



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



# CERTIFICADO

*KNG/ehp*

DOÑA LUDIVINA MUÑOZ DEL BUSTILLO-DIAZ, SECRETARIA DEL CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO.

**C E R T I F I C A :** Que el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión ordinaria celebrada el día dieciocho de enero de dos mil siete, en el punto 4 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

"Vistos los expedientes núm. 3154/2006 y 3155/2006 relativos al Proyecto de Gestión por Concierto y Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación La Cuesta 15 (U.A. LC-15) del PGO de La Laguna, presentado a instancias de la entidad Adolma, S.L. y Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E., y resultando que:

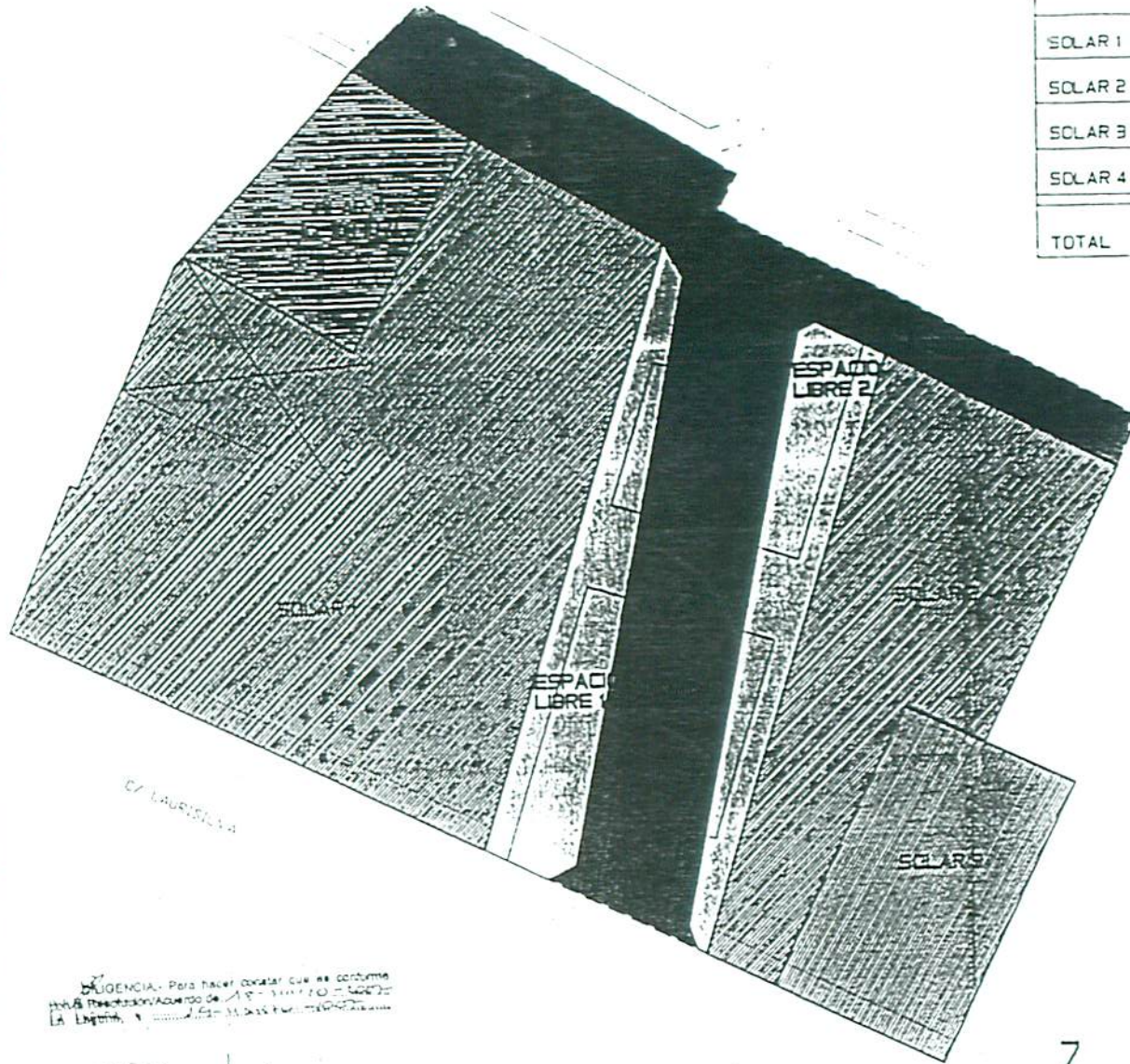
1º.- Con fecha 13 de Junio y Registro de Entrada nº 5820 se presentó el correspondiente Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación La Cuesta 15, por Adolma, S.L., Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E.

Con fecha de 13 de Junio de 2006, y registro de entrada nº 5818, se presenta escrito de iniciativa para el desarrollo de la unidad de actuación LC-15, del Plan General de Ordenación, por parte de los interesados, para el desarrollo del ámbito por el sistema de concierto, a cuyo efecto aportan estatutos y bases de actuación para la constitución de una entidad urbanística de gestión concertada.

2º.- Según las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación, la Unidad de Actuación La Cuesta 15, se desarrollará a través de un sistema privado, y se prevé obtener como consecuencia de su gestión urbanística, la cesión de las siguientes parcelas, siendo sus determinaciones las siguientes:

RECINTO	ZONA SUELO (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIES (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD EDIFICABLE (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE
1	EC(3) CO	1.757	2.7	4744
2	EC(3) CO	1.034	2.7	2792
3	EL(PAR)	65		
4	EL(PAR)	129		
5	EL(PAR)	179		

PH5918945



	DE SOLARES	EDIFICABLE	DELANTERO	MANZANA
SOLAR 1	SUP. 1753,74 m <sup>2</sup>	SUP. 1447,38 m <sup>2</sup>	SUP. 87,18 m <sup>2</sup>	SUP. 219,18 m <sup>2</sup>
SOLAR 2	SUP. 695,70 m <sup>2</sup>	SUP. 682,23 m <sup>2</sup>	SUP. 13,47 m <sup>2</sup>	
SOLAR 3	SUP. 394,39 m <sup>2</sup>	SUP. 362,58 m <sup>2</sup>	SUP. 31,81 m <sup>2</sup>	
SOLAR 4	SUP. 276,91 m <sup>2</sup>	SUP. 276,91 m <sup>2</sup>	—	
TOTAL	SUP. 3120,74 m <sup>2</sup>	SUP. 2769,10 m <sup>2</sup>	SUP. 132,46 m <sup>2</sup>	SUP. 219,18 m <sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL	TOTAL PRIVADO	TOTAL PÚBLICO
SOLAR 1 SUP. 1753,74 m <sup>2</sup>	SUP. 3120,74 m <sup>2</sup>	
SOLAR 2 SUP. 695,70 m <sup>2</sup>		
SOLAR 3 SUP. 394,39 m <sup>2</sup>		
SOLAR 4 SUP. 276,91 m <sup>2</sup>		
EJE VIARIO SUP. 956,36 m <sup>2</sup>		
ESPACIO LIBRE 1 SUP. 258,19 m <sup>2</sup>		SUP. 1456,57 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE 2 SUP. 242,02 m <sup>2</sup>		
TOTAL UNIDAD SUP. 4577,31 m <sup>2</sup>		

EDIFICABILIDAD		
SOLAR 1 SUP. 1447,38 m <sup>2</sup> x 2,7		SUP. 3907,93 m <sup>2</sup>
SOLAR 2 SUP. 682,23 m <sup>2</sup> x 2,7		SUP. 1842,03 m <sup>2</sup>
SOLAR 3 SUP. 362,58 m <sup>2</sup> x 2,7		SUP. 978,96 m <sup>2</sup>
SOLAR 4 SUP. 276,91 m <sup>2</sup> x 2,7		SUP. 746,66 m <sup>2</sup>
TOTAL		SUP. 7476,58 m <sup>2</sup>

