidad de actuación en el Plan General de Ordenación Urbana, y la difícil interpretación sobre la posición de algunos trazos, existe un margen de libertad en la traslación de la delimitación física cifrado entre en más o en menos un 5 por ciento de las superficies (artículo 6 del Título I sobre disposiciones generales y normas de procedimiento de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación), por lo que la unidad de actuación queda descrita en los siguientes términos:

Superficie total	6.955,88 m <sup>2</sup> s
Superficie edificable	4.017,80 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad media	0.29 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad total	2.008,90 m <sup>2</sup> c
Tipología	CJ3
Espacios libres	952,00 m <sup>2</sup> s
Viario	1.986,08 m <sup>2</sup> s
Total cesiones	2.938,08 m <sup>2</sup> s
Sistema de Gestión	privado

3º) La entidad mercantil Fecarlira, S.L. ha formulado, la correspondiente iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación GM-11 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Laguna y el establecimiento del sistema de ejecución pertinente

4º) La relación de propietarios afectados por el desarrollo y urbanización de la unidad de actuación GM-11 es, según el catastro de bienes de inmuebles de naturaleza urbana, la siguiente:

1.- Fecarlira, S.L.	4.460,07 m <sup>2</sup>
2.- Hdos. Emerencio Rodríguez	509,73 m <sup>2</sup>
3.- Ayuntamiento (calle Valeriano Pérez)	1.986,08 m <sup>2</sup>

De conformidad con los antecedentes y circunstancias reseñados, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 119 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, se formaliza el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN EMPRESARIAL para el desarrollo de la Unidad de Actuación GM-11 del Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna, a tenor de las siguientes

estipulaciones

PRIMERA: Bases de actuación para el desarrollo de la Unidad de Actuación GM-11.

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 GM-11.

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 GM-11 del PGOU a la entidad mercantil Fecarlira, S.L., dada su condición de propietaria mayoritaria 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 GM-11 será el de ejecución empresarial 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, aportando las garantías financieras que afiancen su ejecución.

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

e) Dado que la Sociedad Mercantil Fecarlira, S.L. es propietaria mayoritaria de la Unidad de Actuación GM-11 y que el otro propietario (Herederos de D. Emerencio Rodríguez González) les correspondería una parcela inferior a la parcela mínima, es por lo que la sociedad antes mencionada se adjudicaría la totalidad de las parcelas edificables.

Considerando los valores de mercado en la zona, así como las cargas derivadas de la ejecución de la unidad de actuación, la entidad promotora, Fecarlira, S.L., fija como oferta económica a los otros propietarios afectados –Herederos de Emerencio Rodríguez González- la cantidad de cincuenta y ocho mil seiscientos siete euros y setenta y cinco céntimos (58.607,75 €)

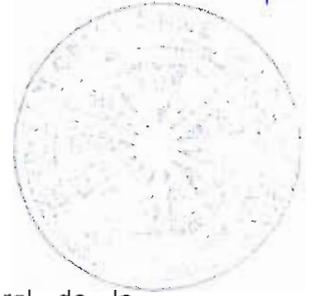
f) El aprovechamiento urbanístico que le corresponde a la Administración es el 10 por ciento del aprovechamiento total, correspondiéndole  $2.008,90 \text{ m}^2 \times 0,10 = 200,89 \text{ m}^2$ , que equivalen a  $401,78 \text{ m}^2$  de parcela, siendo ésta inferior también a la parcela mínima, que el vigente Plan General de Ordenación establece en  $500 \text{ m}^2$ . Por lo tanto se propone que el 10 por ciento del aprovechamiento que le corresponde a la Administración se materialice en metálico, de acuerdo con la siguiente valoración:

Precio de mercado de parcelas urbanizadas en las inmediaciones es de 195,33 €/m<sup>2</sup>; Por lo tanto resulta que  $195,33 \text{ €/m}^2 \times 401,78 \text{ m}^2 = 78.479,69 \text{ euros}$

Por lo que corresponde abonar al Ayuntamiento de La Laguna la cantidad de setenta y ocho mil cuatrocientos setenta y nueve euros y sesenta y nueve céntimos, en concepto de 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico resultante de la gestión de la unidad en aplicación de las vigentes disposiciones legales.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



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

La entidad mercantil Fecarlira, S.L. asume el compromiso de realizar y ultimar completamente las obras de urbanización, en condiciones aptas para su inmediato uso y ocupación, dentro del plazo de los dos 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 Ejecución Empresarial de la Unidad de Actuación GM-11.

