



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA Y LA ENTIDAD ORGANIZACIÓN ORO, S.L. PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO GE-17, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA, SITUADA EN LA AVENIDA LA LIBERTAD, CALLE LA PAZ, URB. GUAJARA.

En la ciudad de la Laguna, a 13 de Julio de 2006.

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 JOSÉ-IGNACIO DÍAZ GONZÁLEZ, mayor de edad, con D.N.I. 79.072.635-S, vecino de Santa Cruz de Tenerife; con domicilio en calle Campoamor, núm. 6, 1ªA; actuando en nombre y representación de la entidad mercantil ORGANIZACIÓN ORO, S.L., con domicilio social en Santa Cruz de Tenerife, Avenida de Anaga local A, Edificio el Mastil, constituida por tiempo indefinido ante el notario de La Laguna don Vicente J. Nieto Olano, el 3 de diciembre de 2003, al nº 2211 de su protocolo; inscrita al tomo 2.537 de la Sección General, Folio 90, Hoja TF-33.033, con CIF B-38752689.

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 ORGANIZACIÓN ORO, S.L., es titular en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes de las siguiente finca:

URBANA: Solar o Finca denominada "La Viñita", situada en la jurisdicción de La Laguna, en Geneto, donde dicen "Horneras". Linda: por el Norte, con propiedad rústica de Cándido Cifra, hoy Parque Residencial Guajara; por el Sur y Este, con otras de don Juan Díaz Peñas, hoy al Sur, con calle de acceso a la Urbanización Jardines de Guajara, por el oeste, con las de don Secundino Rodríguez, hoy urbanización San Felipe. Tiene cabida según reciente medición una hectárea, diecinueve áreas y veintitrés centiáreas.

Inscripción: al folio 191 del libro 128, tomo 1933, finca 12.994, inscripción 1ª.

Título: Documento público de compraventa, escritura de fecha de 1 de octubre de 2004, otorgada ante Sr. Notario D. Lucas Raya Medina, bajo el número 4.949 de su protocolo.

Referencia Catastral: 1798830CS7429N0001 N° fijo 10071788.



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

Cargas: Según la copia de la certificación registral obrante en el expediente, la finca de referencia aparece gravada con una hipoteca a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja, en la inscripción 5ª.

Se hace constar, que las fincas objeto de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de La Laguna se harán libre de cargas y gravámenes, de conformidad con la legislación aplicable.

Esta finca constituye la totalidad del ámbito de la Unidad de Actuación Geneto-17 (GE-17) del Plan General de Ordenación vigente.

2º) 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 GE-17, situada en situada en la Avenida la Libertad, Calle la Paz, Urb. Guajara, La Laguna, que abarca los terrenos incluidos en la finca descrita, con la correspondiente ordenación pormenorizada que se materializa en los siguientes parámetros y determinaciones:

UNIDAD DE ACTUACIÓN GE-17

Superficie total:	12.063 m ² s
Superficie edificable:	5.180 m ² s
Edificabilidad media:	0,43 m ² c/m ² s

Tipología:

Espacios Libres:	1.886 m ²
Viario:	2.777 m ²
Total cesiones:	4.663 m ²
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.

3º) La entidad mercantil Organización Oro, S.L. ha formulado, la correspondiente iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación GE-17 del Plan General de Ordenación del municipio de La Laguna y el establecimiento del sistema de ejecución pertinente, en los siguientes términos:

a) La citada entidad mercantil el 12 de abril de 2005 (Registro de Entrada nº 2984) presenta el proyecto de concierto para la Unidad de Actuación Geneto 17.

b) El 12 de abril de 2005 (Registro de Entrada nº 2988), se presenta por la entidad Organización Oro, S.L. el correspondiente proyecto de urbanización. Asimismo, se presenta el correspondiente Proyecto de Alumbrado Público.

4º) Con fecha 10 de noviembre de 2005, por Acuerdo plenario, punto 29, se aprobó definitivamente el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada así como el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación GE-17 del Plan General de Ordenación del municipio de La Laguna, por el sistema de concierto, a favor de la entidad mercantil Organización Oro, S.L.