AGENCIA: Para hacer constar que se conforme  
 con el Proyecto/Acta de 18-11-2006 de la  
 LA Laguna, y 2006-11-18-11-2006



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COM. DE SOLARIAL. LOS DERECHOS DE SOLARIAL  
 INVIENEN EN LA ENTIDAD MATRIZ. SE REPRODUCE EN O CERRA A TERCEROS  
 INVIENEN LA PASIVA AUTORIZACION EMPRESA DE LA MANA QUE ANDAN EN TODA  
 CANTIDAD DE LA QUE ANDAN EN LA TALA DEL AGUA

GESTION

CONVENIO URBANISTICO DE GESTION CONCERTADA

U/LD/C/S LA CUESTA LA LAGUNA

ACOLVA S.L. VIDAL ORTA E HIJOS S.L.  
 DRAGO BAUTEN S.L. (UTE)

APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES URBANISTICAS  
 CON LA CESION DEL 10 EN SUELO

AGOSTO 2006

04

V400



<u>TOTAL PRIVADO</u>		<u>3.164</u>
		<u>7.536</u>
6 ELAJ	240	
7 ELAJ	246	
8 VIARIO	940	
	<u>TOTAL PÚBLICO</u>	<u>1.426</u>
<u>TOTAL U.A.</u>	<u>4.590</u>	<u>1,65</u> <u>7.536</u>

3º.- En el Proyecto de Gestión Concertada, se recoge la descripción de la finca matriz, y de las resultantes como consecuencia de la gestión de la unidad, cuya descripción íntegra consta en el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada.

La descripción de las fincas aportadas, es la siguiente:

1º.- La sociedad mercantil Adolma, S.L., es titular en pleno dominio de las siguientes fincas:

A) URBANA.- Trozo de terreno en el término municipal de La Laguna, lugar conocido por "CAMINO DEL VALLE" Y "LA HIGUERITA", que tiene una cabida de MIL NOVICIENTOS DIECISÉIS METROS CINCUENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS, que linda al Norte, con D. Coriolano Tendero Rodríguez; al sur, en línea de 67,70 metros, calle Laurisilva; este, Don José Miguel Castillo y en parte, Jíbaro, S.L., oeste D<sup>a</sup> María Cristina Pardo.

INSCRIPCIÓN.- Al tomo 1855, libro 455 folio 50, finca número 50.536.

TÍTULO.- El que resulta de la escritura de compraventa, otorgada a su favor Don Teodoro Pérez Rey, en representación de Promociones Pérez Rey, S.L., autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, Don Lucas Raya Medina, el día 22 de julio de 2005, bajo número de protocolo 3.455.

REFERENCIA CATASTRAL.- 36991E4CS7439N0001JX

NÚMERO FIJO.- 10054817.

CARGAS: aparece gravada la finca con hipoteca de fecha 10 de octubre de 2005, en virtud de escritura de Hipoteca otorgada ante el Sr. Notario Lucas Raya Medina, al nº 3456 de su protocolo, el 22 de julio de 2005.

B) URBANA.- Trozo de Terreno en el término municipal de La Laguna, pago de La Cuesta, en el camino del Valle, hoy carretera Valle Tabares, que tiene una superficie de DOS MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE METROS SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, midiendo la parcela 2.255,55 m<sup>2</sup> y la entrada 164,10 m<sup>2</sup> y linda: Este, resto de la finca matriz, y en parte, serventía abierta en la misma que enlaza con la carretera Valle Tabares; Norte, tierras de herederos de Don Juan Rodríguez González; y al Oeste y Sur, propiedad de Doña María Cristina Pardo Pérez Vazquez

INSCRIPCIÓN.- Tomo 1928, libro 528, folio 192, finca número 55.277.

TÍTULO.- El que resulta de la escritura de compraventa, otorgada a su favor Don Teodoro Pérez Rey, en representación de Promociones Pérez Rey, S.L. autorizada por el



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



Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, Don Lucas Raya Medina, el día 22 de julio de 2005, bajo número de protocolo 3455.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** 3699193CS7530S0001UB.

**NÚMERO FIJO.-** 10054754.

**CARGAS:** aparece gravada la finca con hipoteca de fecha 10 de octubre de 2005, en virtud de escritura de Hipoteca otorgada ante el Sr. Notario Lucas Raya Medina, al nº 3456 de su protocolo, el 22 de julio de 2005.

2º.- La Unión Temporal de Empresas, denominada VIDAL DORTA E HIJOS, S.L. Y DRAGO BAUTEN, S.L., U.T.E., ostenta los plenos derechos de disposición, por ser titulares de pleno dominio por mitad en común y proindiviso, sus dos integrantes, VIDAL DORTA E HIJOS, S.L. y DRAGO BAUTEN, S.L., según el título constitutivo de la misma antes invocado, de la siguiente finca:

C) **URBANA.-** SOLAR al que corresponde el número 39 en la calle Laurisilva, en la Higuera, término municipal de La Laguna. Tiene una superficie de SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS TREINTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS.

**LINDA:** Frente, dicha calle, derecha entrando, el edificio Residencial Aloe, número 41 de la misma calle, que es el resto de la finca matriz, izquierda, Emilia Santos Mediana y fondo Coriolano Tendero.

**INSCRIPCIÓN .-** Tomo 1.873, libro 473, folio 145, finca número 51.694.

**TÍTULO.-** El que resulta de la escritura de segregación, otorgada por VIDAL DORTA E HIJOS, S.L. Y DRAGO BAUTEN, S.L., autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, Don Juan José Esteban Beltrán, el día 31 de julio de 2002, bajo número de protocolo 2.303.

**CARGAS.-** Libre de cargas y gravámenes

**REFERENCIA CATASTRAL .-** 3699194CS7530s0001HB.

**NÚMERO FIJO.-** 10054755

Todas las fincas forman parte de la unidad de actuación la Cuesta 15, del Plan General de ordenación de La Laguna, en La Cuesta.

4º.- 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 ADOLMA, S.L. Y VIDAL DORTA E HIJOS, S.L. Y DRAGO BAUTEN, S.L., U.T.E., PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO LA CUESTA 15 (LC-15), DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA.**

En la ciudad de la Laguna, a de de



## Reunidos

De una parte, D. FRANCISCO GUTIÉRREZ GARCÍA, Consejero-Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de La Laguna, actuando en representación ordinaria de dicho Organismo Autónomo y en el marco de las competencias conferidas al mismo, en virtud de lo previsto en el artículo 11.1 letra s) de los Estatutos de la Gerencia, y asistido de la Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, doña DOLORES JEREZ JEREZ., 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 Adolfo Sánchez Cruz, mayor de edad, con D.N.I. 41.800.861-V vecino de Santa Cruz de Tenerife con domicilio a estos efectos en la calle San Francisco Nº 4 4ª A ; actuando en nombre y representación de la entidad mercantil ADOLMA, S.L., provista de CIF nº B-38217295, constituida en escritura autorizada ante el notario don Lucas Raya Medina, el 28 de junio de 1.989, al nº 1564 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al tomo 596 general, Folio 172, Hoja nº TF-4555, inscripción 1ª actúa en su condición de Administrador único, para cuyo cargo fue nombrado por plazo indefinido que acepto en la Entidad General Extraordinaria y universal de dicha entidad, celebrada el 9 de diciembre de 1996, protocolizada en la escritura ante el Notario antes reseñado, D. Lucas Raya Medina, el día 17 de diciembre de 1996, número 3803 de protocolo, cuya vigencia asevera.

