



AYUNTAMIENTO
PUERTO DEL ROSARIO

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE COOPERACIÓN PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE UNA PARCELA EN C/ALMIRANTE LALLERMAND (TÉRMINO MUNICIPAL DE PUERTO DEL ROSARIO)

En Puerto del Rosario, a 1 de octubre de 2014.

REUNIDOS

De una parte, **Don Marcial Morales Martín**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Puerto del Rosario.

De otra, **Doña María Inmaculada Gil Rodríguez, Doña Carmen Rodríguez Berriel, Doña María Jesús Gil Rodríguez, Doña María del Carmen Gil Rodríguez, Doña María de la Luz Gil Rodríguez, y Don Miguel Gil Rodríguez, (en adelante, la propiedad)** todos ellos mayores de edad, vecinos de Puerto del Rosario, con domicilio a efectos de notificaciones en calle República Argentina número 7, de Puerto del Rosario y provistos de N.I.F. números 42881196L, 42440850P, 42743144J, 42883069Y, 42885488X y 42886411J, respectivamente.

INTERVIENEN

Don Marcial Morales Martín, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Puerto de El Rosario, en virtud de lo establecido en el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y del



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.

La Secretarí, María Mercedes Contreras Fernández.

Reglamento de Organización y Funcionamiento que establece el régimen de ese Ayuntamiento.

Doña María Inmaculada Gil Rodríguez, en nombre propio y en representación de su madre y hermanos, todos ellos herederos de D. Miguel Gil Martel, según escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada de manera proindiviso por el Notario D. Emilio Romero Fernández, número 1923 de su Protocolo, de 27 noviembre de 2013, en calidad de propietarios de las parcelas objeto del presente Convenio.

Las partes, en la representación que ostentan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente convenio urbanístico de cooperación y, en consecuencia,

EXPONEN

PRIMERO: Que el Ayuntamiento de Puerto del Rosario viene tramitando el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación, para su adaptación al DL 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, así como a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, habiéndose aprobado el Documento de correcciones sustanciales a la aprobación inicial mediante acuerdo plenario de 25 de noviembre de 2013, y sometido a información pública.

Que durante el citado periodo de información pública se ha presentado por la propiedad sendas alegaciones al citado Documento de correcciones sustanciales con fecha 3 de marzo de 2014 (R.E. números 4282 y 4284) en las que plantean la suscripción de Convenio urbanístico a fin de dar cumplida respuesta a sus reivindicaciones. A tal efecto, exponen que los dicentes son titulares en la proporción y por el título señalado de las siguientes fincas:

María Inmaculada Gil





AYUNTAMIENTO
PUERTO DEL ROSARIO

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

1. URBANA: Solar en el lugar conocido por *Rosa del viejo*, que se encuentra enclavado en esta población, de dos mil trescientos cincuenta y ocho metros cuadrados (2.358 M²), y linda, al norte, Don Marcos Hormiga Díaz, al sur ribera del mar, al este, Don Isaac González Luis, y al oeste, hornos de cal de Don Manuel Oramas, actualmente herederos desconocidos del mismo.

Título: Compraventa, según consta en copia de la Escritura pública autorizada el 14 septiembre de 1968, en las Palmas de Gran Canaria ante Don Mariano Nieto Lledó.

Inscripción: Es la finca registral 538 del Tomo 123, libro 7, folio 88, inscripción 3^a del Registro de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario. Sin cargas.

Ref. catastral 2531903FS1523S0001XA. La superficie catastral es de 1.721 m² de los cuales resultan afectados por dominio público marítimo terrestre 273 m², por lo que queda una superficie neta de 1.449 m².

2. "URBANA: Parcela de terreno situado donde dicen *El Charco*, término municipal de Puerto del Rosario. Linda, al norte con la avenida Díaz Trayter, sur con la calle Almirante Lallermann, al este con terrenos propiedad de Don Luciano Calero Morera, y al oeste, con parcela segregada y que se vende a Don Miguel Gil Martel. Después de haber hecho de la finca la segregación de 1.500 m² con destino a la gasolinera (Escritura notarial número 5061, de 23 octubre 2000) ha quedado reducida a la superficie de mil ochocientos sesenta metros cuadrados (1.860m²), siendo sus linderos actuales, Norte, calle Comandante Díaz Trayter, sur, calle Almirante Lallermann, este, estación de servicio propiedad de D. Miguel Gil Martel S.A. y oeste, finca registral 746.





Título: Compraventa, según consta en copia de la Escritura pública autorizada el 14 de septiembre de 1968, en Las Palmas de Gran Canaria por Don Mariano Nieto Lledó. Sin cargas.

Inscripción: Es la finca registral número 670, del Tomo 126, libro 8, folio 33, 2ª inscripción del Registro de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario.

Ref. catastral 2232902FS1523S0001LA, con una superficie catastral de 1.751 m².

3. URBANA: Parcela de terreno destinado a solar situada donde dicen El Charco, término municipal de Puerto del Rosario. Mide dieciséis metros lineales de frontis por treinta y nueve metros lineales de fondo, ocupando por tanto, una superficie de seiscientos veinticuatro metros cuadrados. Sobre la misma se ha construido un edificio de una sola planta destinado a almacén, que se compone de local de almacén y dos servicios (hoy, con vivienda familiar en planta alta). Linda al norte con avenida Díaz Trayter, sur, con la calle de Almirante Lallermán, al este con Don Alonso Hernández Hernández, hoy Don Miguel Gil Martel y esposa Doña Carmen Rodríguez Berriel, y oeste calle sin nombre (hoy c/ Gran Capitán).

Título: Compraventa según escritura pública otorgada el 14 septiembre 1968, ante el Notario D. Mariano Nieto Lledó, número 2.208 de su Protocolo. Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Puerto del Rosario ante el Notario Enrique Giner Albalade, el 7 marzo 1969, según inscripción 3ª de fecha 28 abril 1969, al folio 123, del libro 8, tomo 126 del archivo.

Inscripción: Es la finca número 746 del tomo 126, libro 8, folio 123, inscripción 2ª del Registro de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario.

Ref. catastral 2232901FS1523S0001PA. La superficie catastral es de 634 m².





AYUNTAMIENTO
PUERTO DEL ROSARIO

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo:
La Secretaria,
Marta Mercedes Contreras Fernández.

A los efectos del presente Convenio se entenderán válidas las superficies catastrales.

SEGUNDO: Constituye interés y finalidad pública del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, de acuerdo con los principios generales de ordenación establecidos en el artículo 4 del TRLOTENC y en su calidad de Administración actuante, garantizar la viabilidad y correcta gestión del planeamiento y, consiguientemente, asegurar su ejecutividad y obligatoriedad, en los mismos términos de ordenación que establece el PGO, así como beneficiar los intereses generales del municipio, inspirándose para ello, entre otros, en los principios de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística como función pública, utilización del suelo con arreglo al interés general, adecuada ponderación de la totalidad de los intereses implicados en la ejecución, y participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística de los entes públicos.

TERCERO: Las 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 la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo y en el art. 243.2.b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO y, en la representación que ostentan, suscribirlo y obligarse al cumplimiento de las siguientes





ESTIPULACIONES

PRIMERA: Que los terrenos descritos en el expositivo anterior se encuentran integrados en la trama urbana, estando ya transformados por la urbanización por contar con servicios conforme a lo dispuesto en los arts. 50.a)1), y art.51.1.a) del TRLOTG, y como tales se clasifican como suelo urbano consolidado asignándole el Documento de Revisión del PGO distintas normas zonales.

SEGUNDA: Que con la finalidad del presente Convenio, la propiedad se compromete antes de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación, si fuera necesario, a la depuración física y jurídica de las fincas en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, en los términos del presente Convenio.

TERCERA: Que asimismo y acorde a lo dispuesto en el art.145.2 del TRLOTG, el suelo preciso para las dotaciones locales se obtendrá, entre otros, por cesión gratuita mediante convenio urbanístico. A tal fin, la propiedad CEDE al Ayuntamiento de Puerto del Rosario, que acepta, la finca registral número 538 descrita en el número UNO del expositivo Primero, a fin de que sea destinada a espacio libre en el PGO de Puerto del Rosario (Paseo Marítimo). Se identifica como M2.

