



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



INSTITUTO DE LA URBANIZACIÓN

AIAR/ad

CERTIFICADO

Gerencia Municipal de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

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 febrero de dos mil cinco, en el punto 16 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

"Expedientes números 695/02 y 2454/02, relativos a Proyecto de Urbanización y Proyecto Plenario de 14 de marzo de 2003, punto 7, promovido por Construcciones Varmar

Vistos los expedientes nº 695/02 y nº 2454/02 de Proyecto de Urbanización y de Gestión Concertada de la Unidad de Actuación La Cuesta 24 (LC-24) del Plan General de Ordenación Urbana, situada en Urbanización Atlántida (La Cuesta), promovido por Construcciones Varmar, S.A., y resultando que:

1º.- Mediante Acuerdo Plenario de 14 de marzo de 2003, punto 7, se aprobó la propuesta de Convenio de Gestión Concertada de la UA LC-24.

2º.- Con fecha de 16 de marzo de 2004, en el punto 10 del orden del día, por Acuerdo del Pleno del Exmo. Ayto. de La Laguna se rectificó el Acuerdo Plenario de 14 de marzo de 2003 por el que se aprobaba la propuesta de Convenio de Gestión Concertada corrigiéndose un error material en la descripción de una de las fincas que se encuentran en la UA LC-24.

3º.- Con fecha de 28 de abril de 2004 se presentó por la promotora propuesta de compra de la parcela que corresponde al 10% de cesión del aprovechamiento adjudicado al Ayto. de La Laguna, propuesta que fue desestimada por esta Gerencia mediante Informe de 18 de mayo de 2004. Con fecha de 28 de julio de 2004 se presentó nueva oferta por valor de 154.942 Euros, realizada por el método residual, estimándose la oferta mediante Informe de 2 de agosto de 2004 del Servicio de Gestión Urbanística.

4º.- Por lo que es necesario modificar el Convenio aprobado por Acuerdo Plenario de 14 de marzo de 2003, punto 7, por el que se aprueba la propuesta de Convenio de Gestión Concertada en el sentido de sustituir la cesión de la parcela que corresponde al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento, que se recoge en la estipulación Sexta del mencionado Convenio, por la compensación económica de dicho 10% a este Ayuntamiento por parte de la Promotora, según oferta admitida por La Gerencia Municipal de Urbanismo, tal y como se ha



6G0347127

04/2005

expuesto en el punto 3 anterior. Asimismo, se ha de proceder a modificar el ya mencionado Acuerdo del Pleno en su punto Tercero en el mismo sentido que la estipulación Sexta del Convenio.

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

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

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

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

- Procedimiento referido exclusivamente al establecimiento del sistema de ejecución.

- Procedimiento abreviado (art. 105)

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

- a) no asunción de la iniciativa por razones insubsanables de legalidad.
- b) Requerimiento de subsanación de los defectos o insuficiencia apreciados.
- c) Asunción de la iniciativa e incoación del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización, con citación personal de todos los propietarios afectados, o en su caso, de los que no hayan suscrito iniciativa, en la forma, a los efectos y con las consecuencias previstos en el art. anterior.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



ALAB/ad

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

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

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

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

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

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

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



6G0347128

04/2005

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).

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

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.

5º.- La Comisión Informativa de Ordenación del Territorio ha emitido el correspondiente dictamen.

El Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno, por quince votos a favor, un voto en contra, éste correspondiente al Concejal del Grupo Municipal Socialista, don Javier Abreu Rodríguez, y nueve abstenciones, acuerda:

PRIMERO.- Modificar el Acuerdo Plenario de 14 de marzo de 2003, en el punto 7 del orden del día, en su estipulación sexta, cuyo tenor literal es el que sigue:

"SEXTA: Transmisión de los terrenos destinados a cesión obligatoria gratuita.-

La empresa mercantil propietaria de los terrenos afectados por la ordenación asume el compromiso de formalizar escritura pública la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a viales, equipamiento sociocultural, espacio libre: área ajardinada, y el 10% del aprovechamiento urbanístico, en cuantía y proporción establecidas en los respectivos proyectos de Concierto de las Unidades de Actuación LC-24.

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

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

"SEXTA: Transmisión de los terrenos destinados a cesión obligatoria gratuita.-

La empresa mercantil propietaria de los terrenos afectados por la ordenación asume el compromiso de formalizar escritura pública la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a viales, equipamiento sociocultural, espacio libre: área ajardinada. El 10% de cesión del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Actuación LC-24 se hará por compensación económica, obligándose la promotora a satisfacer la cantidad de 154.942 Euros a este Ayuntamiento, siendo necesario el previo depósito de esta cantidad en la Tesorería de la Gerencia para proceder a elevar a escritura pública y formalizar, en su caso, el presente Convenio.

