



## CONVENIO

Gerencia de Urbanismo  
Servicio de Gestión Urbanística

**CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA Y LA SOCIEDAD ALTAVISTA DE LOS MAJUELOS S.L. PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO GE-31 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA, SITUADA EN AVDA. LA LIBERTAD, LOS MAJUELOS, LA LAGUNA.**

En la ciudad de San Cristóbal de La Laguna, a 7 de marzo de 2006.

### REUNIDOS

De una parte, doña **ANA M<sup>a</sup> ORAMAS GONZÁLEZ MORO**, en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Ilustre Ayuntamiento de San Cristóbal 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, asistida de la Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo doña **LUDIVINA MUÑOZ DE BUSTILLO DÍAZ** a los efectos previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.

Y de otra, la entidad mercantil **ALTAVISTA DE LOS MAJUELOS S.L.** actuando en su representación D. **José Miguel Román Botana**, que lo hace como representante físico, de la sociedad "TRAZO BLANCO", de nacionalidad española, domiciliada en esta Capital, en la calle Ramón y Cajal nº 55 piso cuarto, puerta B y con C.I.F. B-38551347 y D. **Guillermo Ruperto Schwartz Calero**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en la Calle Jesús y María, número 29, 1ª provisto de su N.I.F. 43608.399-P en su representación en virtud de Consejeros-Delegados mancomunados de la entidad mercantil ALTAVISTA DE LOS MAJUELOS S.L., domiciliada en Santa Cruz de Tenerife, calle Jesús y María nº 29, y C.I.F. nº B-38770467.

Están facultados para actuar en nombre y representación de la citada entidad mercantil según se desprende de lo contenido en la escritura de Constitución de Sociedad Limitada otorgada el 22 de abril de 2004 ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife don Mario Morales García, bajo el número 837 de su protocolo.

Consta inscrita la sociedad en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife en la hoja TF-334143, folio 192 del Tomo 2589 de la Sección General, inscripción 1ª

Ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el presente documento de **CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA**, y en la 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 ALTAVISTA DE LOS MAJUELOS S.L., es titular en pleno dominio de la siguiente finca:



# CONVENIO

Gerencia de Urbanismo  
Servicio de Gestión Urbanística

<b>LA LAGUNA</b>	
Tomo	2244
Libro	222
Folio	60
Finca	13046
IA	5

*URBANA: TROZO DE TERRENO en el término municipal de LA LAGUNA, donde dicen CAMINO DE LA HORNERA, conocido por "CERCADO DE COCINA". Tiene una superficie total de trece mil novecientos ochenta y tres metros cuadrados, de la que son edificables tres mil setecientos treinta y un metros cuadrados, quedando un resto de diez mil doscientos cincuenta y dos metros cuadrados, destinado a espacio libres, socio-culturales y viario. Linda: Norte, casas de Adrián Rodríguez Hernández, Marcos Lugo Tejera, María Dolores Valle Paz, Agustín Gallardo Izquierdo y Amalia Gallardo Martín, y Travesía Octava Hornera; Sur, termina en esquina en el camino de La Hornera la confluencia de los linderos de Este y Oeste; Este, Camino de la Hornera y casa de Domingo Rodríguez Herrera, Manuel Pérez Molina y Mario Rafael Álvarez Arbelo; y Oeste, de herederos de D. Manuel Morales.*

INSCRIPCIÓN: Al Tomo 1.944, Libro 130, folio 14, finca número 13.046, inscripción 3ª. Según certificación expedida por el titular del Registro de la Propiedad número 2 de La Laguna el 23 de marzo de 2005.

TITULO: El de compra a la entidad mercantil Insa Laguna, S.L., según escritura pública otorgada el 4 de mayo de 2004 ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife Don Alfonso Cavallé Cruz, con el número 922 de su protocolo, en sustitución y para el protocolo de su compañero de residencia Don Mario Morales García, por incompatibilidad de éste último.