Esta superficie tendrá el carácter de bien demanial, conforme a lo dispuesto en el art.19.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (BOE 26 junio 2008).

CUARTA: Por su parte, el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, asignará en el Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario a las parcelas de terreno descritas como parcelas dos y tres del expositivo Primero (e identificadas como M1 en el plano adjunto), la clasificación de suelo urbano consolidado y la siguiente norma zonal específica:





AYUNTAMIENTO
PUERTO DEL ROSARIO

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

Clase de suelo: urbano

Categoría: consolidado

Norma zonal: A5

- altura: 5 plantas.
- Edificabilidad referida a parcelas M1: 4,2 m²c/m²s

QUINTA: Los efectos del presente Convenio Urbanístico quedarán condicionados a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 236.5 del TRLOTENC, las estipulaciones del presente Convenio Urbanístico sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

En caso de modificación sustancial de los términos y condiciones inicialmente pactados a través del presente Convenio Urbanístico, en el documento que se apruebe definitivamente, las partes se comprometen a iniciar un nuevo proceso de concertación urbanística en las condiciones que al efecto se determinen.

SEXTA: El Convenio suscrito deberá someterse al trámite de información pública, y su texto definitivo ratificarse por los interesados dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación definitiva.





Fdo:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél. En los supuestos de falta de aceptación, reparos no aceptados o renuncia de los particulares, el Ayuntamiento ejercerá la potestad de planeamiento en los términos, alcance y condiciones que resulten procedentes en garantía y defensa del interés público. A tales efectos, podrá incoar expediente de revisión o modificación del planeamiento, sin perjuicio de la adopción de las acciones pertinentes.

A tal efecto, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 237.1 del TRLOTG, el presente Convenio se incorporará como anexo en la documentación del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario.

SEPTIMA: Las partes acuerdan que el presente Convenio se protocolizará mediante Escritura pública otorgada ante Notario en el plazo de un mes contado a partir de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, y a requerimiento de cualquiera de las partes, facultándose a cualquiera de ellas para su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme determina el art. 1.8 y 2.2 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban 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.

OCTAVA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del RDL 2/2008, de 20 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable y por el presente Convenio de tal modo que el nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de





AYUNTAMIENTO
PUERTO DEL ROSARIO

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo:
La Secretaria,
Marta Mercedes Contreras Fernández.

inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

NOVENA.- Los gastos que, en su caso, se deriven de la inscripción registral de este documento, serán de cuenta y a cargo de los propietarios de los terrenos objeto del presente Convenio.

DECIMA.- Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Convenio Urbanístico, dada su naturaleza y vinculación directa e inmediata a la satisfacción del interés público, se entenderán sometidas a los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso Administrativa con sede en la Provincia de Las Palmas de Gran Canaria.

Y en prueba de conformidad, se firma el presente convenio, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.



POR EL AYUNTAMIENTO

POR LA PROPIEDAD

J. M. M. M. M.

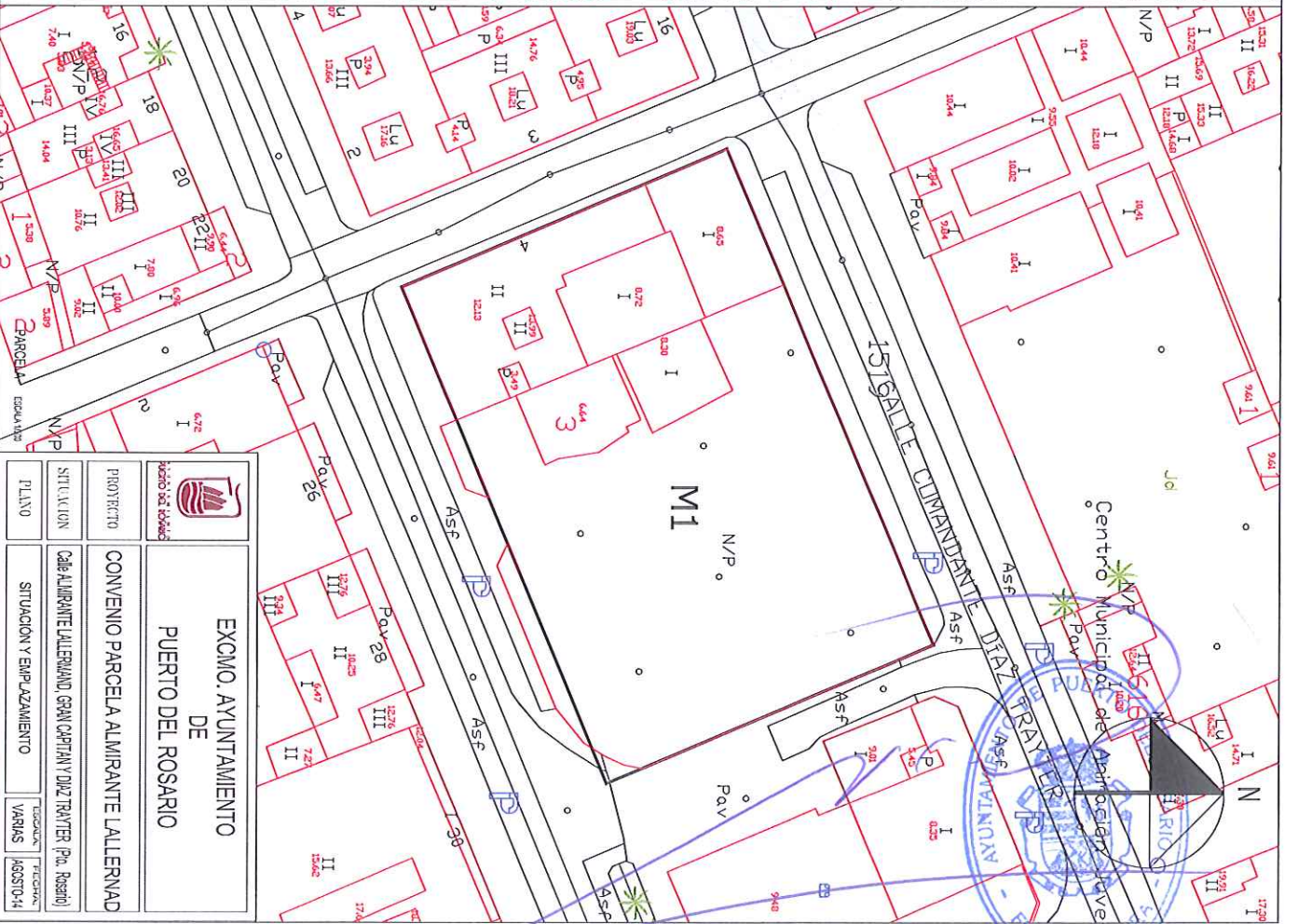
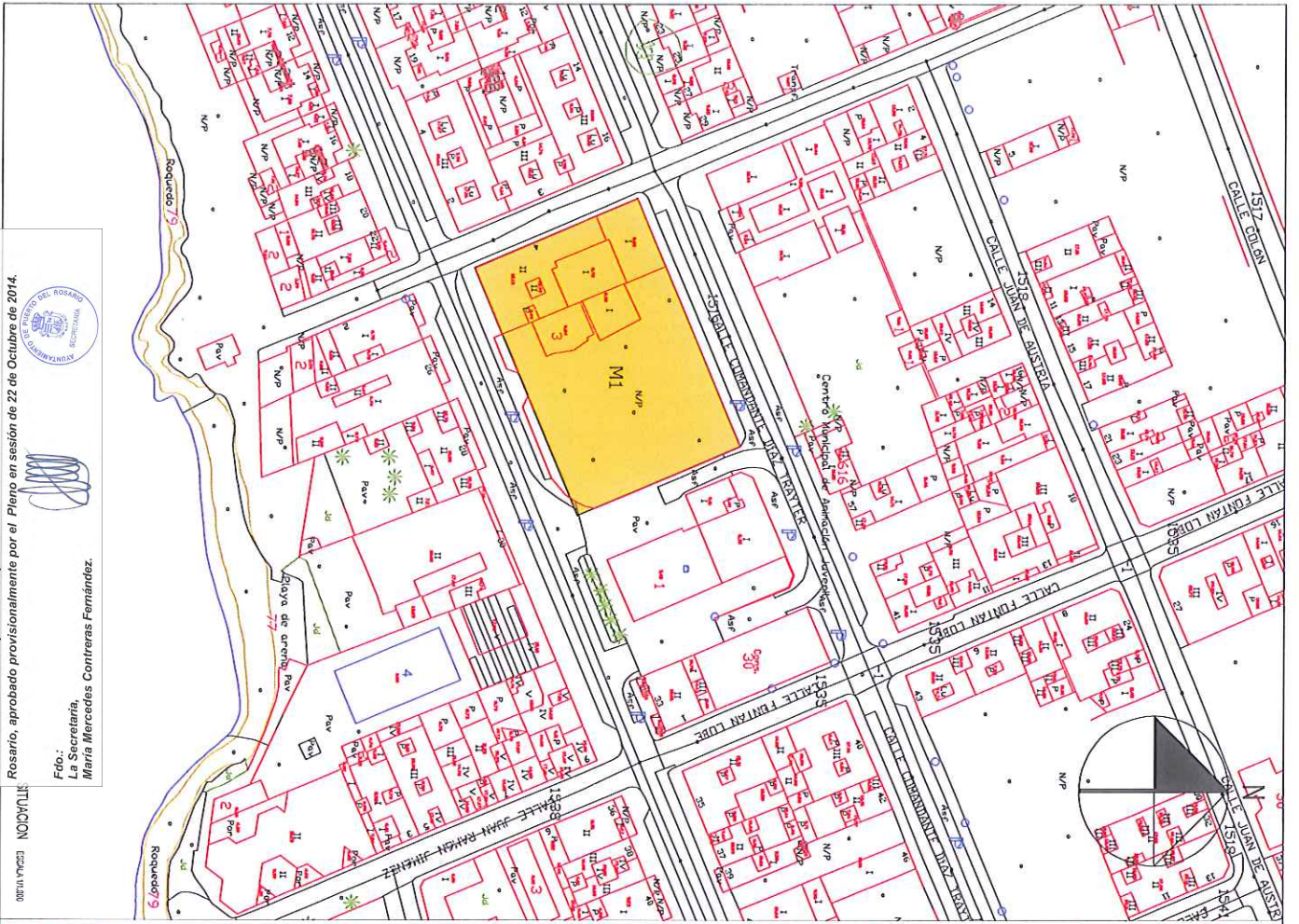
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.