5º) Respecto a la cesión del aprovechamiento correspondiente a la Administración se hace constar que se ha monetarizado de acuerdo con el acuerdo plenario, siendo la cantidad equivalente a dicho 10% la de CIENTO SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS (168.384 Euros), cuyo importe se ha hecho efectivo a favor de la Gerencia Municipal de Urbanismo el 11 de julio de 2006, por lo que la parcela nº 4 que consta en el proyecto de gestión así como en el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada pasa a ser adjudicada a Organización Oro, S.L.



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

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

ESTIPULACIONES

PRIMERA:

Que de conformidad con los artículos 109 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, y el artículo 76 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, (B.O.C. núm. 17 del 26 de enero de 2005), el contenido mínimo del Convenio Urbanístico debe ser el siguiente:

- a) Las bases de actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización, la formalización de las cesiones que correspondan y, en su caso, la edificación.
- b) Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación.
- c) El procedimiento de liquidación final de la actuación.
- d) La forma de conservación de la urbanización una vez ejecutada.
- e) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación.
- f) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

SEGUNDA: Bases de actuación para el desarrollo de la Unidad de Actuación GE-17.

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 de La Laguna, para la Unidad de Actuación GE-17.

Se pacta expresamente que, al tratarse de un supuesto de propietario único, no se precisa la incorporación de bases de actuación en los términos legalmente establecidos para asegurar la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y la homogeneidad de las operaciones compensatorias y reparcelatorias.

b) El Ayuntamiento de La Laguna, de conformidad con lo previsto en el artículo 102.2.c del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Canarias y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, adjudicará la iniciativa para el desarrollo y ejecución de la UA GE-17 a la entidad mercantil Organización Oro, S.L., dada su condición de propietaria única de los terrenos afectados por el desarrollo de la UA, y la formulación de la correspondiente iniciativa dentro del plazo legalmente establecido y con las condiciones que la ley determina.

c) El sistema de ejecución para el desarrollo de la UA GE-17 será el de concierto y la forma de gestión privada mediante la realización directa por el promotor y adjudicatario de la iniciativa de la totalidad de las obras y actuaciones que integran la actividad de ejecución necesaria para el completo desarrollo de la UA, en los términos previstos por el planeamiento general.

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

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



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

Con el fin de cumplir con las cesiones urbanísticas que le pudieran corresponder, la entidad organización Oro, S.L., se compromete a ceder al Ayuntamiento de La Laguna los siguientes terrenos reseñados en el Proyecto de Concierto y de Urbanización: la finca 4(residencial), 11 (parque urbano), 12 (parque urbano), 13 (viario) y 14 (viario). La totalidad de las fincas que se cedan al Ayuntamiento estarán libres de cargas y gravámenes, así como arrendatarios.

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

La entidad mercantil Organización Oro, S.L., asume el compromiso de realizar y ultimar completamente las obras de urbanización y edificación (una vez obtenidas las correspondientes licencias urbanísticas), en condiciones aptas para su inmediato uso y ocupación, dentro del plazo de los dos años, contados a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de la adjudicación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución, y de los Proyectos de Urbanización y de Concierto de la Unidad de Actuación GE-17, contando con el plazo de un año para iniciarlas.

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

Dada la condición de propietario único de la Unidad de Actuación GE-17, la aplicación del sistema de ejecución por concierto y la forma de gestión directa por el promotor y adjudicatario de la iniciativa de urbanización y edificación, junto con la forma jurídica societaria adoptada se omite la incorporación de los estatutos sociales de la sociedad mercantil de gestión, por asumir esta entidad mercantil el entero desarrollo y la completa ejecución directa de las obras de urbanización de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación y de las obras de construcción de las parcelas edificatorias resultantes.