CARGAS: Consta gravada con una hipoteca a favor del Banco Santander Central Hispano, S.A., constituida en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife don Alfonso Cavallé Cruz el 4 de mayo de 2004, con el número 923 de su protocolo.

Esta finca integra la totalidad del ámbito de la Unidad de Actuación GE-31 antes GE-31 del Plan General de Ordenación, con referencias catastrales:

2387402CS7428N0001;2487701CS7428N0001;2288802CS7428N0001;2487908CS7428N0001;2586401CS7428N0001;2388504CS7428N0001;2387601CS7428N0001;2487902CS7428N0001;

2º) En el Plan General de Ordenación del Municipio de La Laguna se contiene la delimitación de la Unidad de Actuación en Suelo Urbano, denominada GE-31, situada en Camino la Hornera, conocido por "cercado de cocina" que abarca la totalidad de los terrenos incluidos en la finca descrita, con la correspondiente ordenación pormenorizada que se materializa en los siguientes parámetros y determinaciones:

Unidad de Actuación:	GE-31
Superficie edificable:	4.086,92 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	14.532,57 m <sup>2</sup> /C
Edificabilidad media:	0,99 m <sup>2</sup> C/m <sup>2</sup> S
Tipología:	EC(4) / EC (2)
Espacios Libres:	6.174,05 m <sup>2</sup>
Viario:	4.168,82 m <sup>2</sup>
Equipamiento Sociocultural:	480,45 m <sup>2</sup>
Total cesiones:	10.823,32 m <sup>2</sup> s
Sistema de Gestión:	Privado

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



## CONVENIO

Gerencia de Urbanismo  
Servicio de Gestión Urbanística

3º) La entidad mercantil ALTAVISTA DE LOS MAJUELOS S.L., ha formulado, dentro del plazo de un año contado a partir de la aprobación definitiva del planeamiento general, que incorpora la ordenación pormenorizada necesaria para legitimar directamente la actividad de ejecución, la correspondiente iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación GE-31 del Plan General de Ordenación del municipio de La Laguna y el establecimiento del sistema de ejecución pertinente, en los siguientes términos:

- Mediante escrito de fecha 15 de febrero de 2005 presentó a trámite el proyecto de Compensación (Reparcelación) de propietario único dando lugar al expediente nº 552/2005. Mediante escrito de fecha 15 de febrero de 2005 se presentó a trámite el Proyecto de Urbanización, dando lugar al expediente nº 551/2005, reiterando la solicitud para la asunción del sistema de ejecución correspondiente.

- Mediante escrito contenido en el apartado f) del proyecto de equidistribución presentado, se manifiestan algunos aspectos a tener en cuenta en la tramitación de dicha unidad, entre ellos la petición de sustitución de la cesión de parcela donde se localiza el aprovechamiento de la Administración por la compensación económica sustitutoria.

4º) Con fecha de 10 de noviembre de 2005, por Acuerdo del Exmo. Ayuntamiento Pleno, punto 28 del Orden del Día, se aprobó definitivamente la Unidad de Actuación Geneto 31, promovida por la entidad Altavista de los Majuelos S.L.

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

### ESTIPULACIONES

#### **PRIMERA: Bases de actuación para el desarrollo de la Unidad de Actuación GE-31.**

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 del Municipio de La Laguna para la Unidad de Actuación GE-31

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 cargas derivados de la ordenación urbanística y la homogeneidad de las operaciones compensatorias y reparcelatorias.

El ayuntamiento de La Laguna, de conformidad con lo previsto en el artículo 102.2.c. del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, adjudicará la iniciativa para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación GE-31 del Plan General de Ordenación Urbana a la entidad mercantil ALTAVISTA DE LOS MAJUELOS S.L. dada su condición de propietario único de los terrenos afectados por el desarrollo de la Unidad de Actuación, y la formulación de la correspondiente iniciativa dentro del plazo legalmente establecido y con las condiciones que la ley determina.