Inmóvil



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.

Fdo. La Secretarí, María Mercedes Contreras Fernández.

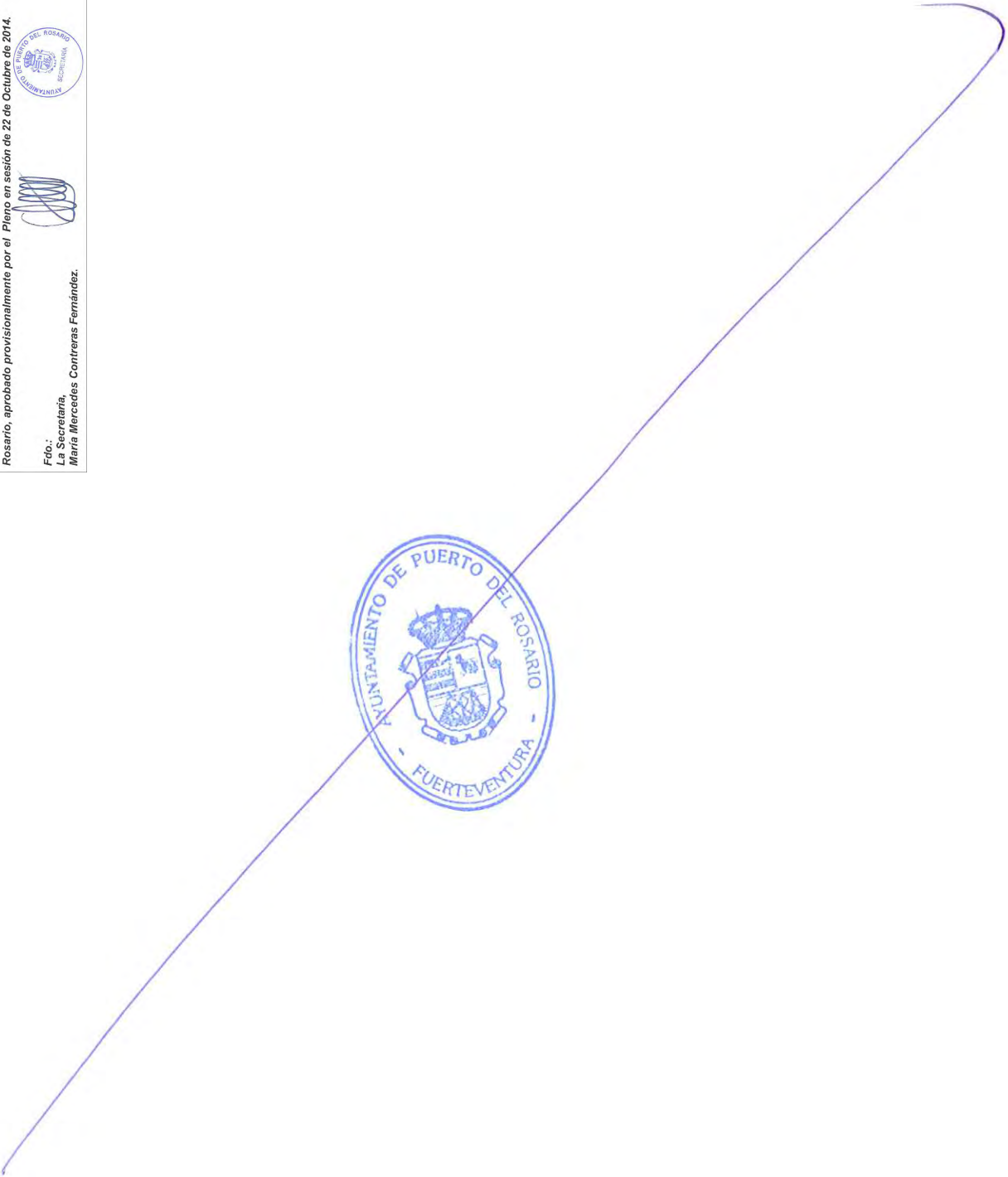
SITUACION
Escala 1:1000

					
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO					
PROYECTO	CONVENIO PARCELA ALMIRANTE LALLENMAD				
SITUACION	Calle ALMIRANTE LALLENMAD, GRAN CAPTAN DIAZ TRANTER (Pa. Rosario)				
PLANO	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO				
	<table border="1"> <tr> <td>LEGENDA</td> <td>FECHA</td> </tr> <tr> <td>VARIAS</td> <td>AGOSTO-14</td> </tr> </table>	LEGENDA	FECHA	VARIAS	AGOSTO-14
LEGENDA	FECHA				
VARIAS	AGOSTO-14				

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo:
La Secretarìa,
María Mercedes Contreras Fernández.