A tal efecto el representante legal de la entidad mercantil Construcciones Varmar, S.A., con apoderamiento bastante para la plena transmisión de la titularidad de los terrenos,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



AIAR/ad

comparecerá ante el fedatario público en el día y la hora que el Ayuntamiento de La Laguna designe con la finalidad de otorgar las escrituras públicas correspondientes."

SEGUNDO.- Modificar el Acuerdo Plenario de 14 de marzo de 2003, punto 7 del orden del día, en su punto tercero, que establece lo que sigue:

" Tercero.- Establecer que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se materializará mediante la cesión gratuita a esta Administración de la titularidad de una parcela de 386,10 m², cuya descripción y ubicación se recoge en le proyecto de concierto presentado, dicha parcela se adscribirá a la Gerencia Municipal de Urbanismo para su incorporación al Patrimonio Público del Suelo."

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

"Tercero.- Establecer que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se materializará mediante la compensación económica en virtud de oferta presentada ante la Gerencia Municipal de Urbanismo y aceptada por la misma, compensación económica que asciende a la cantidad de 154.942 Euros, y que ha de ser depositada en la Tesorería de la Gerencia con anterioridad a la formalización del correspondiente Convenio".

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

Y para que así conste y surta sus efectos ante la Notaría, antes de ser aprobada el acta que contiene el acuerdo transcrito, haciendo la salvedad en este sentido y a 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, en San Cristóbal de La Laguna, a cuatro de Marzo de dos mil cinco.



VºBº

LA ALCALDESA- PRESIDENTA,

Edo. Ana María Oramas González-Moro



6G0347129

04/2005



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



AIAR/chp

CERTIFICADO
Gerencia Municipal de Urbanismo
Area de los Servicios Tecnicos

3718

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 extraordinaria celebrada el día dieciséis de marzo de dos mil cuatro, en el punto 10 del orden del día, adoptó el siguiente acuerdo:

"Vistos los expedientes relativos a Proyecto de Urbanización y de Gestión Concertada de la Unidad de Actuación La Cuesta 24 (LC-24) del Plan General de Ordenación Urbana, situada en Urbanización La Atlántida (La Cuesta), promovido por Construcciones Varrmar, S.A., resulta:

1º.- El 14 de marzo de 2003, se adoptó Acuerdo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, por el que se acordó, entre otros aspectos:

" **SEGUNDO.-** Aprobar la propuesta de Convenio de Gestión Concertada a suscribir entre el Ayuntamiento, la entidad Construcciones Varrmar, S.A. y doña María de los Ángeles Cie Rizo y don Domingo Pérez Rodríguez para la ejecución de la Unidad de Actuación La Cuesta 24 (LC-24), en la Urbanización Atlántida (La Cuesta), cuyo contenido se recoge en los antecedentes, así como el documento de equidistribución de beneficios y cargas aportado por la entidad promotora, facultando a la Sra. Alcaldesa para la firma de los correspondientes documentos públicos de formalizaciones de los mismos, entre los que se incluye la cesión de terrenos a favor del Ayuntamiento."

2º.- En el señalado Convenio Urbanístico, se decía lo siguiente:

" antecedentes

1º) ... - Doña María de los Ángeles Cie Rizo y don Domingo Pérez Rodríguez, son titulares en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de la siguiente finca:

- "URBANA.- TROZO DE TERRENO en el término municipal de La Laguna, donde llaman "La Higuera", próximo a la Carretera Provincial, que mide SIETE ÁREAS CINCUENTA Y OCHO CENTIÁREAS (758 M²), aunque según reciente medición el solar mide MIL TRESCIENTOS DOCE METROS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS (1312,14 M²). Linda: Norte; en parte con serventía propia de Don Clemente Estévez y, en parte, doña María Luisa Delgado Rizo; Sur, con más de la propia doña Ana Alonso Madera; Este, serventía de cuatro metros de ancho abierta en la finca principal de donde ésta se segregó, la cual parte desde la carretera provincial, por la que tiene derecho de servirse esta finca; y al Poniente, en parte, con don José Trujillo y en otra doña María Luisa Delgado Rizo."

Título.- Escritura de compra otorgada el 27 de abril de 1979, ante el Sr. Notario don Fernando González Vallejo y González, como sustituto de don José Vicente Izquierdo Santonja, con n° de protocolo 1023.