El sistema de ejecución para el desarrollo de la Unidad de Actuación GE-31 será el de concierto y la forma de gestión privada mediante la realización directa por el promotor y adjudicatario de la iniciativa de la totalidad de las obras y actuaciones que integran la actividad de ejecución necesaria para el completo desarrollo de la Unidad de Actuación, en los términos previstos por el planeamiento general.



## CONVENIO

Gerencia de Urbanismo  
Servicio de Gestión Urbanística

La actividad de urbanización se desarrollará en los términos de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización promovido por la entidad ALTAVISTA DE LOS MAJUELOS S.L., adoptada por el órgano competente de la Corporación municipal.

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

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

La entidad mercantil ALTAVISTA DE LOS MAJUELOS S.L., asume el compromiso de realizar y ultimar completamente las obras de urbanización y edificación previstas para la Unidad de Actuación GE-31, una vez aprobado definitivamente la adjudicación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución y de los proyectos de urbanización y equidistribución de dicha Unidad, en condiciones aptas para su inmediato uso y ocupación, dentro del plazo de un año para iniciar las obras y dos años para terminarlas

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

Dada la condición de propietario único de los terrenos de la Unidad de Actuación GE-31, la aplicación del sistema de ejecución por concierto y la forma de gestión directa por el promotor y adjudicatario de la iniciativa de urbanización y edificación, junto con la forma jurídica societaria adoptada por ALTAVISTA DE LOS MAJUELOS S.L., se omite la incorporación de los estatutos sociales de la sociedad mercantil de gestión, por asumir la entidad mercantil ALTAVISTA DE LOS MAJUELOS S.L., el entero desarrollo y la completa ejecución 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.- Transmisión de los terrenos y del aprovechamiento urbanístico destinados a cesión obligatoria .-**

La empresa mercantil ALTAVISTA DE LOS MAJUELOS S.L. propietaria de los terrenos afectados por la ordenación asume el compromiso de formalizar en documento público la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a Equipamiento Socio-Cultural, viales y espacios libres de uso público, y abonar la compensación económica sustitutoria del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, según valoración efectuada por los Servicios Técnicos Municipales, correspondiente a la parcela especificada en el plano adjunto al expediente, en la manzana 1 con una superficie de 403,68 m<sup>2</sup> y una edificabilidad total de 1.453,26 m<sup>2</sup>c y con una valoración total yalzada de CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (435.978,00 €). El abono de dicha cantidad se producirá dentro del plazo de diez días a contar desde el siguiente a que tenga lugar la notificación del acuerdo de aprobación definitiva y se efectuará ante la Intervención- Tesorería de la Gerencia Municipal de Urbanismo para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo. Cantidad derivada del Informe del Servicio de Gestión Urbanística de 7 de julio de 2005.

Consta carta de pago por la cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (435.978,00 €) del 26 de enero de 2006 en concepto de la monetarización del 10% de cesión de la UA GE-31, depositada por la entidad ALTAVISTA DE LOS MAJUELOS S.L.



# CONVENIO

Gerencia de Urbanismo  
Servicio de Gestión Urbanística

A tal efecto, el representante legal de la entidad mercantil ALTAVISTA DE LOS MAJUELOS S.L. con apoderamiento bastante para la plena transmisión de la titularidad de los terrenos, comparecerá ante el fedatario público y en el día y hora que el Ayuntamiento de La Laguna designe con la finalidad de otorgar los documentos que correspondan comprometiéndose asimismo a su presentación y tramitación ante el Registro de la Propiedad de La Laguna a fin de practicar su inscripción a favor del Municipio.

La descripción de las parcelas a ceder a favor del Municipio son las siguientes:

1.- Parcela destinada a equipamiento sociocultural, con una superficie de 480,45 m<sup>2</sup>, de forma rectangular en la franja oeste de la unidad de actuación y con la medianera al norte con edificaciones existentes, y que linda: al Norte, en línea de 15,40 mts con las medianeras de las edificaciones preexistentes; al Sur, en línea recta de 15,40 mts con el parque urbano; al Este, en línea de 31,20 mts con el parque urbano; y al Oeste, en línea recta de 31,20 mts con la vía perimetral oeste de la urbanización.