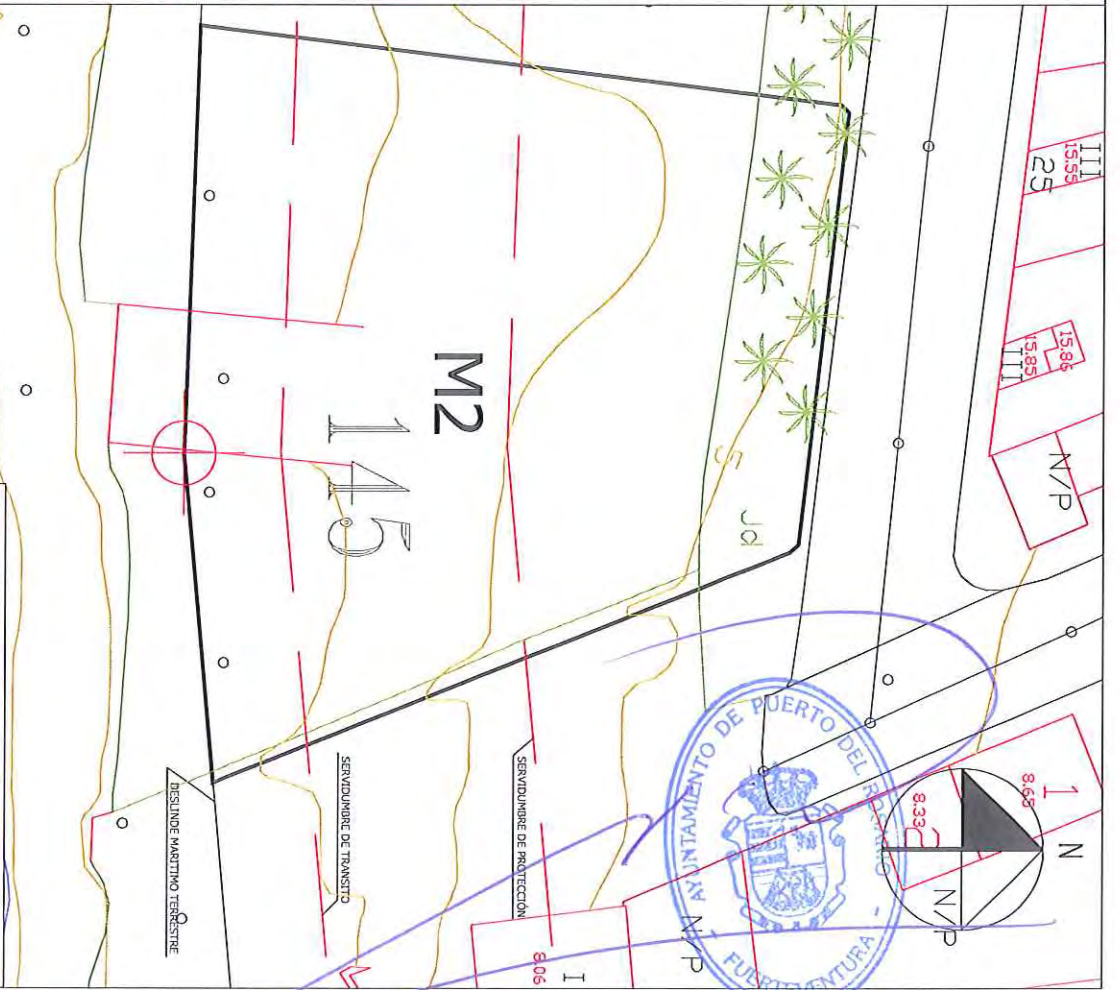
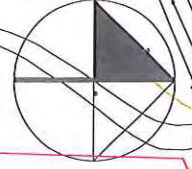
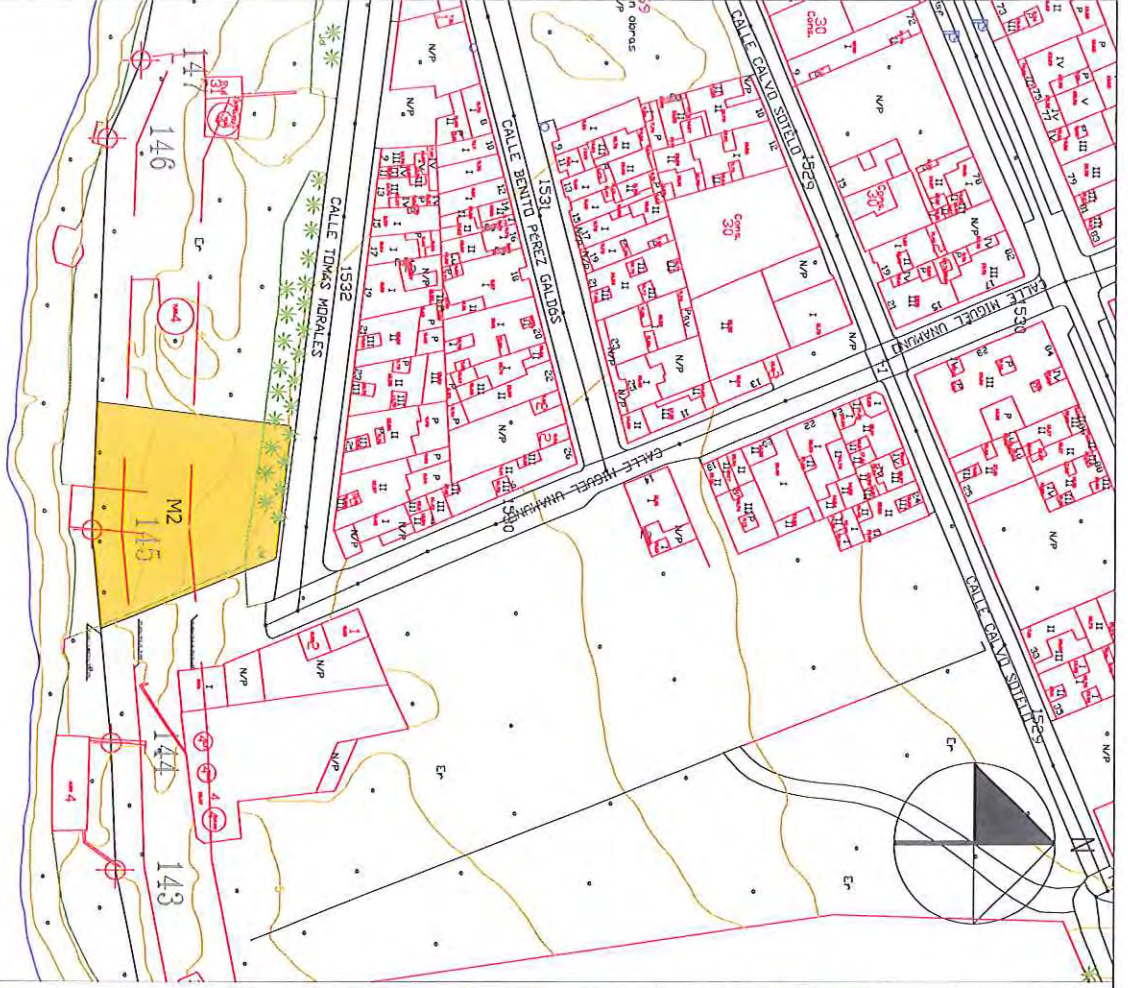
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo:
La Secretar(a),
María Mercedes Contreras Fernández.