Don VIDAL DORTA MARICHAL, mayor de edad comerciante, vecino de Valle Gran Rey, La gomera, con domicilio en Arure, y provisto de D.N.I. 41959. 502 – G, actuando en su calidad de Gerente de la UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS, denominada, VIDAL DORTA E HIJOS, S.L. Y DRAGO BAUTEN, S.L., U.T.E., constituida ante el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, Dª Ana María Álvarez Lavers, en fecha 21 de mayo de 1999, al número de protocolo 1.744, en virtud de lo dispuesto en la Ley 18/1.982, de 26 de mayo, Ley 12/1.1001, de 29 de abril. Ostenta la representación invocada en virtud de su nombramiento en la meritada escritura de constitución, cuya vigencia asevera.

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 Adolma, S.L., es titular en pleno dominio de las siguientes fincas:

URBANA.- Trozo de terreno en el término municipal de La Laguna, lugar conocido por "CAMINO DEL VALLE" Y "LA HIGUERITA", que tiene una cabida de MIL NOVICIENTOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



DIECISÉIS METROS CINCUENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS, que linda al Norte, con D. Coriolano Tendero Rodríguez; al sur, en línea de 67,70 metros, calle Laurisilva ; este, Don José Miguel Castillo y en parte, Jíbaro, S.L., oeste D<sup>a</sup> María Cristina Pardo.

**INSCRIPCIÓN.-** Al tomo 1855, libro 455 folio 50, finca número 50.536.

**TÍTULO.-** El que resulta de la escritura de compraventa, otorgada a su favor Don Teodoro Pérez Rey, en representación de Promociones Pérez Rey, S.L., autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, Don Lucas Raya Medina, el día 22 de julio de 2005, bajo número de protocolo 3.455.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** 36991E4CS7439N0001JX

**NÚMERO FIJO.-** 10054817.

**CARGAS:** aparece gravada la finca con hipoteca de fecha 10 de octubre de 2005, en virtud de escritura de Hipoteca otorgada ante el Sr. Notario Lucas Raya Medina, al nº 3456 de su protocolo, el 22 de julio de 2005.

**URBANA.-** Trozo de Terreno en el término municipal de La Laguna, pago de La Cuesta, en el camino del Valle, hoy carretera Valle Tabares, que tiene una superficie de DOS MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE METROS SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, midiendo la parcela 2.255,55 m<sup>2</sup> y la entrada 164,10 m<sup>2</sup> y linda: Este, resto de la finca matriz, y en parte, serventía abierta en la misma que enlaza con la carretera Valle Tabares; Norte, tierras de herederos de Don Juan Rodríguez González; y al Oeste y Sur, propiedad de Doña María Cristina Pardo Pérez Vazquez

**INSCRIPCIÓN.-** Tomo 1928, libro 528, folio 192, finca número 55.277.

**TÍTULO.-** El que resulta de la escritura de compraventa, otorgada a su favor Don Teodoro Pérez Rey, en representación de Promociones Pérez Rey, S.L., autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, Don Lucas Raya Medina, el día 22 de julio de 2005, bajo número de protocolo 3455.

**REFERENCIA CATASTRAL.-** 3699193CS7530S0001UB.

**NÚMERO FIJO.-** 10054754.

**CARGAS:** aparece gravada la finca con hipoteca de fecha 10 de octubre de 2005, en virtud de escritura de Hipoteca otorgada ante el Sr. Notario Lucas Raya Medina, al nº 3456 de su protocolo, el 22 de julio de 2005.

2º.- La Unión Temporal de Empresas, denominada VIDAL DORTA E HIJOS, S.L. Y DRAGO BAUTEN, S.L., U.T.E., ostenta los plenos derechos de disposición, por ser titulares de pleno dominio por mitad en común y proindiviso, sus dos integrantes, VIDAL DORTA E HIJOS, S.L. y DRAGO BAUTEN, S.L., según el título constitutivo de la misma antes invocado, de la siguiente finca:

**URBANA.-** SOLAR al que corresponde el número 39 en la calle Laurisilva, en la Higuera, término municipal de La Laguna. Tiene una superficie de SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS TREINTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS.

**LINDA:** Frente, dicha calle, derecha entrando, el edificio Residencial Aloe, número 41 de la misma calle, que es el resto de la finca matriz, izquierda, Emilia Santos Mediana y fondo Coriolano Tendero.

**INSCRIPCIÓN .-** Tomo 1.873, libro 473, folio 145, finca número 51.694.



**TITULO.-** El que resulta de la escritura de segregación, otorgada por VIDAL DORTA E HIJOS, S.L. Y DRAGO BAUTEN, S.L., autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, Don Juan José Esteban Beltrán, el día 31 de julio de 2002, bajo número de protocolo 2.303.

**CARGAS.-** Libre de cargas y gravámenes  
**REFERENCIA CATASTRAL .-** 3699194CS7530s0001HB.  
**NÚMERO FIJO.-** 10054755

3º) En el Plan General de Ordenación del municipio de La Laguna se contiene la delimitación de la Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, denominada La Cuesta 15 (LC-15), que abarca los terrenos incluidos en las fincas descritas, con la correspondiente ordenación pormenorizada que se materializa en los siguientes parámetros y determinaciones:

	<u>unidad de Actuación LC-15</u>
Superficie total:	4.590 m <sup>2</sup> s
Superficie edificable:	7.536 m <sup>2</sup>
Edificabilidad media	1.65 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Tipología:	EC(3)CO
Viario:	486 m <sup>2</sup>
ELAJ:	3726 m <sup>2</sup>
Total cesiones:	1.426 m <sup>2</sup>
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 establecidas.

4º) Las entidades mercantiles Adolma, S.L. y Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E., ha formulado, la correspondiente iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación LC-15 del Plan General de Ordenación del municipio de La Laguna y el establecimiento del sistema de ejecución pertinente, en los siguientes términos:

- Con fecha 13 de Junio y Registro de Entrada nº 5820 se presentó el correspondiente Proyecto de Urbanización de la U.A. LC-15 por Adolma, S.L.

- Con fecha de 13 de Junio de 2006, y registro de entrada nº 5818, se presenta iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación LC-15 del Plan General de Ordenación del Municipio de La Laguna.

5º) Como se ha expuesto, la entidades interesadas suscriben una iniciativa por el sistema de concierto en la que actúan conjuntamente optando por la constitución de una entidad urbanística de gestión concertada, a cuyo efecto se incorporan las bases de actuación al propio Convenio urbanístico de gestión concertada, en los términos que en el mismo se contienen ya que se modifican, por un lado, las parcelas resultantes ya que no se prevé la descripción de la parcela que correspondía al 10% que corresponde a la administración, y la medición reciente, si bien ajusta las mediciones del planeamiento a la realidad física dentro del límite legal, no es preciso elaborar una nueva ficha del ámbito, aunque conste en el



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



proyecto de gestión, ya que las fincas resultantes ya se ajustan a la realidad física en cuanto a mediciones se refiere.

Por su parte, se aprobarán los Estatutos de la Entidad Urbanística de Gestión Concertada en los términos que constan en el Proyecto de gestión y registrarán el funcionamiento interno de la citada entidad, haciéndose constar que una vez resulte aprobada definitivamente la U.A. LC-15 se procederá a instar la inscripción de la Entidad Urbanística de Gestión Concertada en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

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 LC-15

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Base 1. Objeto.

La actuación urbanística que abarca la delimitación de la Unidad de Actuación LC-15, previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna, se ejecutará mediante el sistema de Concierto, previsto en la Sección 2ª, Capítulo III, Título III del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, Texto Refundido), y en el Capítulo III, Sección 1ª, del Reglamento de Gestión Urbanística y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por 183/2004, de 21 de diciembre.