QUINTA: Garantías de ejecución de las obras de urbanización.-

La entidad Organización Oro, S.L., depositará, en el plazo de un mes 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 Concierto de la Unidad de Actuación, aval bancario por el importe de sesenta y un mil setecientos veintiséis euros (61.726 Euros), esto es, el 15% del importe total de las obras de urbanización que ascienden a cuatrocientos once mil quinientos seis euros con setenta y un céntimos (411.506,71 Euros), 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.

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 el correspondiente documento público para la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a viario, espacios libres y 10% de cesión obligatoria.

A tal efecto el representante legal de la entidad mercantil Organización Oro, S.L., con apoderamiento bastante para la plena transmisión de la titularidad de los terrenos, comparecerá en el día y la hora que el Ayuntamiento de La Laguna designe con la finalidad de otorgar los documentos públicos correspondientes.



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

Las parcelas que, como resultado de la gestión y ejecución de la Unidad de Actuación, con independencia de las vías proyectadas, quedarán como propiedad tanto del promotor del Excmo. Ayuntamiento de La Laguna son las siguientes:

Finca 1.- (Propiedad de ORGANIZACIÓN ORO, S.L.)

Superficie Total.-	702.40 m ²
Uso.-	Residencial
Edificabilidad (1m ² c/m ² s).-	0.7m ²
Ocupación.-	35%
Nº Máximo de Viviendas	de 2 Unidades
Nº de plantas S/R.-	2 Plantas

- Resto de parámetros serán los del Plan General de Ordenación Urbana de la Laguna CJ2.

Linderos.-

Norte.- Parque Residencial Guajara
Sur.- Avda. La Paz
Este.- Finca 2
Oeste.- Futura Calle

Finca 2.- (Propiedad de ORGANIZACIÓN ORO, S.L.)

Superficie Total.-	702.60 m ²
Uso.-	Residencial
Edificabilidad (1m ² c/m ² s).-	0.7m ²
Ocupación.-	35%
Nº Máximo de Viviendas	de 2 Unidades
Nº de plantas S/R.-	2 Plantas

- Resto de parámetros serán los del Plan General de Ordenación Urbana de la Laguna CJ2.

Linderos.-

Norte.- Parque Residencial Guajara
Sur.- Avda. La Paz
Este.- Parcela 3
Oeste.- Parcela 1

Finca 3.- (Propiedad de ORGANIZACIÓN ORO, S.L.)

Superficie Total.-	702.4 m ²
Uso.-	Residencial
Edificabilidad (1m ² c/m ² s).-	0.7m ²
Ocupación.-	35%
Nº Máximo de Viviendas	de 2 Unidades



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

Nº de plantas S/R.- 2 Plantas

- Resto de parámetros serán los del Plan General de Ordenación Urbana de la Laguna CJ2.

Linderos.-

Norte.- Parque Residencial Guajara

Sur.- Avda. La Paz

Este.- Parcela 4

Oeste.- Parcela 2

Fínca 4.- (Propiedad de ORGANIZACIÓN ORO, S.L.)

Superficie Total.- 701.60 m²

Uso.- Residencial

Edificabilidad
(1m²c/m²s).- 0.7m²

Ocupación.- 35%

Nº Máximo de 2 Unidades

Viviendas

Nº de plantas S/R.- 2 Plantas

- Resto de parámetros serán los del Plan General de Ordenación Urbana de la Laguna CJ2.

Linderos.-

Norte.- Parque Residencial Guajara

Sur.- Avda. La Paz

Este.- Parcela 5

Oeste.- Parcela 3

Fínca 5.- (Propiedad de ORGANIZACIÓN ORO, S.L.)

Superficie Total.- 700.20 m²

Uso.- Residencial

Edificabilidad
(1m²c/m²s).- 0.7m²

Ocupación.- 35%

Nº Máximo de 2 Unidades

Viviendas

Nº de plantas S/R.- 2 Plantas

- Resto de parámetros serán los del Plan General de Ordenación Urbana de la Laguna CJ2.