TUACION: C/PLAN 11/200

PARCELA: C/PLAN 12/2



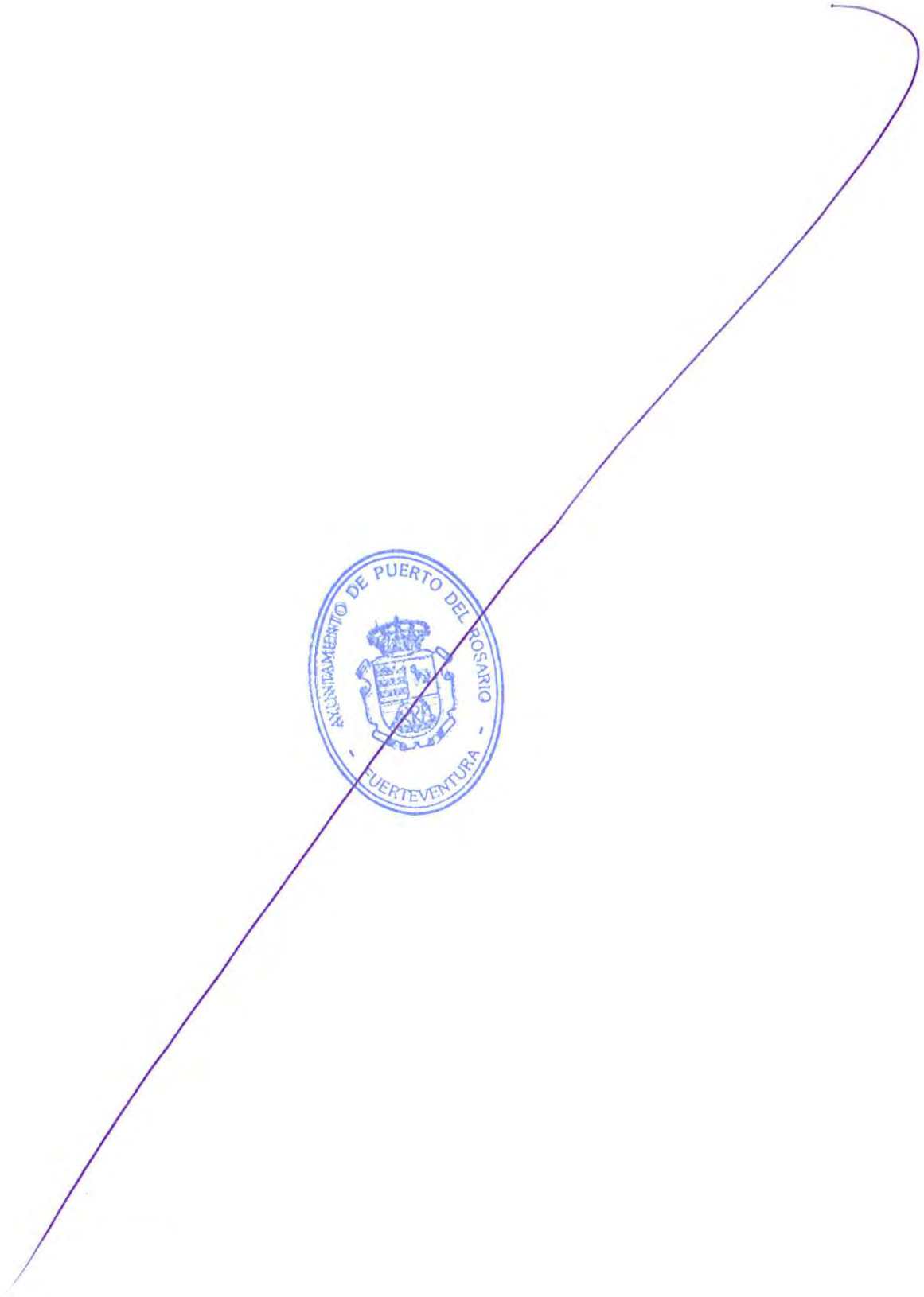
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO	
CONVENIO PARCELA TOMAS MORALES	
PROYECTO	Calle TOMAS MORALES (Pto. Rosario)
SITUACION	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
PLANO	VARIAS
TECNICA	ARQUITO-14

Tramitación

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.





AYUNTAMIENTO
PUERTO DEL ROSARIO

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE COOPERACIÓN PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE UNA PARCELA EN LA C/ LA CAL, DE PUERTO DEL ROSARIO.

En Puerto del Rosario, a 3 de octubre de 2014.

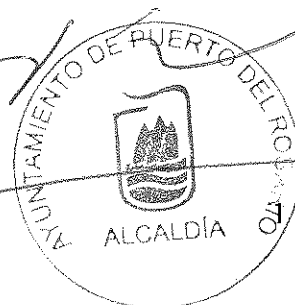
REUNIDOS

De una parte, **Don Marcial Morales Martín**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Puerto del Rosario.

De otra, **Doña OBDULIA HERNANDEZ JORDAN, Don PEDRO y Doña RAQUEL BETHERNCOURT HERNANDEZ, (en adelante, la propiedad)** todos ellos mayores de edad, vecinos de Antigua, con domicilio a efectos de notificaciones en calle José Peña Brito nº 5, provistos de N.I.F. nº 78432174-N, 42892190-L, y 78527555-N, respectivamente.

INTERVIENEN

Don Marcial Morales Martín, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Puerto de El Rosario, en virtud de lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1995, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y del Reglamento de Organización y Funcionamiento que establece el régimen de ese Ayuntamiento.





Doña OBDULIA HERNANDEZ JORDAN, Don PEDRO y Doña RAQUEL BETHERNCOURT HERNANDEZ, en nombre propio y en calidad de propietarios de las parcelas objeto del presente Convenio.

Las partes, en la representación que ostentan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente convenio urbanístico de cooperación y, en consecuencia,

EXPONEN

PRIMERO: Que el Ayuntamiento de Puerto del Rosario viene tramitando el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación, para su adaptación al DL 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, así como a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, habiéndose aprobado el Documento de correcciones sustanciales a la aprobación inicial mediante acuerdo plenario de 25 de noviembre de 2013, y sometido a información pública.

Que durante el citado periodo de información pública se ha presentado por la propiedad alegación al citado Documento de correcciones sustanciales con fecha 7 de marzo de 2014 (R.E. número 5016) en la que exponen que los dicentes son titulares en la proporción y por el título que se dirá de las siguientes fincas:

1. "URBANA: Solar en la costa sur de Puerto del Rosario, donde llaman "Tablero de Negrín", en el término municipal de Puerto del Rosario. Tiene una superficie de doscientos metros cuadrados, tomados diez metros de frontis o Norte, por veinte metros de fondo o Naciente. Linda, al Norte, con calle La Cal; al sur, con Don Antonio Ortega Rodríguez; al este, con Don Pedro Betancor Ramos; y al oeste con Don Antonio Ortega Rodríguez.



AYUNTAMIENTO
PUERTO DEL ROSARIO

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

INSCRIPCIÓN: Tomo 785; libro 255 del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, folio 169, finca número 20288; inscripción 1ª.

TÍTULO: Les pertenece la mitad indivisa en nuda propiedad y un tercio de la otra mitad en usufructo a Doña Obdulia Hernández Jordán, correspondiendo a los hermanos Bethencourt Hernández, por mitades e iguales partes indivisas, sobre la mitad indivisa, dos terceras partes en pleno dominio y una tercera parte en nuda propiedad, en virtud de la escritura de Adjudicación y Aceptación de Herencia otorgada ante el Notario Don Emilio Romero Fernández de fecha 29 junio de 2012, con el número de protocolo 1.348.Ref. catastral 1017505FS1511N0001AA.

CARGAS: La presente finca no invade dominio público pero está afectada parcialmente por la servidumbre de protección de Costas.

2. "URBANA: Solar en Puerto del Rosario, donde dicen "Barriada de Negrín", término municipal de Puerto del Rosario, que mide trescientos metros cuadrados de superficie. Linda: Frente o naciente, con calle en proyecto, que es la letra B; al norte o derecha entrando con calle en proyecto, que es la letra F, hoy calle La Cal; al sur o izquierda resto de la finca matriz, hoy Don Antonio Ortega Rodriguez; y al Poniente o Fondo, resto de la finca matriz, hoy Don Pedro Betancor Ramos.

INSCRIPCIÓN: Es la finca registral número 1451, inscrita al folio 162, tomo 466, libro 97 de Puerto del Rosario. Ref. catastral 1017508FS1511N0001GA.

TÍTULO: Les pertenece la mitad indivisa en nuda propiedad y un tercio de la otra mitad en usufructo a Doña Obdulia Hernández Jordán, correspondiendo a los hermanos Bethencourt Hernández, por mitades e iguales partes indivisas, sobre la mitad indivisa, dos terceras partes en pleno dominio y una tercera parte en nuda propiedad, en virtud de la escritura de Adjudicación y Aceptación de Herencia otorgada ante el Notario Don Emilio Romero Fernández de fecha 29 junio de 2012, con el número de protocolo 1.348.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

CARGAS: La presente finca se encuentra afectada por servidumbre de Costas, quedando condicionada la citada afección por la aportación de Certificación administrativa expedida por la Autoridad correspondiente.

SEGUNDO: Que los terrenos descritos en el expositivo anterior se encuentran integrados en la trama urbana, estando ya transformados por la urbanización por contar con servicios conforme a lo dispuesto en los arts. 50.a)1), y art.51.1.a) del TRLOTG, y como tales se clasifican como suelo urbano consolidado asignándole parcialmente el PGO la norma zonal A3 y parte espacio libre, al estar ocupado éste por el Paseo marítimo de Los Pozos.