En lo que concierne a las parcelas edificables, la entidad mercantil Fecarlira, S.L. se compromete a ejecutar las correspondientes obras de edificación en el plazo de cuatro años, contados a partir de la completa recepción de las obras de urbanización, supuesta su conformidad con el proyecto de urbanización, y, en cualquier caso, dentro de los plazos y en las condiciones especificadas en las correspondientes licencias municipales de construcción.

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

Dada la condición de promotor de la Unidad de Actuación GM-11, la aplicación del sistema de ejecución por ejecución empresarial 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 Fecarlira, 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 Fecarlira, 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.

Supuesta la vigencia de dichas garantías, el Ayuntamiento de La Laguna podrá permitir y autorizar la realización simultánea de las obras de urbanización y de edificación, siempre que el promotor se comprometa expresamente a garantizar que no se pondrán en uso las edificaciones hasta la efectiva obtención de la licencia de primera ocupación, cuyo otorgamiento quedará condicionado a la constatación de la completa terminación de las obras de urbanización, en los términos de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, a la entera satisfacción de la corporación municipal.

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 viario, espacios libres.

A tal efecto el o los representantes legales de la entidad mercantil Fecarlira, 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 Fecarlira, 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 Fecarlira, S.L. , conforme la ley determina, y con la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Ejecución Empresarial de la Unidad de Actuación de referencia.

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 Fecarlira, 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 Fecarlira, S.L.

Fdo.: Ana M<sup>a</sup> Oramas González-Moro  
Coello

Fdo.: P.P. Florencio Ramón de La Rosa

Fdo.: P.P. Carlo Chiossi

Ante mí, la Secretaria General Accidental,

Fdo: M<sup>a</sup> Mercedes Bethencourt García-Talavera

6º.- El Área de Gestión Urbanística, ha emitido con ocasión de esta propuesta de convenio de ejecución empresarial los siguientes informes:

-Informe del 18 de mayo de 2004 en el que, entre otros extremos, se determina la cuantía a abonar a esta Administración en concepto de monetarización del suelo sustentante del 10 por ciento del aprovechamiento de cesión obligatoria.

-Informe de fecha 16 de julio de 2004 una vez subsanadas las deficiencias señaladas en informes precedentes.

-Informe de fecha 24 de febrero de 2004 a la vista de la oferta de compra formulada por la entidad promotora a los otros propietarios afectados por la gestión de la unidad.

7º.- Con ocasión del Proyecto de Urbanización se han emitido los siguientes:

-Informe de la empresa Teidagua de fecha 26 de agosto de 2003.

-Informe del Área de Gestión Urbanística, en relación con el Proyecto de Alumbrado Público, de fecha 10 de diciembre de 2003.

-Informe del Área de los Servicios Técnicos, Negociado de Medio Ambiente, Parques y Jardines, de fecha 16 de febrero de 2004.

-Informe del Área de Gestión Urbanística de fecha 19 de diciembre de 2003.

-Informe del Servicio de Gestión Urbanística de fecha 17 de mayo de 2005 relativo a la cuantificación de la fianza a depositar.

8º.- Consta informe jurídico de fecha 23 de mayo de 2005.

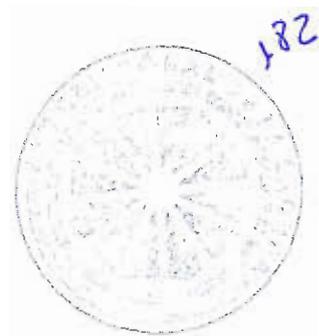
A todo ello resultan de aplicación los siguientes



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



## 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 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.

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

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 artículo 118 del Texto Refundido, permite que en el sistema de ejecución empresarial la gestión de la actividad pueda ser realizada directamente por la persona física o jurídica a la que se haya atribuido la ejecución.