Linderos.-

Norte.- Parque Residencial Guajara

Sur.- Avda. La Paz

Este.- Parcela 6

Oeste.- Parcela 4

Fínca 6.- (Propiedad de ORGANIZACIÓN ORO, S.L.)



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

Superficie Total.- 701.08 m²
Uso.- Residencial
Edificabilidad 0.7m²
(1m²c/m²s).-
Ocupación.- 35%
Nº Máximo de 2 Unidades
Viviendas
Nº de plantas S/R.- 2 Plantas

- Resto de parámetros serán los del Plan General de Ordenación Urbana de la Laguna CJ2.

Linderos.-

Norte.- Parque Residencial Guajara
Sur.- Avda. La Paz
Este.- Parcela 7
Oeste.- Parcela 5

Finca 7.- (Propiedad de ORGANIZACIÓN ORO, S.L.)

Superficie Total.- 700.20 m²
Uso.- Residencial
Edificabilidad 0.7m²
(1m²c/m²s).-
Ocupación.- 35%
Nº Máximo de 2 Unidades
Viviendas
Nº de plantas S/R.- 2 Plantas

- Resto de parámetros serán los del Plan General de Ordenación Urbana de la Laguna CJ2.

Linderos.-

Norte.- Parque Residencial Guajara
Sur.- Avda. La Paz
Este.- Parcela 8
Oeste.- Parcela 6

Finca 8.- (Propiedad de ORGANIZACIÓN ORO, S.L.)

Superficie Total.- 700.00 m²
Uso.- Residencial
Edificabilidad 0.7m²
(1m²c/m²s).-
Ocupación.- 35%
Nº Máximo de 2 Unidades
Viviendas
Nº de plantas S/R.- 2 Plantas

- Resto de parámetros serán los del Plan General de Ordenación Urbana de la Laguna CJ2.



Linderos.-

Norte.- Parque Residencial Guajara
Sur.- Avda. La Paz
Este.- Parcela 9
Oeste.- Parcela 7

Fínca 9.- (Propiedad de ORGANIZACIÓN ORO, S.L.)

Superficie Total.- 700.31 m²
Uso.- Residencial
Edificabilidad 0.7m²
(1m²c/m²s).-
Ocupación.- 35%
Nº Máximo de 2 Unidades
Viviendas
Nº de plantas S/R.- 2 Plantas

- Resto de parámetros serán los del Plan General de Ordenación Urbana de la Laguna CJ2.

Linderos.-

Norte.- Parque Residencial Guajara
Sur.- Avda. La Paz
Este.- Parcela 10
Oeste.- Parcela 8

Fínca 10.- (Propiedad de ORGANIZACIÓN ORO, S.L.)

Superficie Total.- 700.00 m²
Uso.- Residencial
Edificabilidad 0.7m²
(1m²c/m²s).-
Ocupación.- 35%
Nº Máximo de 2 Unidades
Viviendas
Nº de plantas S/R.- 2 Plantas

- Resto de parámetros serán los del Plan General de Ordenación Urbana de la Laguna CJ2.

Linderos.-

Norte.- Parque Residencial Guajara
Sur.- Avda. La Paz
Este.- Parcela 11
Oeste.- Parcela 9

Fínca 11.- (Propiedad de Ayuntamiento de La Laguna)

Superficie Total.- 1364.77 m²
Uso.- Parque
Urbano

- Resto de parámetros serán los del Plan General de Ordenación Urbana de la Laguna.



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

Linderos.-

Norte.- Parque Residencial Guajara
Sur.- Avda. La Paz
Este.- Calle Libertad
Oeste.- Parcela 10

Finca 12.- (Propiedad de Ayuntamiento de La Laguna)

Superficie Total.- 771.70 m²
Uso.- Parque
Urbano

- Resto de parámetros serán los del Plan General de Ordenación Urbana de la Laguna,
Linderos.-

Norte.- Parque Residencial Guajara
Sur.- Avda. La Paz
Este.- Futura calle
Oeste.- Urbanización Guajara

Finca 13.- (Propiedad de Ayuntamiento de La Laguna)