TERCERO: Que el Ayuntamiento de Puerto del Rosario, con motivo de la ejecución de la obras de construcción del Paseo Marítimo de los Pozos, ha ocupado una parte de la finca descrita con el número 2 del expositivo PRIMERO en un porción de setenta y dos (72 m²) metros cuadrados por el lindero este de la misma, afectada en parte por la servidumbre de protección y en parte por la de tránsito, viéndose reducida la cabida en la citada superficie, según resulta de la Certificación expedida por la Demarcación de Costas y que se adjuntará al presente Convenio, quedando la citada finca registral con 228 m² de superficie. Por otra parte, se ha detectado un error en la alineación de la manzana señalada en el plano de ordenación pormenorizada OP-CC10 con la norma zonal A3.

CUARTO: Que conforme a lo dispuesto en los arts. 56 y 73 del TRLOTG, la clasificación, categorización y, en su caso, la calificación urbanísticas del suelo vincularán los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definirán su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad que recaiga sobre los mismos. A tal efecto, tendrán entre otros, el derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela de acuerdo a las



AYUNTAMIENTO
PUERTO DEL ROSARIO

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



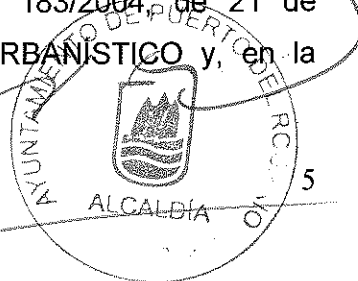
Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

determinaciones del planeamiento y previo cumplimiento entre otros del deber de costear y en su caso ejecutar la urbanización de los terrenos para que éstos adquieran la condición de solares y edificarlos en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.

QUINTO: Que asimismo y acorde a lo dispuesto en el art.145.2 del TRLOTC, el suelo preciso para las dotaciones locales se obtendrá, entre otros, por cesión gratuita mediante convenio urbanístico.

SEXTO: Constituye interés y finalidad pública del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, de acuerdo con los principios generales de ordenación establecidos en el artículo 4 del TRLOTENC y en su calidad de Administración actuante, garantizar la viabilidad y correcta gestión del planeamiento y, consiguientemente, asegurar su ejecutividad y obligatoriedad, en los mismos términos de ordenación que establece el PGO, así como beneficiar los intereses generales del municipio, inspirándose para ello, entre otros, en los principios de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística como función pública, utilización del suelo con arreglo al interés general, adecuada ponderación de la totalidad de los intereses implicados en la ejecución, y participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística de los entes públicos.

SEPTIMO: Las 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 la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo y en el art. 243.2.b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, el presente documento de CONVENIO URBANISTICO y, en la





representación que ostentan, suscribirlo y obligarse al cumplimiento de las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: Que con la finalidad del presente Convenio, la propiedad segrega de la finca registral 1451 e identificada con el número dos del expositivo Primero, la siguiente parcela, para que en lo sucesivo constituya finca independiente:

“Parcela de terreno de 72 m² de superficie, ocupados por el Paseo marítimo de Los Pozos, cuya descripción es la siguiente: URBANA: Solar en la costa sur de Puerto del Rosario, donde llaman “Tablero de Negrín”, en el término municipal de Puerto del Rosario. Tiene una superficie de setenta y dos metros cuadrados (72 m²). Linda: al Norte, con calle La Cal; al sur, con Don Antonio Ortega Rodriguez; al este, con dominio público marítimo terrestre, y al oeste, con resto de la finca matriz 1451, de la que se segrega. Está afectada en parte por la servidumbre de protección costera y en parte por la servidumbre de tránsito.

SEGUNDA: La propiedad, sin perjuicio de los deberes legales previstos en el art. 73.3 del TRLOTG, y en particular del deber de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización del terreno para que adquiriera la condición de solar, en virtud del presente Convenio CEDE al Ayuntamiento de Puerto del Rosario, que acepta, la parcela de terreno de 72 m² de superficie, descrita en la estipulación anterior, con destino a ESPACIO LIBRE (Paseo peatonal).

Esta superficie tendrá el carácter de bien demanial, conforme a lo dispuesto en el art.19.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (BOE 26 junio 2008).



AYUNTAMIENTO
PUERTO DEL ROSARIO

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

TERCERA: El resto de la finca registral 1451 lo agrupa a la finca registral 20288, para que en lo sucesivo constituya una única finca, a cuyo efecto se comprometen antes de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación a la depuración física y jurídica de las fincas en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, en los términos del presente Convenio. La descripción de la parcela agrupada es la siguiente:

URBANA: Parcela de terreno, donde llaman "Tablero de Negrín", en el término municipal de Puerto del Rosario. Tiene una superficie de cuatrocientos veintiocho metros cuadrados (428 m²). Linda: al Norte, con calle La Cal; al sur, con Don Antonio Ortega Rodriguez; al este, con Paseo marítimo de Los Pozos (Ayuntamiento de Puerto del Rosario) y al oeste, con D. Antonio Ortega Rodriguez. Esta parcela resulta parcialmente afectada por la servidumbre de protección costera.

CUARTA: El Ayuntamiento de Puerto del Rosario, asignará en el Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario a la parcela de terreno resultante de la agrupación y descrita en la estipulación anterior la clasificación de suelo urbano consolidado y la siguiente norma zonal específica:

Clase de suelo: urbano

Categoría: consolidado

Uso: residencial

Ordenanza: A3

- altura: 3 plantas.
- Edificabilidad referida a parcela: 3,04 m²/m²

QUINTA: Los efectos del presente Convenio Urbanístico quedarán condicionados a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.





Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 236.5 del TRLOTENC, las estipulaciones del presente Convenio Urbanístico sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

En caso de modificación sustancial de los términos y condiciones inicialmente pactados a través del presente Convenio Urbanístico, en el documento que se apruebe definitivamente, las partes se comprometen a iniciar un nuevo proceso de concertación urbanística en las condiciones que al efecto se determinen.

SIXTA: De conformidad con lo dispuesto en el art. 237.1 del TRLOTG, el presente Convenio se incorporará como anexo en la documentación del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario.

El Convenio suscrito deberá someterse al trámite de información pública, y su texto definitivo ratificarse por los interesados dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación definitiva. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél. En los supuestos de falta de aceptación, reparos no aceptados o renuncia de los particulares, el Ayuntamiento ejercerá la potestad de planeamiento en los términos, alcance y condiciones que resulten procedentes en garantía y defensa del interés público. A tales efectos, podrá incoar expediente de revisión o modificación del planeamiento, sin perjuicio de la adopción de las acciones pertinentes.



AYUNTAMIENTO
PUERTO DEL ROSARIO

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



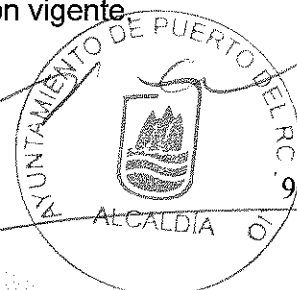
Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

SEPTIMA: El Convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, todo ello conforme previene el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, sin perjuicio de su vinculación e incorporación como Anexo al Documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, de conformidad con lo establecido en el artículo 247 del citado Reglamento.

OCTAVA: Las partes acuerdan que el presente Convenio se protocolizará mediante Escritura pública otorgada ante Notario en el plazo de un mes contado a partir de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, y a requerimiento de cualquiera de las partes, facultándose a cualquiera de ellas para su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme determina el art. 1.8 y 2.2 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban 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.

NOVENA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable y por el presente Convenio de tal modo que el nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

DECIMA.- Los gastos que, en su caso, se deriven de la inscripción registral de este documento, se aplicarán según legislación vigente.





UNDECIMA.- Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Convenio Urbanístico, dada su naturaleza y vinculación directa e inmediata a la satisfacción del interés público, se entenderán sometidas a los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso Administrativa con sede en la Provincia de Las Palmas de Gran Canaria.