Asimismo, establece que "La gestión del sistema deberá ajustarse en todo caso a las siguientes reglas:

a) El establecimiento del sistema determinará la iniciación del procedimiento expropiatorio respecto de los bienes de los propietarios que no acepten la oferta de compra ni se incorporen al sistema, en su caso, mediante participación en la sociedad mercantil constituida para la gestión de éste.

b) La persona responsable de la ejecución estará habilitada para incorporar a la gestión por él asumida, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a todos o algunos de los propietarios de suelo, previa solicitud a la Administración actuante de la liberación del bien o bienes sujetos a expropiación y resolución favorable de aquélla. Los pactos así establecidos tendrán naturaleza jurídico-privada, producirán los efectos de la reparcelación y no alterarán las condiciones del convenio urbanístico por el que se rija la ejecución.

c) Cuando algunos de los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación, ámbito o sector, o todos ellos, rechacen expresa o tácitamente las ofertas de compra y de incorporación al proceso urbanizador, el adjudicatario estará habilitado para optar entre:

1) Solicitar del Ayuntamiento el levantamiento de un acta en la que conste, al menos: el lugar y fecha de su otorgamiento, la Administración actuante, la situación registral de los terrenos afectados y su titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento urbanístico que les corresponde y las parcelas o solares edificables resultantes donde se hará efectivo.

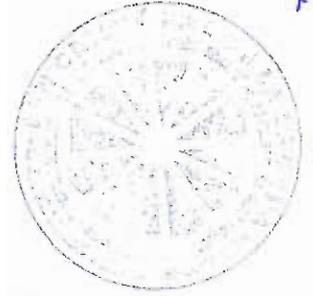
El acta, que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes, servirá a la persona responsable de la ejecución como título ejecutivo habilitante para ocupar los terrenos afectados y producirá los efectos de la reparcelación. Hasta tanto se adjudique a los propietarios las parcelas o solares edificables resultantes de la urbanización, aquella persona actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas.

2) Fundar una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada, que se regirá en todo lo dispuesto por este Texto Refundido y sus normas de desarrollo por la legislación reguladora de las sociedades de responsabilidad limitada y que tendrá personalidad jurídica desde la inscripción de la escritura pública de constitución en la que consten el acuerdo de creación y los estatutos sociales en el registro administrativo de entidades urbanísticas.

Todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación no incorporados aún al sistema deberán suscribir el capital social de la entidad mediante la aportación de los terrenos y bienes de que sean titulares. A tal efecto, la Administración actuante, a instancia de la persona responsable de la ejecución, levantará acta comprensiva de los terrenos y bienes aportados por cada socio, su situación registral y su titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento urbanístico



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



183

que les corresponde y las parcelas o solares edificables resultantes en las que se hará efectivo, así como del número de títulos representativos del capital de la entidad que correspondan a cada socio, en proporción al aprovechamiento de que sea titular. Dicha acta se integrará en la escritura de constitución de la sociedad, se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes y constituirá título ejecutivo habilitante para la ocupación por la entidad de los terrenos afectados y producirá los efectos de la reparcelación. Cuando alguno de los propietarios afectados no concurra al acto de constitución de la entidad, se le aplicará lo previsto en la letra a) anterior a efectos de la determinación de las parcelas o solares edificables resultantes que proceda adjudicarle.

La entidad a que se refiere el párrafo anterior tendrá por objeto la mera tenencia de los terrenos y bienes correspondientes. Su administración corresponderá en todo caso y hasta su disolución a la persona física o jurídica responsable de la ejecución, que actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas propiedad de la entidad en los términos de la letra d) siguiente y será responsable de su gestión ante los socios en los términos prescritos en la legislación mercantil, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa o penal en que pudiera incurrir. Concluido el proceso urbanizador, la entidad será liquidada y disuelta, mediante la adjudicación a cada socio de las parcelas o solares edificables resultantes que le correspondan. Procederá igualmente la disolución de la sociedad en los supuestos de cambio o sustitución del sistema de ejecución.