Superficie Total.- 201.83 m²
Uso.- Viario

- Resto de parámetros serán los del Plan General de Ordenación Urbana de la Laguna.
Linderos.-

Norte.- Parque Residencial Guajara
Sur.- Avda. La Paz
Este.- Parcela 1
Oeste.- Parcela 12

Finca 14.- (Propiedad de Ayuntamiento de La Laguna)

Superficie Total.- 2025.64 m²
Uso.- Viario

- Resto de parámetros serán los del Plan General de Ordenación Urbana de la Laguna.
Linderos.-

Norte.- Finca Matriz
Sur.- Avda. La Paz
Este.- Avda. La Paz
Oeste.- Avda. La Paz

S

ÉPTIMA: Conservación de las obras de urbanización.-

La entidad mercantil Organización Oro, S.L. asumirá íntegramente la conservación de la urbanización hasta el momento de la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a viales y espacios libres de uso público y su consiguiente integración en el Patrimonio municipal, y en cualquier caso hasta que se produzca la recepción definitiva de conformidad de las obras de urbanización ejecutadas en los términos previstos en los Proyectos de Urbanización aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de La Laguna.



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

En virtud de lo dispuesto en el artículo 151 del Texto Refundido y 138 y 139 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias:

La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponde al Ayuntamiento.

En las obras de urbanización realizadas por personas privadas o como consecuencia de una actuación seguida conforme a un sistema de ejecución privada, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción por el Ayuntamiento de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

La conservación y funcionamiento de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante a partir de la recepción definitiva de la totalidad de ellas o de la recepción parcial por fases completas, salvo que de las determinaciones del Plan, sus instrumentos de desarrollo o de la normativa urbanística, restablezca que la obligación de conservar ha de recaer sobre otros sujetos, a cuyos efectos se indicará el período de tiempo al que se extenderá dicha obligación. Asimismo, la conservación de las obras de urbanización corresponderá a la Administración cuando sea desproporcionada su extensión a otros sujetos con relación al total del término municipal que implique un desequilibrio no justificado entre tributos que gravan la propiedad y el coste de conservación y mantenimiento.

En todo caso, corresponderá solidariamente a los promotores, urbanizadores y constructores el deber de conservación y mantenimiento cuando las obras no se hayan ejecutado de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, por lo que la Administración podrá dirigirse a cualquiera de ellos para exigir su cumplimiento, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que puedan corresponder a las partes para la exigencia de responsabilidad y repercusión de costes y gastos mutuos.

La conservación y mantenimiento de la urbanización durante el lapso de tiempo que discurre una vez han sido ejecutadas las obras de urbanización hasta la recepción definitiva por la Administración corresponderá, como sujetos obligados, al urbanizador, promotor o constructor o, en su caso a la entidad urbanística de conservación. En caso de incumplimiento, además de la pérdida de las garantías constituidas, se podrá exigir el pago de los costes y gastos que se ocasionen por la vía de apremio.

El contenido del deber legal de conservación y mantenimiento implicará hacer frente a las reparaciones y desperfectos que sean consecuencia de un uso normal y ordinario de los servicios en beneficio de los propietarios que formen parte de la unidad ordenada. Por otro lado, la ejecución de obras privadas y el uso general realizado en beneficio del interés público que ocasionen daños o desperfectos que superen el deber de conservación por el uso normal, serán soportadas las reparaciones por los promotores o constructores de urbanizaciones y edificaciones interesados en dichas obras privadas o por la Administración.

El conjunto de exigencias legales de conservación y mantenimiento se configura como un deber de los promotores, urbanizadores y constructores directa e inmediatamente responsables de la ejecución de urbanizaciones y, en su caso, de las Entidades Urbanísticas de Conservación, sin perjuicio de los efectos subsidiarios de traslación o repercusión que pudieran derivar de sus relaciones con propietarios de los solares o fincas de las urbanizaciones, hasta que se produce la recepción de la urbanización o extinción del deber de conservación. Dicho deber viene integrado por la conservación en todo momento de las condiciones de seguridad y prevención de accidentes de personas y cosas, salubridad y ornato público, tanto de las instalaciones y servicios públicos como de los solares y fincas resultantes de la ejecución de obras.