Y en prueba de conformidad, se firma el presente convenio, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

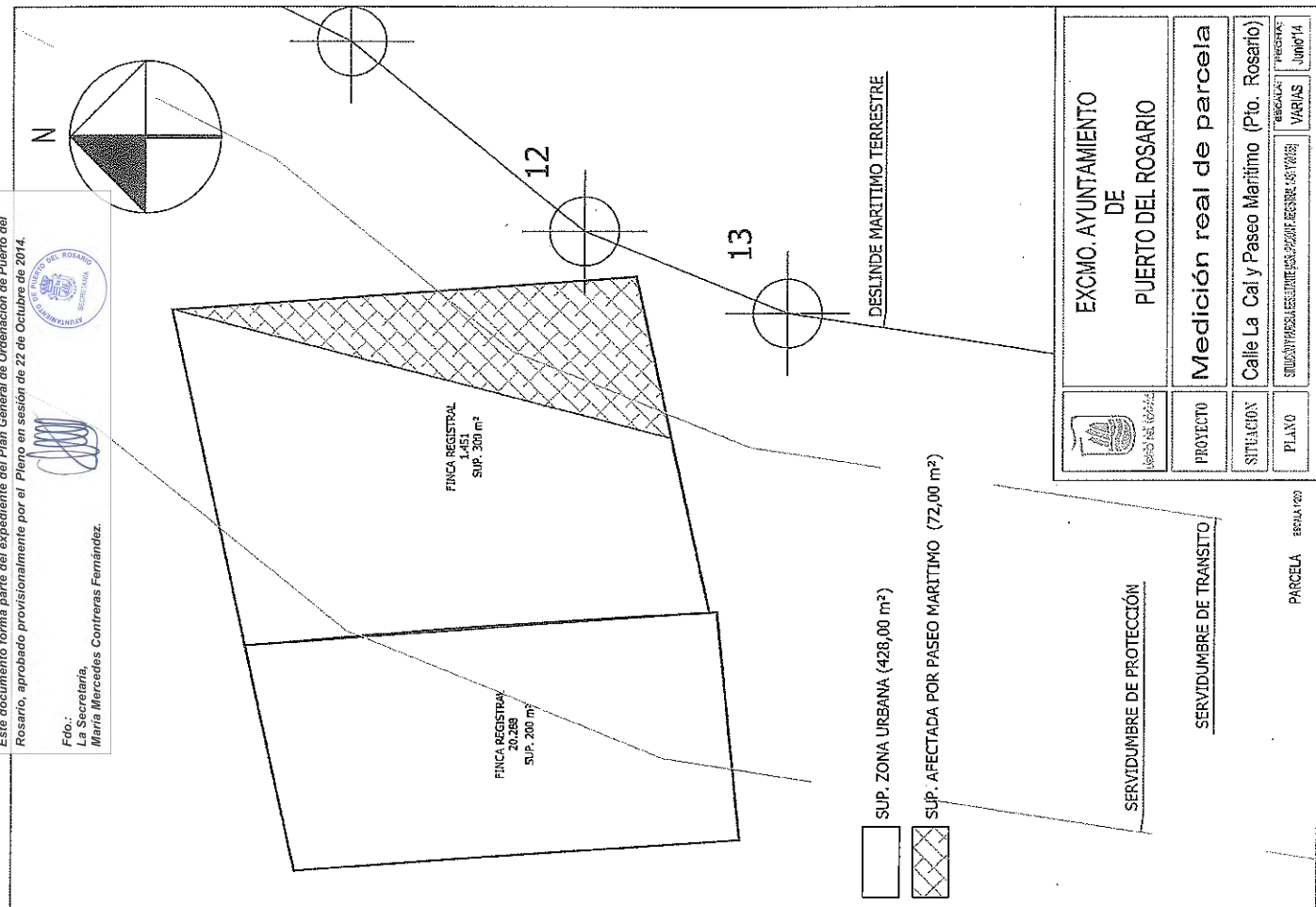
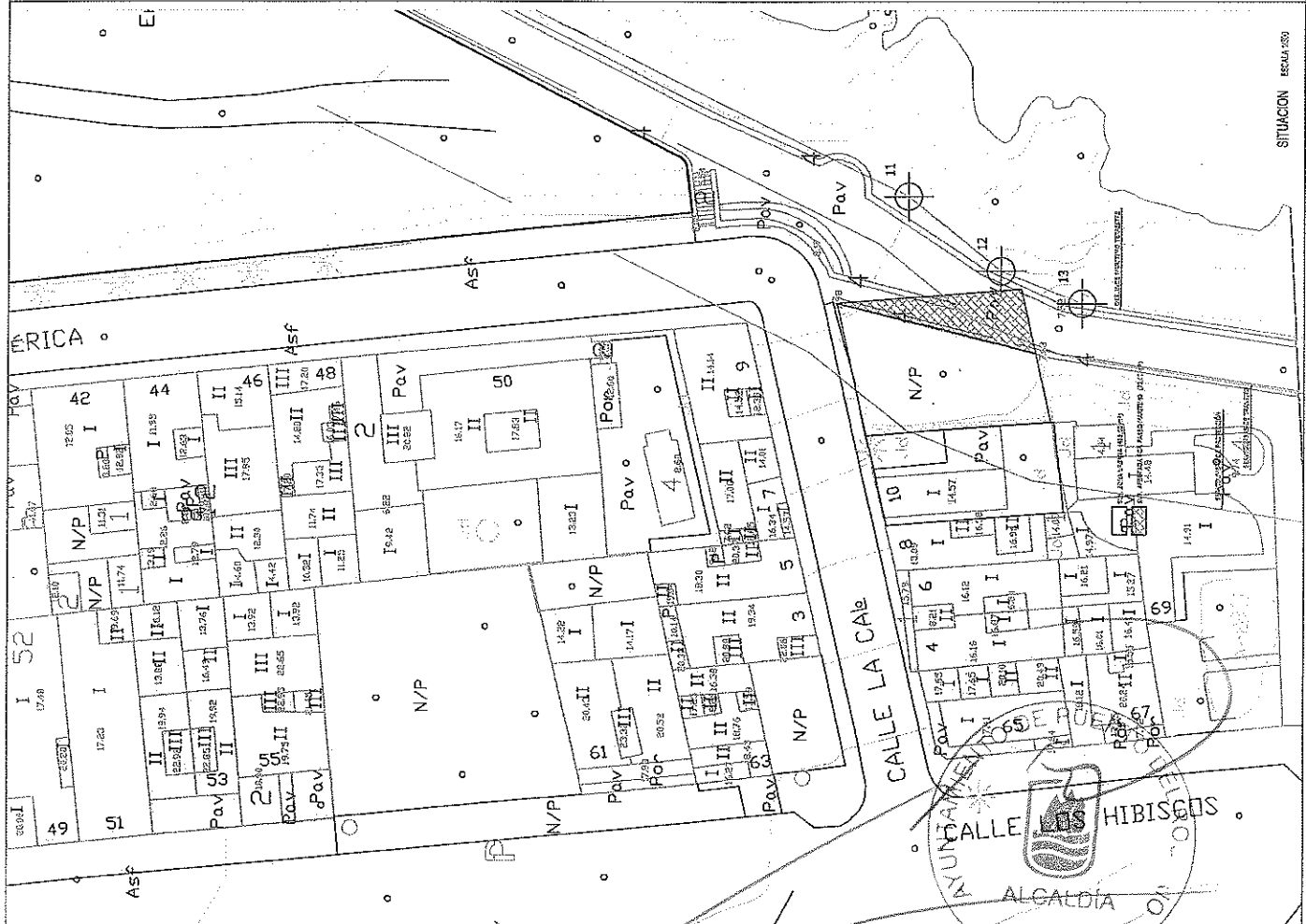
POR EL AYUNTAMIENTO

POR LA PROPIEDAD

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.