##### Base 2. Sujetos Interesados.

1. Una vez aprobadas con carácter definitivo las presentes Bases de Actuación y los Estatutos de la Entidad Urbanística de gestión concertada, conforme a la normativa vigente, quedará constituida dicha Entidad, con efectos desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. Formarán parte de la Entidad la totalidad de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación LC-15, conforme al artículo 108 del Texto Refundido, pudiéndose incorporar como miembros personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.

3. La Entidad Urbanística de Gestión Concertada, una vez se apruebe definitivamente y se acuerde su constitución, se registrará por sus Estatutos, y de conformidad con los mismos se denominará Entidad Urbanística de Gestión Concertada de la Unidad de Actuación LC-15.

##### Base 3. Actuaciones que comprende.





La actuación por concierto comprenderá:

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 del Municipio de La Laguna para la Unidad de Actuación LC-15.

b) 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 LC-15 del Plan General de Ordenación Urbana a la entidad mercantil ADOLMA, S.L. y a VIDAL DORTA E HIJOS, S.L. Y DRAGO BAUTEN, S.L., U.T.E., al ser la iniciativa de la totalidad de los propietarios 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.

c) El sistema de ejecución para el desarrollo de la Unidad de Actuación LC-15 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.

d) La actividad de urbanización se desarrollará en los términos de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización promovido por la entidad mercantil ADOLMA, S.L. y VIDAL DORTA E HIJOS, S.L. Y DRAGO BAUTEN, S.L., U.T.E., adoptada por el órgano competente de la Corporación municipal.

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

f) La entidad mercantil ADOLMA, S.L., y VIDAL DORTA E HIJOS, S.L. Y DRAGO BAUTEN, S.L., U.T.E., asume el compromiso de realizar y ultimar completamente las obras de urbanización y edificación previstas para la Unidad de Actuación LC-15, 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 que se establezca y permita las autorizaciones y licencias urbanísticas correspondientes, contados a partir de la notificación de las mismas.

La empresa mercantil ADOLMA, S.L., y VIDAL DORTA E HIJOS, S.L. Y DRAGO BAUTEN, S.L., U.T.E., propietaria de los terrenos afectados por la ordenación asume el compromiso de formalizar en escritura pública la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



suelo destinados a 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.

A tal efecto, el representante legal de la entidad mercantil ADOLMA, S.L. y VIDAL DORTA E HIJOS, S.L. Y DRAGO BAUTEN, S.L., U.T.E., o en su caso el tercero adquirente que se subrogue en las obligaciones de aquellos, 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 las escrituras públicas correspondientes.

#### Base 4. Edificación de la Unidad.

En el Plan General de Ordenación del Municipio de La Laguna se contiene la delimitación de la Unidad de Actuación en Suelo Urbano, denominada LC-15, (Plano de Ordenación 53), situada en la carretera del Valle Tabares, La Cuesta, que abarca la totalidad 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 LC 15	
Superficie total	4590 m <sup>2</sup>
Superficie edificable	7536 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	2,7 m <sup>2</sup>
Edificabilidad media:	1,65 m <sup>2</sup>
Tipología	EC(3)CO
Espacios Libres ajardinados	486 m <sup>2</sup>
Viario	940 m <sup>2</sup>
Total cesiones	1426 m <sup>2</sup>
Sistema de Ejecución	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 establecidos, y una vez se hayan obtenido la correspondiente licencia municipal.

## II. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA.

### Base 5. Criterios para valorar las fincas aportadas.

1. El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en el Sector reparcelable definiéndose, por tanto, con base a la medición real de las fincas aportadas, en el momento de iniciación del



expediente de concierto; renunciándose, en consecuencia, al valor urbanístico como criterio para valorar las fincas aportadas, por considerarse suficientemente equitativo el de la proporcionalidad en función de las superficies aportadas que, además facilita y simplifica la distribución de beneficios y cargas.

2. A cada una de las fincas se les asignará, en consecuencia un porcentaje en relación con la superficie total de la zona de actuación, cuyo porcentaje constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes. Este porcentaje podrá variar y será sustituido por el que al efecto se señale a resultas del Proyecto de parcelación a formular o en sucesivas variaciones, de acuerdo con las mediciones que se hagan en el desarrollo y ejecución del área ordenada, así como de las alteraciones dominicales producidas.

3. Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada un croquis de los terrenos realizado por topógrafo y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietarios, tales como el recibo justificativo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre.

4. En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la representación de cuota correspondiente a la superficie discutida se asignará de modo provisional al Excmo. Ayuntamiento de La Laguna, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o por resolución judicial.

**Base 6. Criterios de valoración de derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas y de las edificaciones, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.**

1. Los derechos a cargas sobre las fincas aportadas se considerarán en principio compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar y, en consecuencia, aunque no se les mencionase en el Proyecto de parcelación, se subrogarán y serán adjudicatarios sus titulares en la finca de reemplazo en el mismo concepto que lo fueran anteriormente.

El propietario afectado habrá de compartir, con el titular del derecho real, la cuota atribuida a cada uno en su calidad respectiva. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que lo hubiese omitido y se deducirá del valor de las parcelas que le corresponda lo que resulte de las cargas omitidas. En todo caso, la omisión, error o falsedad de estas declaraciones no podrán afectar al resultado objetivo de la compensación.

2. Cuando opere la subrogación real entre la finca aportada y la resultante respectiva, los derechos y cargas sobre la finca aportada, pasarán a la resultante respectiva, salvo que



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



aquellos sean incompatibles con el planeamiento. Cuando no opere la subrogación real, se estará a lo establecido en la legislación vigente. No obstante, en este caso, si el derecho o carga es por su naturaleza compatible con el planeamiento, se admitirá su subsistencia en la finca resultante, en virtud de pacto entre el propietario que soporta la carga y el titular del derecho, cuyo pacto se reflejará en su caso en el Proyecto de parcelación.

Las indemnizaciones que se fijen por razón de la extinción de los derechos y cargas correrán de cuenta del propietario que soportaba la carga y a favor del titular del derecho, salvo en los supuestos en que corresponda el pago a la propia Entidad Urbanista colaboradora, como gasto de urbanización.

3. Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que no se acomoden a las determinaciones del planeamiento urbanístico y que deban derruirse o demolerse serán valoradas con independencia del suelo en el Proyecto de parcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación urbanística y a las determinaciones de los artículos 23 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, Ley 6/1998), con las modificaciones que para esta clase de suelo introduce la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo a la Entidad Urbanista colaboradora, en concepto de gastos de urbanización.

4. Se considerará necesario el derribo cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario.

5. Las edificaciones, obras e instalaciones se tasarán por el valor de reposición, teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o instalación.

6. En las plantaciones de necesaria compensación, se tasará el arbolado y las demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia atendiendo su valor agrícola y con base al criterio de reposición.

### III. EJECUCION Y COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Base 7. La ejecución de las obras de urbanización y sus costes, se llevará a cabo por la Entidad Urbanística de Gestión concertada, pudiendo la misma en virtud de las competencias que tiene asumidas incorporar a la Entidad empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización o asuman las citadas obras.

Base 8. Coste de la urbanización.



1. Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a los metros cuadrados construidos de las parcelas resultantes que corresponda a cada uno de ellos.

2. Se estimarán como costes de urbanización los establecidos en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias y en 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, y en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

3. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas participaciones.

4. La distribución de los costes de urbanización, mediante la fijación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada asociado, se efectuará en el Proyecto de parcelación que se elabore en desarrollo de las presentes Bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos.

#### IV. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

##### Base 9. Transmisión de terrenos afectados y de las obras de urbanización.

1. La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio de la propuesta de convenio urbanístico de gestión concertada. No obstante, la Entidad Urbanística colaboradora y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2. Una vez que la Entidad Urbanística colaboradora reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviere prevista en el planeamiento y Proyecto de Urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Entidad Urbanística colaboradora. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Entidad ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de cesión de las obras.