3) Abonar el justiprecio como beneficiario de la expropiación.

d) En cualquiera de los supuestos de los apartados 1) y 2) de la letra c) anterior, la persona responsable de la ejecución, para poder proceder a enajenar terrenos de la unidad de actuación que no sean de su propiedad o constituir garantías reales sobre ellos, precisará la autorización previa de la Administración actuante. Cuando, concluido el proceso de urbanización, no otorgue las escrituras de propiedad de las parcelas o solares edificables resultantes a favor de los propietarios correspondientes, la Administración actuante podrá sustituirle.”.

El establecimiento del sistema de ejecución empresarial requerirá la aprobación de un convenio urbanístico de gestión suscrito y formalizado 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. 119 Texto Refundido).

IV.- El artículo 90 del Reglamento de gestión y ejecución del planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, establece que en el sistema de ejecución empresarial concurren las siguientes notas características:

a) El beneficiario de la adjudicación de la gestión y ejecución asumirá la entera actividad y deberá realizar ésta conforme al convenio urbanístico de ejecución empresarial aprobado y suscrito con el Ayuntamiento y de acuerdo a la oferta efectuada a los propietarios de suelo, así como a los restantes compromisos asumidos voluntariamente.

b) El Ayuntamiento aprobará el convenio urbanístico de ejecución empresarial que fija las condiciones del sistema y la oferta formulada a los propietarios de suelo y dirigirá, supervisará, intervendrá y controlará la actividad de ejecución.

El artículo 35 del citado Reglamento de Gestión y Ejecución, establece que cuando en una unidad de actuación, existan bienes de dominio y uso público, cuya obtención haya sido gratuita para la Administración, y las superficies de los mismos fueran iguales o inferiores a las que se resultaren como consecuencia de la ordenación prevista por el planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras.

Asimismo, las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de dominio público, salvo prueba en contrario. Estas disposiciones resultan de aplicación toda vez que en la presente unidad de actuación existe una vía de uso público, la Calle Valeriano Pérez, así como la transversal a ésta, sin que conste titular privativo alguno con derecho de propiedad sobre las mismas.

V.- El artículo 41 del citado Texto Refundido, aprobado por Decreto 1/2000, de 8 de mayo, establece que los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tendrán por objeto la ejecución material de las determinaciones de los Planes Generales, Planes Parciales y, en su caso, Planes Especiales de Ordenación para el suelo urbano y urbanizable, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.

El artículo 95.4 c) del anteriormente citado Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento, establece que las garantías para asegurar la correcta ejecución de la actuación, o podrán ser inferiores al 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización.

VI.- 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

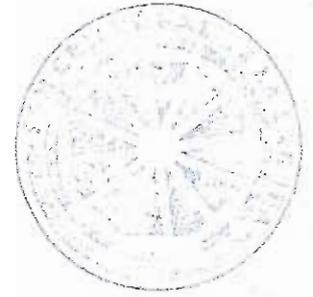
VII.- La Administración del Municipio, deberá constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución del planeamiento. Integran este patrimonio público 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.

VIII.- En cuanto a la competencia orgánica, el art. 22 de la Ley de Bases de Régimen Local, atribuye 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. En el mismo sentido se pronuncia el art. 102 del ya referido Texto Refundido.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



Por todo lo expuesto, la Comisión Informativa con siete votos a favor (5 C.C y 2 P.P) y tres abstenciones (3 P.S.O.E.) acuerda elevar el expediente al Pleno del Ayuntamiento, con la siguiente propuesta:

**Primero:** Admitir con carácter definitivo la iniciativa formulada por la entidad mercantil "Fecarlira, S.L.", para el desarrollo de la unidad de actuación Guamasa 11 (GM-11) del Plan General de Ordenación Urbana, situada en calle Valeriano Pérez., y en consecuencia adjudicar la ejecución de dicha unidad a la referida entidad mercantil.