Inscripción.- Finca 34.153 hoy 50.451, tomo 1853, libro 453, folio 167."

3º.- La descripción de la finca señalada, se encontraba recogida en la Escritura de Declaración de Obra Nueva, de 22 de marzo de 2001, otorgada por doña María de los Ángeles Cie Rizo y don Domingo Pérez Rodríguez, ante el Sr. Notario don José María Delgado Bello, a su n° de protocolo 1181.

Con posterioridad a la adopción del Acuerdo Plenario mencionado, se presentó por Construcciones Varmar, S.A., Escritura de Subsanación, otorgada el 12 de diciembre de 2001, por don Domingo Guillermo Pérez Rodríguez y doña María de los Ángeles Cies Rizo, ante el Sr. Notario don José María Delgado Bello, al n° 4637 de protocolo.

En la misma, se subsanó un error padecido en la anterior escritura, señalándose lo siguiente:

" I.- Que debido a dificultades técnicas en la escritura otorgado por, ambos comparecientes, ante mí, el día veintidós de marzo de dos mil uno, al número 1.181 de protocolo, incurrieron en un error material, al describir el solar sobre el que se había realizado la obra nueva.

II.- Por consiguiente, rectifican dicha escritura, dando la correcta descripción a tal solar, que es la siguiente:

URBANA.- Trozo de terreno en término municipal de La Laguna, donde llaman La Higuera, próximo a la Carretera Provincial, que mide cinco áreas treinta centiáreas, aunque según reciente medición tiene NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: al Naciente, con una serventía con cuatro metros de ancho, abierta en la finca principal de donde ésta se segregó, la cual parte desde la carretera provincial, por la que tiene derecho a servirse esta finca; al poniente, don José Trujillo; al Norte y al Sur, con más de la finca principal de donde ésta se segregó.

...- INSCRIPCIÓN.- Tomo 762, folio 393, finca 34.153."

De lo que resulta que la descripción de la finca propiedad de Doña María de los Ángeles Cie Rizo y don Domingo Pérez Rodríguez, recogida en la Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, que se aprobó mediante Acuerdo Plenario de 14 de marzo de 2003, es errónea, ya que la descripción correcta es la señalada en la Escritura de Subsanación de 12 de diciembre de 2001, ya señalada.

4º.- Consta en el expediente informe del Área de Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo.

5º.- La Comisión Informativa de Ordenación del Territorio ha emitido el correspondiente dictamen.

El Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno, por unanimidad de los veintiséis miembros asistentes, acuerda:

PRIMERO.- Rectificar el acuerdo Plenario de 14 de marzo de 2003, en el punto 7 del orden del día (Proyecto de Urbanización y Gestión de la Unidad de Actuación La Cuesta 24, promovido por la entidad Varmar, S.A) en el sentido de corregir el error material cometido en la descripción de la finca de Doña María del los Ángeles Cie Rizo y Don Domingo Pérez Rodríguez, descripción que debe quedar como sigue:

6G0347130

04/2005



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA



AIAR/chp

CERTIFICADO
Gerencia Municipal de Urbanismo
Area de los Servicios Tecnicos

NOTA:

URBANA.- Trozo de terreno en término municipal de La Laguna, donde llaman La Higuera, próximo a la Carretera Provincial, que mide cinco áreas treinta centiáreas, aunque según reciente medición tiene NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: al Naciente, con una servientía con cuatro metros de ancho, abierta en la finca principal de donde ésta se segregó, la cual parte desde la carretera provincial, por la que tiene derecho a servirse esta finca; al poniente, don José Trujillo; al Norte y al Sur, con mas de la finca principal de donde ésta se segregó.

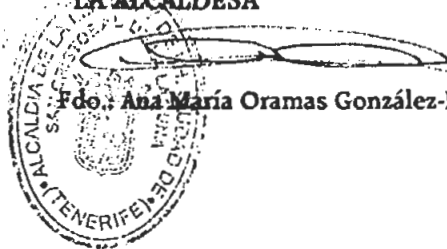
...- INSCRIPCIÓN.- Tomo 762, folio 393, finca 34.153."

SEGUNDO.- Notificar el presente Acuerdo a los interesados y dar traslado del mismo a las áreas afectadas."

Y para que así conste y surta sus efectos ante la Notaría, se expide la presente, de orden y con el VºBº de la Sra. Alcaldesa, en San Cristóbal de La Laguna a dos de abril de 2004.

VºBº

LA ALCALDESA



Fdo.: Ana María Oramas González-Moro