##### Base 10. Cuotas de participación.

1. La participación de cada asociado, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la superficie de las parcelas aportadas por cada uno de ellos a la Entidad Urbanística colaboradora.



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



2. En aplicación del anterior criterio, las cuotas de participación correspondientes a cada una de las fincas incluidas en el Sector, expresadas mediante porcentaje con relación a la superficie total de éste, serán las que constan en el Proyecto de reparcelación.

3. Los promotores aceptan formalmente dichas cuotas de participación y la incorporación de los demás propietarios en forma reglamentaria, llevarán implícita la aceptación de aquellas.

4. No obstante, la entidad podrá, mientras no se apruebe definitivamente la adjudicación de parcelas, modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando acredite la existencia de errores materiales de medición. Se estimarán tolerables y no alterarán las cuotas de participación las diferencias de medición inferiores al 3%.

5. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras a la Entidad Urbanística Colaboradora, en el momento de su integración se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

#### **Base 11. Valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes.**

1. Para la distribución entre los asociados de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la entidad, se formará y aprobará por ésta el Instrumento de gestión que comprenda la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, conforme al artículo 77 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

2. En el Proyecto de reparcelación para valorar las fincas resultantes, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 116.2 del Texto Refundido y lo establecido en el artículo 44 y siguientes del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, debiendo procurarse que las parcelas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades, salvo convenio en contrario.

3. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúna la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento municipal.

4. Los titulares de cuotas de participación que no alcancen el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante, serán objeto de reparcelación económica. Salvo que



viniere impuesto por las exigencias de la edificación existente, no se harán adjudicaciones que excedan del 15% de los derechos de los adjudicatarios.

Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto procurando, cuando sea posible, que ésta no rebase el 15% de los expresados derechos.

6. En caso de incorporación a la Entidad de Compensación empresas urbanizadoras para la adjudicación a la misma de terrenos en contrapartida a su aportación, se estará a lo dispuesto en el artículo 11 de los Estatutos.

### Base 13. Momento de la adjudicación.

La aprobación definitiva del Instrumento de Gestión de distribución equitativa de los beneficios y cargas efectuada por el Ayuntamiento, y el otorgamiento de escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, conforme a la legislación vigente, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente de conformidad con la legislación vigente.

### Base 14. Régimen económico.

1. Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los asociados deberán ingresar en la entidad las cantidades que les correspondan satisfacer dentro del plazo máximo de un mes desde que se formalizara el requerimiento por la Asamblea General a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiere producido el pago, la cantidad adeudada a la Entidad sufrirá un recargo equivalente al interés legal del dinero incrementado en dos puntos, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el apartado 4 de esta base.

2. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados que se apruebe en la Asamblea General, cediendo aquellos gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

3. La entidad, por acuerdo de la Asamblea General, podrá instar al Ayuntamiento la vía de apremio para exigir a sus asociados el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la expropiación al miembro moroso, tal y como se regula en 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, en beneficio de la Entidad. A tal efecto, será suficiente certificación librada por el Secretario de la entidad, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombre, apellido y domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada. El Ayuntamiento requerirá al interesado concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estime conveniente a su derecho o ingrese la cantidad en la caja de la requirente a disposición de la Entidad de Compensación y transcurrido dicho plazo resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



4. También podrá la Entidad instar la expropiación como beneficiaria de los derechos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por plazo no inferior a un mes incumplieran los deberes, obligaciones y cargas inherentes a su condición de asociados.

En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos por mora recaídos sobre alguna cuota de urbanización que quedará a beneficio de la Entidad.

#### **Base 15. Conservación de la urbanización.**

1. Corresponderá a la Entidad la conservación de la urbanización hasta el momento en que se acabe la ejecución de las mismas en la Unidad de Actuación LC-15, y transcurra un año desde su cesión provisional al Ayuntamiento sin responsabilidad o, en su caso, hasta que éstas queden depuradas totalmente, estándose para el pago de las cuotas de conservación al criterio de proporcionalidad de aplicación a los miembros de la Entidad para la distribución de beneficios y cargas. Las cuotas de conservación serán exigibles en la misma forma y plazo que las de urbanización, incluso por la vía de apremio.

2. En los contratos entre la Entidad o los propietarios de las fincas resultantes y los adquirentes de esas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que, conforme al planeamiento urbanístico, haya de asumir en lugar de aquellos los futuros propietarios. Para ello, la Entidad o propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirentes y debidamente formalizada la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, cuya copia deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos con terceros surta efectos ante esta Administración y se produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.

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

Las entidades mercantiles Adolma, S.L. y Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E., 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 legal de un año para iniciar y dos para terminarlas, 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 LC-15, plazo que para las obras de edificación computará desde la obtención y notificación de las correspondientes licencias, de conformidad con la legislación aplicable.





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

Dado que se constituye la Entidad Urbanística de gestión concertada de la Unidad de Actuación LC-15, 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 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.-

Las entidades Adolma, S.L. y Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E., depositarán, 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 por cantidad equivalente al 15% del coste total de las obras de urbanización 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.-

Las empresas mercantiles propietarias 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. Así como el 10% de cesión obligatoria correspondiente a la administración.

A tal efecto los representantes legales de las entidades mercantiles Adolma, S.L. y Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E., 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.

Con fecha 5 de octubre de 2006 y entrada nº 9877, se presenta escrito por el que se acepta la valoración del 10% de cesión por la cantidad de 201.868,20 Euros derivada de los informes técnicos del Servicio de Gestión Urbanística de 28 de septiembre y 9 de octubre de 2006, en dicho documento se aporta plano numero 4' en el que se recogen las superficies de todas las fincas resultantes ajustadas, donde la parcela nº 4 que delimita la parcela de cesión del 10% a la administración tiene una superficie de 276,91 m2, además de variar las superficies del resto de parcelas resultantes ajustadas a las mediciones reales.

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:

**PARCELA 1,** de la unidad de actuación LC-15 del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, con una superficie de MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES



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



**METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS. (1.753,74 M2)** y que linda: NORTE: en parte con eje VIARIO de la Unidad de Actuación y en parte con parcela nº 4. SUR, con calle Laurisilva. ESTE, con espacio libre 1 y Oeste, con nave existente.

Titular: Adolma, S.L.

**PARCELA 2**, de la Unidad de Actuación LC-15 del Plan General de ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna, con una superficie de **SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS, (695,70 m2)**, y que linda: NORTE, con eje viario de la Unidad de Actuación. SUR, con Calle Laurisilva. Este, con edificación existente y OESTE, con espacio libre 2.

Titular: Adolma, S.L.

**PARCELA 3**, de la Unidad de Actuación LC-15 del Plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna, con una superficie de **TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS, (394,39 M2)** y que linda : Norte, con Parcela B y edificación existente; Sur con calle Laurisilva; Este con edificación existente y Oeste, con Parcela B.

Titular: Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E.

**PARCELA 4**, (Parcela del 10% de cesión), de la unidad de actuación LC-15 del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, con una superficie de **DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y UNO DECÍMETROS CUADRADOS, (276,91 M2)** y que linda: NORTE: con eje VIARIO de la Unidad de Actuación. SUR, con parcela 1 , ESTE, con espacio libre y Oeste, con nave existente.

Titular: Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Así mismo se describe **VIARIO EJE** de la unidad de actuación LC-15 del plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna, con una superficie de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (956,36 M2)**, y que linda NORTE, con calle desconocida y límite norte de la Unidad de Actuación. SUR, con calle desconocida y límite sur de la Unidad de Actuación. ESTE, con parcela B de la Unidad de Actuación y Oeste, con la parcela A de la Unidad de Actuación.