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

Cuando como consecuencia de la ejecución del planeamiento se haya producido por ministerio legal la transmisión del dominio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, así como la ejecución de obras e instalaciones de carácter dotacional público, la falta de formalización de la recepción no será obstáculo para su uso como paso público de tránsito desde y hacia otros lugares distintos de la propia urbanización, sin perjuicio de las facultades de policía municipal de ordenación de tráfico, para la racional y correcta utilización de la red viaria en la que se inserta.

OCTAVA: Recepción de las obras de urbanización.-

De conformidad con los artículos 152 del Texto Refundido y 226 a 231 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, la recepción de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento a instancias de la entidad Organización Oro, S.L. responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

El plazo para solicitar la recepción será de tres meses desde la terminación y entrega de las obras ejecutadas a los mencionados responsables.

Durante la ejecución de obras podrá realizarse el seguimiento de las mismas girándose visitas de inspección al lugar y dándose las instrucciones necesarias para la adopción de medidas correctoras en garantía de su recepción definitiva conforme al Proyecto de Urbanización aprobado. A tales efectos se levantará acta de las actuaciones que se lleven a cabo, entregándose copia de la misma al promotor, director de obra y contratista, e incorporándose al expediente correspondiente.

Cuando solicitada la recepción definitiva, se hayan observado deficiencias de las obras de urbanización, la Administración actuante deberá determinarlas y fijar un plazo para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

Procedimiento de recepción de las obras de urbanización:

- a) Concluida la obra se notificará tal hecho en forma fehaciente al Ayuntamiento, con solicitud de que se incoe el expediente de recepción de aquélla.
- b) A la solicitud se acompañará, en su caso, copia de las actas de recepción de la obra realizada por el contratista de que se trate, y descripción de los servicios a que se refiere. A estos efectos, también se acompañará:
 - Documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada con memoria justificativa de las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respecto al proyecto aprobado.
 - Valoración económica de los diferentes servicios a ceder al Ayuntamiento, en su caso.
- c) Por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento se comprobará, en el plazo máximo de tres meses, que la obra realizada ha sido ejecutada conforme al Proyecto de Urbanización y, en su caso, notificará al solicitante la totalidad de las deficiencias observadas en relación con el contenido del proyecto, para que las subsane en el término que se señale.
- d) Subsanas las deficiencias, se procederá conforme a lo establecido en las normas anteriores, sin que el Ayuntamiento en esta fase pueda señalar otras distintas de las contempladas en la notificación a que se refiere el número anterior.
- e) Se procederá a la terminación del procedimiento de recepción mediante resolución expresa dictada por el órgano competente según su Reglamento Orgánico.
- f) Con el acto formal de recepción se dispondrá también la devolución de las garantías depositadas para responder de la correcta ejecución de las obras de urbanización.



CONVENIO

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Gestión Urbanística

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 precedente conforme a la legislación hipotecaria.

Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso o servicios públicos, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

Si el órgano actuante no resuelve expresamente sobre la recepción de las obras en el plazo de tres meses, se entenderá estimada la petición, y el solicitante podrá actuar de acuerdo con lo que se dispone en la normativa sobre silencio administrativo.

Los efectos del acto de recepción serán la extinción de los deberes que incumbían a los adjudicatarios de la ejecución.

NOVENA: 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 Organización Oro, S.L., conforme la ley determina, y con la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Concierto de la Unidad de Actuación de referencia.

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

Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso se generen, derivados de la elevación a público de este documento serán de cuenta y a cargo de la empresa mercantil Organización Oro, S.L.

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

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

El Consejero-Director

Fdo.: Francisco Gutiérrez García

La entidad Organización Oro, S.L..

Fdo.: José Ignacio Díaz González

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

Fdo: Dolores Jerez Jerez