**Segundo:** Aprobar el Convenio Urbanístico de Ejecución Empresarial a suscribir entre la entidad mercantil "Fecarlira, S.L." y el Excmo. Ayuntamiento, cuyo contenido se recoge en los antecedentes, así como el documento de equidistribución de beneficios y cargas aportado por los promotores, facultando a la Sra. Alcaldesa para la firma del correspondiente documento público de formalización del Convenio.

**Tercero:** Establecer que el aprovechamiento correspondiente a la Administración se materialice mediante el abono de la cantidad de setenta y ocho mil cuatrocientos setenta y nueve euros con sesenta y nueve céntimos ( 78.479,69 € ), abono que se deberá efectuar en la Gerencia Municipal de Urbanismo para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, con carácter previo a la formalización del documento público de Convenio de Gestión por Ejecución Empresarial.

**Cuarto:** Aprobar el Proyecto de Urbanización de los terrenos incluidos en la citada unidad de actuación antes descrita y que deberá ejecutarse bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales y la empresa Teidagua, cumplimentando las condiciones que a continuación se señalan:

Red de abastecimiento:

Por la calle a urbanizar se instalará una red principal de  $\varnothing$  150 mm FD conectada mediante válvula de corte a la existente con el mismo diámetro en la calle Santa Rosa

Por las aceras quedará instalada una red de 63 mm PE-16 Atm conectada a la principal mediante cruces de 100 mm FD. La unión de esta red terciaria con el cruce, se registrará mediante válvulas de corte en ambos sentidos de las aceras.

Los hidrantes o bocas de incendio estarán conectados a la red principal e instalados cada 100 m.

Red de saneamiento

Se instalará una red separativa pluviales de residuales con un diámetro 315 mm PVC (color teja), instalando pozos de registro cada 45 m máximo.

Por las aceras quedará instalada una red terciaria con un diámetro de 200 mm PVC y dejando previstas las acometidas de cada parcela mediante arquetas de registro de 40 x 40 cm.

El punto de conexión para las aguas residuales será en C/ Santa Rosa a pozo de registro, para lo cual se utilizará un sistema de bombeo.

Alumbrado público

Los modelos de luminarias a instalar deberán estar homologadas por el Instituto Astrofísico de Canarias. Se recomiendan luminarias con equipo de vapor de sodio de alta presión en farol y columna con altura mínima de 5 m, y sistema reductor de consumo en cabecera, junto al cuadro de mando y control.

En el replanteo y durante la ejecución de dichas instalaciones, con el fin de evitar posibles problemas a la hora de la recepción de las obras por el Ayuntamiento, contacte con la oficina técnica a fin de supervisar las mismas. Igualmente, se deberá tramitar el proyecto técnico ante la Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías para su autorización y en el Instituto Astrofísico de Canarias.

La instalación deberá ser ejecutada por Instalador Autorizado y en cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión

aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto de 2002., así como las Instrucciones Técnicas Complementarias.

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:** 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.

**Sexto:** Requerir a la entidad promotora a fin de que presente fianza para garantizar la correcta ejecución de las obras de urbanización por importe de veintiocho mil seiscientos setenta y ocho euros con cincuenta y dos céntimos ( 28.678,52 € )

**Séptimo:** Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia anuncio relativo al acuerdo adoptado.

**Octavo:** Dar traslado del acuerdo a la Intervención – Tesorería de la Gerencia Municipal de Urbanismo a los efectos de que, en su caso, practique las liquidaciones tributarias que resulten exigibles, notificar a los interesados y a aquellos servicios que han emitido informes al respecto.”.

El Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno, por catorce votos a favor, ningún voto en contra y diez abstenciones, acuerda aprobar en los términos expresados el transcrito dictamen.”.

La Secretaria General Accidental,

DECRETO.// 10 de junio de 2005.  
Cúmplase.  
LA ALCALDESA,