Titular: Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

**ESPACIO LIBRE 1** de la Unidad de Actuación LC-15 del Plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La laguna, destinado a Area ajardinada, con una superficie de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON DIECINUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (258,19 M2)**, y que linda NORTE, con eje de la Unidad de Actuación. SUR, con calle desconocida. ESTE, con eje de la Unidad de Actuación. SUR, con calle desconocida. ESTE, con eje y OESTE, con parcela A de la Unidad de Actuación.

Titular: Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.



**ESPACIO LIBRE 2**, de la unidad de Actuación LC-15 del Plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna, destinado a Área Ajardinada, con una superficie de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON 2 CENTÍMETROS CUADRADOS, (242.02 m<sup>2</sup>), y que linda: NORTE, con eje de la Unidad de Actuación, SUR, con calle desconocida, ESTE, con parcela B, de la unidad de actuación, y OESTE, con eje de la unidad de Actuación.

Titular: Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.  
Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Se hace constar que las cargas de urbanización son a cargo del promotor por lo que el total de las mismas gravan las parcelas resultantes adjudicadas a Adolma, S.L. y Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E., por lo que las fincas resultantes adjudicadas al Exmo. Ayuntamiento de la Laguna lo harán libres de cargas y gravámenes, a cuyo efecto, las posibles cargas existentes así como las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al proyecto de gestión gravarán las fincas resultantes adjudicadas a la entidad Adolma, S.L. y Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E. en las proporciones y términos que les correspondan.

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

La entidad mercantil Adolma, S.L. y Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E. 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 Adolma, S.L. y Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E., conforme la ley determina, y con la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Concierto de la Unidad de Actuación de referencia.

El artículo 48 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, (B.O.C. núm. 17 del 26 de enero de 2005) regula la normas comunes de formalización de la operación reparcelatoria y establece que una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento reparcelatorio, el órgano que lo hubiere adoptado procederá a otorgar certificación acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación con los requisitos y contenido señalados en el artículo 7 de las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



naturaleza urbanística, aprobadas por Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, del Ministerio de Justicia.

El apartado segundo del artículo 48 establece que el documento previsto en el número uno, que podrá protocolizarse notarialmente conforme se establece en las citadas normas complementarias o, en su caso, la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación definitiva de las operaciones de reparcelación realizadas, se presentará para su inscripción en el Registro de la Propiedad dentro de los quince días siguientes a la expedición de la certificación, o formalización de la escritura pública.

Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al Instrumento de reparcelación ni al planeamiento que se ejecute, se aprobarán por la Administración actuante, y se procederá conforme a lo previsto en los apartados 1 y 2.

Por su parte, el artículo 46.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece que tienen la consideración de documento público administrativo los documentos válidamente emitidos por los órganos de las Administraciones Públicas.

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 las empresas mercantiles Adolma, S.L. y Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E.

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.

El Consejero-Director  
S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E.

La entidades Adolma, S.L. Vidal Dorta E Hijos,

Fdo.: Francisco Gutiérrez García

Fdo.:

Fdo.:

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

Fdo: Dolores Jerez Jerez

5.- Consta Informe del Servicio de Gestión Urbanística, de 28 de septiembre y 9 de octubre de 2006, en relación al Proyecto de Gestión Concertada.

Con fecha 5 de octubre de 2006 y entrada nº 9877, se presenta escrito por el que se acepta la valoración del 10% de cesión por la cantidad de 201.868,20 Euros derivada de los informes técnicos del Servicio de Gestión Urbanística de 28 de septiembre y 9 de octubre de 2006, en dicho documento se aporta plano numero 4' en el que se recogen las superficies de todas las fincas resultantes ajustadas, donde la parcela nº 4 que delimita la parcela de cesión



del 10% a la administración tiene una superficie de 276,91 m<sup>2</sup>, además de variar las superficies del resto de parcelas resultantes ajustadas a las mediciones reales.

6.- Asimismo, y en relación al Proyecto de Urbanización, consta Informe favorable del Servicio de Gestión Urbanística, de 28 de septiembre de 2006, alumbrado público, de 29 de Junio de 2006, en relación a las áreas ajardinadas, de 26 de Junio de 2006, Teidagua, de 26 de Septiembre de 2006. Informes en los que se señala las condiciones técnicas a cumplimentar a la hora de la ejecución de las obras de urbanización.

8.- El 25 de Octubre de 2006, por Resolución del Sr. Consejero-Director de la Gerencia de Urbanismo nº 5259/2006, se procedió a la aprobación inicial de la U.A. La Cuesta 15 (LC-15), a cuyo efecto se procedió a someter el expediente a información pública por plazo de un mes mediante la inserción de los correspondientes anuncios, no constando que se hayan presentado alegaciones en el período de información pública.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- El art. 72.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, establece los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado, entre ellos, los siguientes:

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

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

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

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

En cuanto a los sistemas de ejecución privada, el art. 100 del Texto Refundido, señala que cuando el planeamiento 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.



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



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:

- 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 la atribución de la adjudicación a la iniciativa formulada y el establecimiento del sistema de concierto."

III.- 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 terrenos 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).

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 Sistema de 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 sistema de concierto está regulado en los artículos 74 a 82 del citado Reglamento de Gestión de Canarias.

En cuanto a la entidad urbanística de gestión concertada, el artículo 78 Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema Planeamiento de Canarias, establece que las Entidades urbanísticas de gestión concertada son entes administrativos con personalidad jurídica propia y carácter temporal que tienen como finalidad articular la participación directa y conjunta de todos los propietarios de los terrenos privados incluidos en un ámbito, sector o unidad de actuación en el proceso urbanístico, siendo ellos mismos a través de la Entidad quienes ejercen la actividad de gestión y ejecución del planeamiento.

Una vez aprobadas la iniciativa para el establecimiento del sistema y la propuesta de convenio urbanístico de gestión concertada y de estatutos de la Entidad urbanística a constituir, en caso de haber optado por esa forma de gestión, los propietarios, sin necesidad de requerimiento previo, procederán a la constitución de la entidad urbanística de gestión concertada en un plazo de diez días desde la adopción de los anteriores acuerdos, así como a tramitar su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, requisito al que queda legalmente condicionada la eficacia de la aprobación del convenio. Se deberá adjuntar a la escritura de constitución de la entidad urbanística de gestión, una copia de los estatutos previamente aprobados por la Administración actuante.

La entidad deberá presentar ante el órgano urbanístico actuante una copia de la escritura de constitución, donde conste debidamente diligenciada la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

IV.- El art. 41 del citado Texto Refundido 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 el suelo urbanizable, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.

Tales proyectos no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



correspondientes Instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Asimismo, deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. Su documentación estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras.

V.- De conformidad con el artículo 152 apartados 1 y 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, la recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.

De acuerdo con el Capítulo IV del citado Reglamento de Gestión de Canarias, cuyo título es " Recepción de las Obras de Urbanización", capítulo que comprende los artículos 226 a 231, la recepción definitiva de las obras de urbanización corresponderá siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de las personas responsables de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras y previos los informes de los Servicios Técnicos municipales. El plazo para solicitar la recepción será de tres meses desde la terminación y entrega de las obras ejecutadas a los mencionados responsables, artículo 226.1 del Reglamento de Gestión de Canarias.

Asimismo, previa a la formalización del correspondiente acta de recepción de las obras de urbanización, se ha de proceder, una vez terminadas las mismas, a presentar el correspondiente certificado de finalización de las obras de urbanización por parte del Técnico Director de las obras, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

En cuanto a la garantía se fija el 15 % del Presupuesto de Ejecución por contrata del Proyecto de Urbanización correspondiente, de conformidad con la circular del Jefe del Servicio de Gestión Urbanística de 20 de diciembre de 2005 y el artículo 109 del Texto Refundido.