2.- Parcela destinada a espacio libre parque urbano, con una superficie de 6.174,05 m<sup>2</sup>, y que linda: al Norte, con la confluencia de la vía central de la urbanización, parcela número 5 del proyecto de equidistribución y vía perimetral oeste; al Sur, con la unidad de actuación GE-12; al Este, con la vía central de la urbanización; y al Oeste, con la vía perimetral oeste, edificaciones preexistentes y parcela destinada a equipamiento sociocultural ya descrita.

3.- Superficie destinada a Viario, que viene a ocupar 4.168,82 m<sup>2</sup>, con la descripción que se desprende del proyecto de urbanización aprobado.

Se hace constar expresamente que con carácter previo o simultáneo a la firma de este Convenio, se ha procedido a la cancelación de la hipoteca constituida a favor del Banco Santander Central Hispano, S.A., en lo que pudiera afectar a los terrenos objeto de cesión al Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, que los adquiere en virtud de la legislación vigente libres de toda clase de cargas y gravámenes.

**QUINTA.- Garantías para asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización.-**

En aplicación de lo dispuesto por el artículo 109.4 c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, procede establecer como garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, una fianza por importe de noventa y dos mil novecientos nueve euros con sesenta céntimos (92.909,60 €), correspondiente al 15% del Presupuesto de Ejecución Material, y que deberá mantener su vigencia en tanto no se reciban las obras por esta Administración.

La entidad promotora se compromete a depositar aval bancario, depósito en metálico u otro tipo de documento equivalente ante la Intervención Tesorería de la Gerencia Municipal de Urbanismo con carácter previo al inicio de las obras de urbanización.

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

El Ayuntamiento de La Laguna asumirá íntegramente la conservación de la urbanización desde el momento de la recepción de la misma, ejecutada en los términos previstos en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por la Corporación, conforme al artículo 151.1 y 2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y 226 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

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

El presente Convenio Urbanístico 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 ALTAVISTA DE LOS MAJUELOS S.L., conforme la ley determina, y con la

LA LAGUNA	
Tomo	2364
Libro	263
Folio	216
Finca	27851
V/A	1º
LA LAGUNA	
Tomo	2364
Libro	263
Folio	218
Finca	27850
V/A	1º
LA LAGUNA	
Tomo	2364
Libro	263
Folio	220
Finca	27860
V/A	1º



## CONVENIO

Gerencia de Urbanismo  
Servicio de Gestión Urbanística

aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Equidistribución de la Unidad de Actuación de referenciada.

Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso se generen por el presente Convenio, así como los producidos por la elevación a público de éste o cualquier otro documento necesario, serán por cuenta y cargo de la entidad promotora de la unidad ALTAVISTA DE LOS MAJUELOS S.L.

### **OCTAVA.- Colaboración mutua.-**

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

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

La Alcaldesa – Presidenta

Fdo.: Ana María Oramas González – Moro

Altavista de los Majuelos, S.L.

Sus consejeros delegados mancomunados

P.P. Don José Miguel Román Botana y

D. Guillermo Ruperto Schwartz Calero

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

Fdo.: Ludivina Muñoz de Bustillo Díaz, que da fe.



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

O.A. Gerencia Municipal  
de Urbanismo

## CERTIFICADO

Servicio de Gestión Urbanística

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

**CERTIFICA:** Que las parcelas resultantes adjudicadas a la entidad Altavista Los Majuelos, S.L., que derivan del proyecto de gestión aprobado definitivamente con fecha 10 de Noviembre de 2005, por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, son las siguientes:

**Parcela 1**, con superficie de 796.36 m<sup>2</sup>.

Linderos:

- Norte: Línea recta de 21,92 mts. Y chaflanes de 3 mts. A la 1ª vía transversal de la urbanización.
- Sur: confluencia de la vía central de la urbanización y el Camino de la Hornera con chaflán de 5 mts.
- Este: Línea quebrada de 42,78 mts. al Camino de la Hornera.
- Oeste: Línea recta de 45,20 mts. a la vía central de la urbanización.