VI.- El artículo 16 del Reglamento de Gestión de Canarias, en relación a los plazos de ejecución, en su apartado primero establece que el planeamiento no podrá establecer plazos máximos para su gestión y ejecución superiores a los establecidos en el presente artículo, salvo que contenga una justificación expresa para ello basada en la conveniencia de ampliar el período de ejecución de acuerdo al programa de actuación incluido en el instrumento correspondiente.

En relación a los Proyectos de Urbanización, la letra c) del apartado 2, expone que para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en





IXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA



el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.

VII.- En relación al ámbito de la unidad de actuación, ha de estar completamente cercado a los efectos de que el uso sea exclusivamente el de realizar las obras que se contengan en los proyectos aprobados hasta que por parte del ayuntamiento se reciban las mismas en la forma que se ha expuesto, y por tanto, pasen a ser de uso y de dominio público.

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

Asimismo, el promotor podrá realizar los trámites necesarios para proceder a emitir los Boletines de Instalación pertinentes correspondientes a las instalaciones de Alumbrado Público, a nombre del Ayuntamiento de La Laguna de una manera provisional, para que una vez recibidas dichas obras de urbanización, previo cumplimiento de los requisitos necesarios, pase a ser el titular de las mismas el Ayuntamiento de La Laguna, de conformidad con los fundamentos expuestos, asimismo se deberá presentar los correspondientes boletines de instalación de baja tensión.

VIII.- 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 artículo 4.1 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, son competencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo, las funciones relativas a la gestión del Patrimonio Público de Suelo municipal, a cuyo fin podrá adquirir, poseer, reivindicar, administrar, gravar, permutar, enajenar toda clase de bienes, así como adquirir, por cualquier título, terrenos destinados a las formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga de carácter urbanístico. En especial, formalizará las adquisiciones de aprovechamientos urbanísticos y las cesiones de terrenos que se produzcan como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

IX.- 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



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



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 cuestionado 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).

X.- El artículo 48 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, (B.O.C. núm. 17 del 26 de enero de 2005) regula la normas comunes de formalización de la operación reparcelatoria y establece que una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento reparcelatorio, el órgano que lo hubiere adoptado procederá a otorgar certificación acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación con los requisitos y contenido señalados en el artículo 7 de las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobadas por Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, del Ministerio de Justicia.

El apartado segundo del artículo 48 establece que el documento previsto en el número uno, que podrá protocolizarse notarialmente conforme se establece en las citadas normas complementarias o, en su caso, la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación definitiva de las operaciones de reparcelación realizadas, se presentará para su inscripción en el Registro de la Propiedad dentro de los quince días siguientes a la expedición de la certificación, o formalización de la escritura pública.

Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al instrumento de reparcelación ni al planeamiento que se ejecute, se aprobarán por la Administración actuante, y se procederá conforme a lo previsto en los apartados 1 y 2.



Por su parte, el artículo 46.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece que tienen la consideración de documento público administrativo los documentos válidamente emitidos por los órganos de las Administraciones Públicas.

XI.- En relación con los gastos de gestión y ejecución derivados de la gestión del ámbito, se estará a lo dispuesto en el artículo 39 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, a los efectos de los gastos que sean imputables a los propietarios que deriven de la mencionada gestión, y que como consecuencia de la misma, han de ser cargados al promotor.

XII.- Por último, el artículo tres de la ley 1/2006, de 7 de febrero, modifica el artículo 27 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, en los términos siguientes:

1. Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser inferior al 25% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial en los municipios declarados de preferente localización de viviendas protegidas, y al 20% en el resto de los municipios. En ningún caso, podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento del ámbito o sector a viviendas protegidas de promoción pública."

Asimismo, modifica el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en el sentido que el único párrafo del artículo 76 pasa a ser el apartado 1, y se añade a dicho artículo un apartado 2 con la siguiente redacción:

"2. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, y cuando su uso sea residencial, se destinarán prioritariamente, atendiendo a la propia naturaleza del bien y de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en este Texto Refundido, cuando tengan carácter residencial, a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Excepcionalmente, previo acuerdo de la Administración titular del patrimonio, que habrá de notificarse fehacientemente al Instituto Canario de la Vivienda en el plazo de quince días a partir de la fecha de su formulación, mediante certificación municipal en la que se declare expresamente que están cubiertas las necesidades de vivienda protegida en su territorio competencial y, en consecuencia, el carácter innecesario de dicho destino, esos bienes podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los siguientes fines:

- a) Conservación o mejora del medio ambiente.
- b) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social.
- c) Conservación y ampliación de dichos patrimonios.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



d) A la propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos obtenidos por ocupación directa de suelo destinados a sistemas generales."

El artículo 72.2 letra c) del Texto Refundido viene a establecer respecto al 10% de cesión que podrá sustituirse por cantidad económica que en ningún caso será inferior al valor de mercado, por tanto el 10% de cesión, ya sea en especie o en metálico, formará parte del Patrimonio Público del Suelo, y de acuerdo con lo expuesto en los párrafos anteriores los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, y cuando su uso sea residencial, se destinarán prioritariamente, a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

XIII.- En cuanto a la competencia, de conformidad con el artículo 7.1 letra g) de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo, corresponde al Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo la aprobación definitiva de los Instrumentos de ejecución de sistemas.

Por todo lo expuesto, el Consejo Rector con siete votos a favor (cuatro de CC, dos de PP y uno del Grupo Mixto) y cuatro en contra (cuatro del Grupo Socialista), ACUERDA:

Primero.- Admitir la iniciativa formulada por la entidad Adolma, S.L. y Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E., sobre el establecimiento del sistema de ejecución del concierto para el desarrollo de la Unidad de Actuación La Cuesta 15 (LC-15) del Plan General de Ordenación, situada en La Cuesta.

Segundo: Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización referido a la Unidad de Actuación La Cuesta 15 (LC-15), presentado por la entidad Adolma, S.L. y Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E., que deberá ejecutarse cumpliendo las condiciones establecidas en los informes de los Servicios Técnicos Municipales, condiciones que son las que a continuación se señalan:

- **Red de Alumbrado Público.-**

- *El Proyecto no recoge instalaciones de alta tensión ni baja tensión, por lo que no se informa al respecto.*

- *Si el proyecto de urbanización no lo contiene, deberá presentarse proyecto o separata específica de la Red de Distribución en Baja Tensión firmado por técnico competente y visado por colegio oficial correspondiente, el cual deberá incluir aspectos como la previsión de necesidades, cálculos de línea, justificación de la solución adoptada, etc. Durante la redacción del anexo deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el R.E.B.T. y en el R.D. 1955/2000, además de otras normativas de aplicación.*

- *No se hace mención a la normativa particular para soporte (tales como R.D. 2642/85, R.D. 401/89, O.M. 165/89), la cual deberá tenerse en cuenta.*

*Trámites y documentos a aportar en el momento de la recepción (\*)*



- Documentación solicitada en la aprobación condicionada.
- Tramitación del expediente en la Consejería de Industria, comercio y Nuevas Tecnologías, para su aprobación.
- Anexo con la documentación necesaria que refleje el estado final de las oras e instalaciones en el momento de la recepción.
- Boletines eléctricos aprobados
- Puntos de conexión aprobados por organismo competente en cada caso.

(\*) Además de los documentos y trámites expuestos, se podrán solicitar otros que no se indiquen si se considerase necesario o conveniente. La documentación podrá ser aportada con anterioridad a la recepción con el fin de agilizar el trámite.

Valoración: Favorable condicionado.

- **Red de abastecimiento.-**

Las redes primarias y secundarias de abastecimiento a ejecutar se ajustarán a lo especificado en los planos aceptados por Teidagua, S.A. y con su visto bueno, que se adjuntan el presente informe.