Adjudicación: Altavista de los Majuelos, S.L.

Cargas: Libre de cargas y de ocupantes, salvo las derivadas del desarrollo del presente Proyecto de Compensación.

LA LAGUNA	
Tomo	2364
Libro	263
Folio	222
presente	27861
V/A	1

**Parcela 2**, con superficie de 720.01 m<sup>2</sup>

Linderos:

- Norte: Línea recta de 13,25 mts. y chaflanes de 3 mts a la 2ª vía transversal de la urbanización.
- Sur: Línea recta de 20,27 mts. y chaflanes de 3 mts. a la 1ª vía transversal de la urbanización.
- Este: Línea quebrada de 34,15 mts. al Camino de la Hornera.
- Oeste: Línea recta de 35,79 mts. a la vía central de la urbanización.

Adjudicación: Altavista de Los Majuelos

Cargas: Libre de cargas y de ocupantes, salvo las derivadas del desarrollo del presente Proyecto de Compensación.

LA LAGUNA	
Tomo	2364
Libro	263
Folio	224
presente	27862
V/A	1

**Parcela 3**, con superficie de 832,07 m<sup>2</sup>

Linderos:

- Norte: Línea recta de 27,20 mts. y chaflanes de 3 mts. a la 3ª vía transversal de la urbanización.

LA LAGUNA
Tomo 2368
Libro 264
Folio 3
Fincas 27863
VA 1

- Sur: Línea recta de 15.217 mts. y chaflanes de 3 mts. a la 2ª vía transversal de la urbanización.
- Este: Línea quebrada de 37.82 mts. al Camino de la Hornera.
- Oeste: Línea recta de 27.99 mts. a la vía central de la urbanización.

Adjudicación: Altavista de Los Majuelos

Cargas: Libre de cargas y de ocupantes, salvo las derivadas del desarrollo del presente Proyecto de Compensación

Parcela 4, con superficie de 1.638.29 m2.

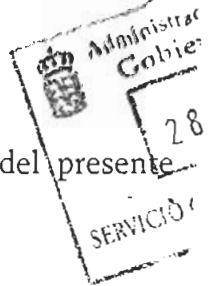
Linderos:

- Norte: Línea quebrada de 32.19 mts. a medianeras con edificaciones existentes.
- Sur: Línea recta de 29.99 mts. y chaflanes de 3 mts. a la 3ª vía transversal de la urbanización.
- Este: Línea quebrada de 49.92 mts. al Camino de la Hornera.
- Oeste: Línea quebrada de 70.91 mts. a la vía central de la urbanización.

Adjudicación : Altavista de los Majuelos

Cargas: Libre de cargas y de ocupantes, salvo las derivadas del desarrollo del presente Proyecto de Compensación.

LA LAGUNA
Tomo 2368
Libro 264
Folio 3
Fincas 27864
VA 1



Parcela 5, con superficie de 100.19 m2.

Linderos:

- Norte: Línea recta de 12.40 mts. a la zona verde EL-PQ en la confluencia de la vía central de la urbanización y el Camino de la Hornera.
- Sur: Línea recta de 12.40 mts. con el sector EL-PQ
- Este: Línea recta de 8.00 mts. en el sector EL-PQ
- Oeste: Línea recta 8,00 mts. con vía perimetral oeste de la urbanización (Travesía de la M. Hornera).

Adjudicación : Altavista de los Majuelos

Cargas: Libre de cargas y de ocupantes, salvo las derivadas del desarrollo del presente Proyecto de Compensación.

LA LAGUNA
Tomo 2368
Libro 264
Folio 3
Fincas 27865
VA 1



Y para que así conste y surta sus efectos donde proceda, se expide la presente de Orden y con el Visto Bueno del Consejero Director de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna a diecisiete de Febrero de dos mil seis.



CONSEJERO-DIRECTOR

Fdo.: Francisco Gutiérrez García