1.- las instalaciones de riegos de jardines y otras instalaciones serán independientes, realizando las acometidas necesarias e instalándose los elementos que correspondan a las mismas.

2.- la red terciaria proyectada ( $\varnothing$  63 mm P.E.) se anillará conectándola con la existente en todos los tramos de calles proyectadas.

3.- Los diámetros de las válvulas a instalar serán iguales a los diámetros de las tuberías existentes en el punto de conexión (C/Laurisilva) y en las demás proyectadas.

Las obras a ejecutar se realizarán de acuerdo con lo establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas de Abastecimiento de agua así como en el Reglamento de Servicio de Agua Potable vigentes en el ámbito de suministro de Teidagua, S.A.

Cualquier variación que se proponga deberá contar con el visto bueno de La Oficina Técnica de Teidagua, S.A., quedando registro formal de las modificaciones efectuadas.

El punto de conexión de la red proyectada con la red municipal será el fijado en los planos presentados, siendo ejecutada por Teidagua, S.A., con todos los costes a cargo del promotor.

- **Red de saneamiento.-**

Las redes primarias y secundarias de saneamiento a ejecutar se ajustarán a lo especificado en los planos aceptados por Teidagua, S.A. y con su visto bueno, que se adjuntan al presente informe.

Las obras a ejecutar se realizarán de acuerdo con lo establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas de Saneamiento así como en el Reglamento de Servicio de Alcantarillado, Depuración y Vertidos vigentes en el ámbito de suministro de Teidagua, S.A.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



*Cualquier variación que se proponga deberá contar con el visto bueno de la oficina técnica de Teldagua, S.A. quedando registro formal de las modificaciones efectuadas.*

*Las redes de Pluviales y de Residuales serán del tipo separativa.*

*El punto de conexión de la red proyectada con la red municipal será el fijado en los planos presentados, siendo ejecutada por Teldagua, S.A. con todos los costes a cargo del promotor.*

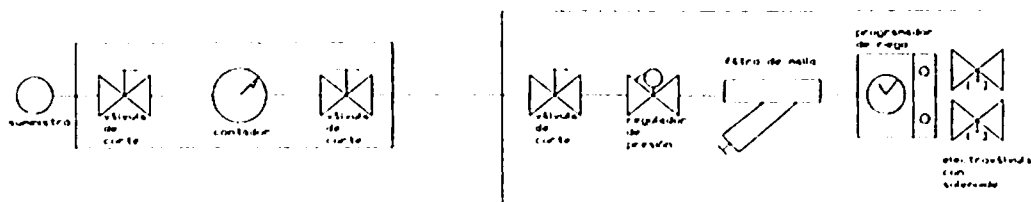
*Concluidas las obras de construcción o prolongación de las alcantarillas públicas será necesario que se haya realizado por el promotor y con cargo al mismo la inspección de las redes por cámara de televisión, procediendo ante informe favorable del prestador de servicio a la firma del acto de entrega de las instalaciones al uso público, art. 11, punto 2 del Reglamento de Servicio de Saneamiento.*

- **Planos definitivos de redes**

*Según lo especificado en el art. 44 del Pliego de Condiciones Técnicas de Abastecimiento y el art. 48 de Pliego de Condiciones Técnicas de Saneamiento, se presentará planos definitivos de las redes, con su ubicación real, mediante levantamiento taquimétrico en los cuales se recojan las modificaciones realizadas, y se entregarán dos copias de planos en formato papel y dos copias en formato digital en la Oficina Técnica de Teldagua, S.A."*

- **Zonas Ajardinadas**

*1.- La red de riego no se encuentra definida. Deberá ajustarse, según Normativa, al siguiente esquema:*



*2.- El programador de riego deberá ser Rain Bird modelo Unik.*

*3.- En toda la superficie de los alcorques se dispondrá una capa de 10 cm de arena de picón.*

*4.- La red de riego, en su paso entre alcorques, deberá canalizarse bajo tubería de PVC de, al menos, 50 mm de diámetro.*



5.- *La altura de los árboles (Brachyichiton), deberá ser de, al menos, 2,10 m a la cruz.*

Tercero.- 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.

Cuarto.- El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, de conformidad con los fundamentos de derecho expuestos.

En relación al ámbito de la unidad de actuación, ha de estar completamente cercado a los efectos de que el uso sea exclusivamente el de realizar las obras que se contengan en los proyectos aprobados hasta que por parte del ayuntamiento se reciban las mismas en la forma que se ha expuesto, y por tanto, pasen a ser de uso y de dominio público.

Se hace constar que para el cumplimiento de la obligación de cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a cesiones obligatorias así como las obras de urbanización se ha de proceder, de conformidad con la legislación aplicable, vallando todas y cada una de las parcelas resultantes objeto de cesión obligatoria.

Asimismo, el promotor podrá realizar los trámites necesarios para proceder a emitir los Boletines de Instalaciones pertinentes correspondientes a las instalaciones de Alumbrado Público, a nombre del Ayuntamiento de La Laguna de una manera provisional, para que una vez recibidas dichas obras de urbanización, previo cumplimiento de los requisitos necesarios, pase a ser el titular de las mismas el Ayuntamiento de La Laguna, de conformidad con los fundamentos expuestos, así como los Boletines de instalaciones de Baja Tensión.

Previa a la formalización del correspondiente acta de recepción de las obras de urbanización, se ha de proceder, una vez terminadas las mismas, a presentar el correspondiente certificado de finalización de las obras de urbanización por parte del Técnico Director de las obras, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Quinto.- Requerir a la entidad Adolma, S.L. y Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E... la cantidad de QUINCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON TRES CÉNTIMOS (15.599,01 €) como garantía para la correcta ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación La Cuesta (LC-15).

Sexto.- Aprobar definitivamente y ratificar el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada a suscribir entre el Ayuntamiento y la entidad Adolma, S.L. y Vidal Dorta E Hijos, S.L. y Drago Bauten, S.L., U.T.E... para la ejecución de la Unidad de Actuación La Cuesta 15 (LC-15) en el que se incluyen las correspondientes Bases de Actuación de la Entidad Urbanística de Gestión Concertada, cuyo contenido se recoge en los antecedentes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA



autorizando al Consejero Director de la Gerencia de Urbanismo para realizar los actos necesarios para culminar la formalización del convenio y para su firma.

**Séptimo.-** Aprobar los Estatutos para la constitución de la Entidad Urbanística de Gestión Concertada de la U.A. LC-15, y ordenar la remisión al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras una vez constituida la Entidad Urbanística para su inscripción, de acuerdo con los fundamentos expuestos.

**Octavo.-** Proceder a la cesión del 10% mediante el abono de la cantidad de **DOSCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (201.868,20 Euros)** derivada de los informes técnicos del Servicio de Gestión Urbanística de 28 de septiembre y 9 de octubre de 2006, para su incorporación al Patrimonio Público del Suelo del Ayuntamiento de La Laguna, gestionado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, y cuyo destino ha de ser prioritariamente el de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de acuerdo con los fundamentos expuestos.

**Noveno.-** Ordenar la publicación del presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

**Décimo.-** Notificar a los interesados, y dar traslado del mismo al Área de los Servicios Técnicos, Negociado de Alumbrado Público del Área de los servicios Técnicos, Unidad de Obras Mayores de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Intervención-Tesorería, VVO Servicios, Teidagua y a la Consejería de Industria (Dirección General de Industria y Energía."

Y para que así conte y surta sus efectos ante la notaria, 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 veintinueve de Enero de 2007

VºBº  
EL CONSEJERO-DIRECTOR

Fdo.: Francisco Gutiérrez García

**COPIA SIMPLE**