- SUP. ZONA URBANA (428,00 m²)
- SUP. AFECTADA POR PASEO MARITIMO (72,00 m²)

	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO
PROYECTO	Medición real de parcela
SITUACION	Calle La Cala y Paseo Marítimo (Pto. Rosario)
PLANO	SINUS PARA REGISTRO REGISTRAR: 0517403
	FECHA: JUNIO 14

SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN	
SERVIDUMBRE DE TRANSITO	

PARCELA ESCALA 1:500

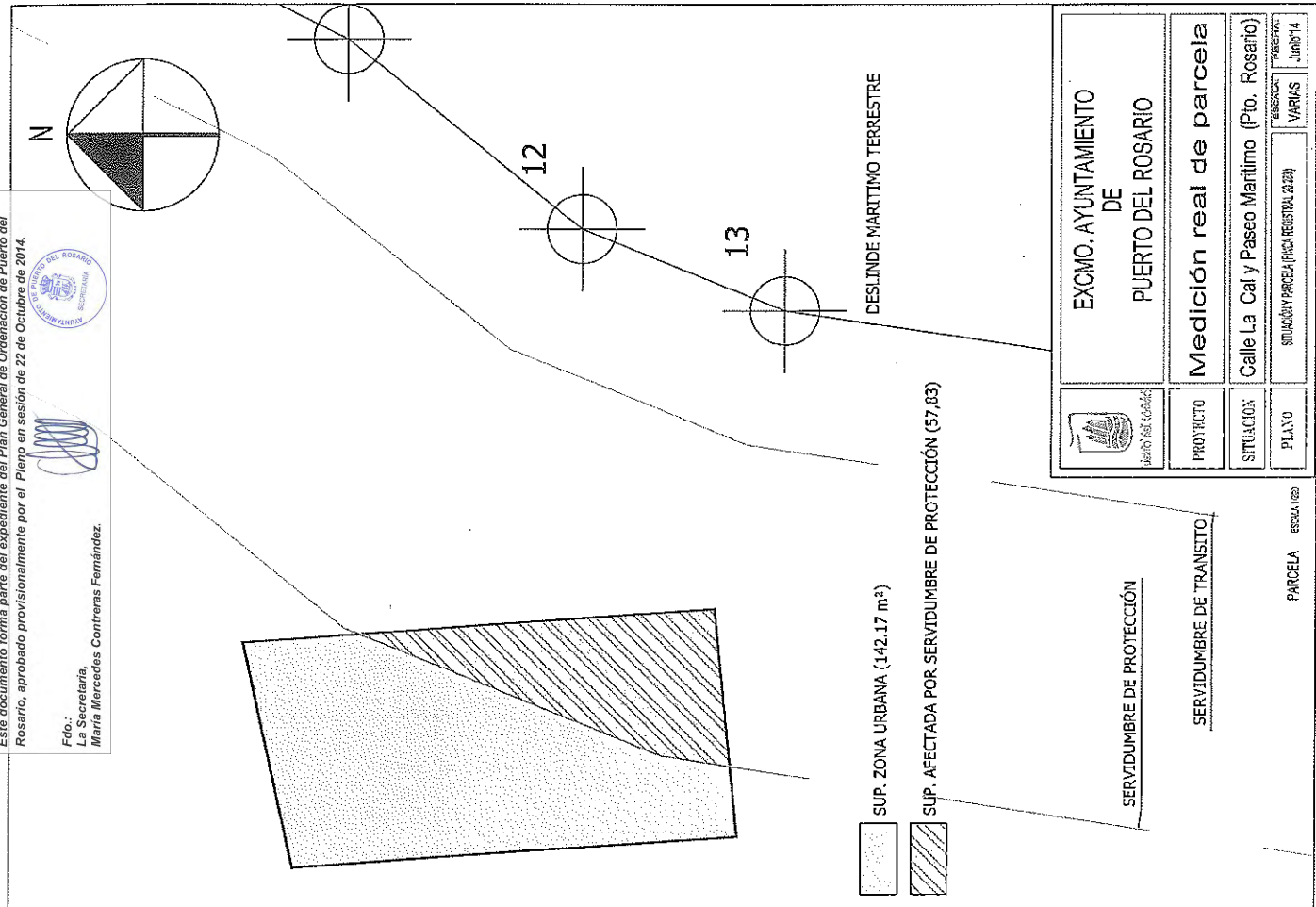
SITUACION ESCALA 1:500

Handwritten signature

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.



- SUP. ZONA URBANA (142.17 m²)
- SUP. AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (57,83)

SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

SERVIDUMBRE DE TRANSITO

PARCELA ESCALA 1:625

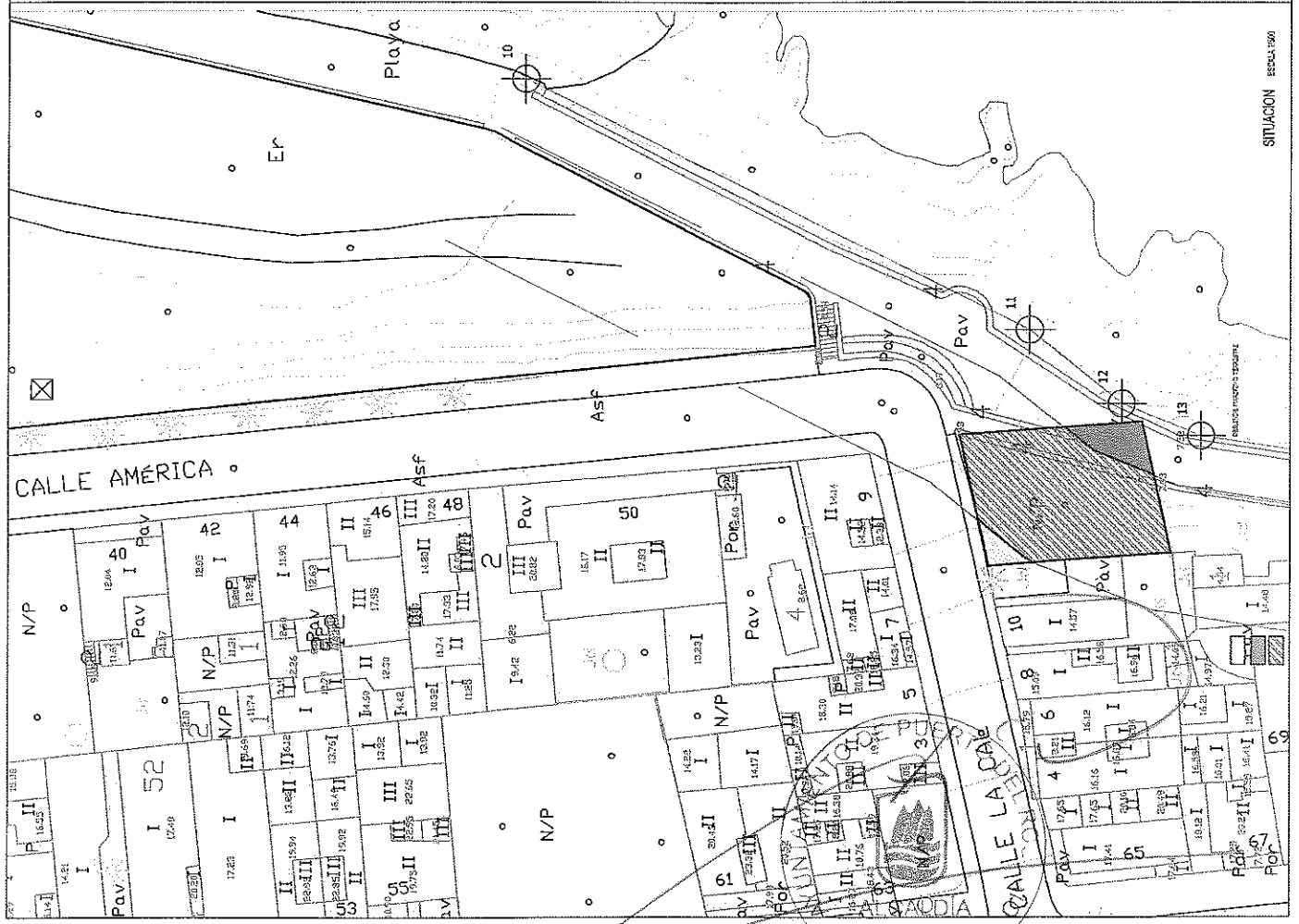
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO
PROYECTO	Medición real de parcela
SITUACIÓN	Calle La Cañal y Paseo Marítimo (Pto. Rosario)
PLANO	SITUACIÓN PARCELA (FICHA REGISTRO 2029)
	ESCALA: VARIAS
	FECHA: Junio 2014

SITUACIÓN ESCALA 1:625

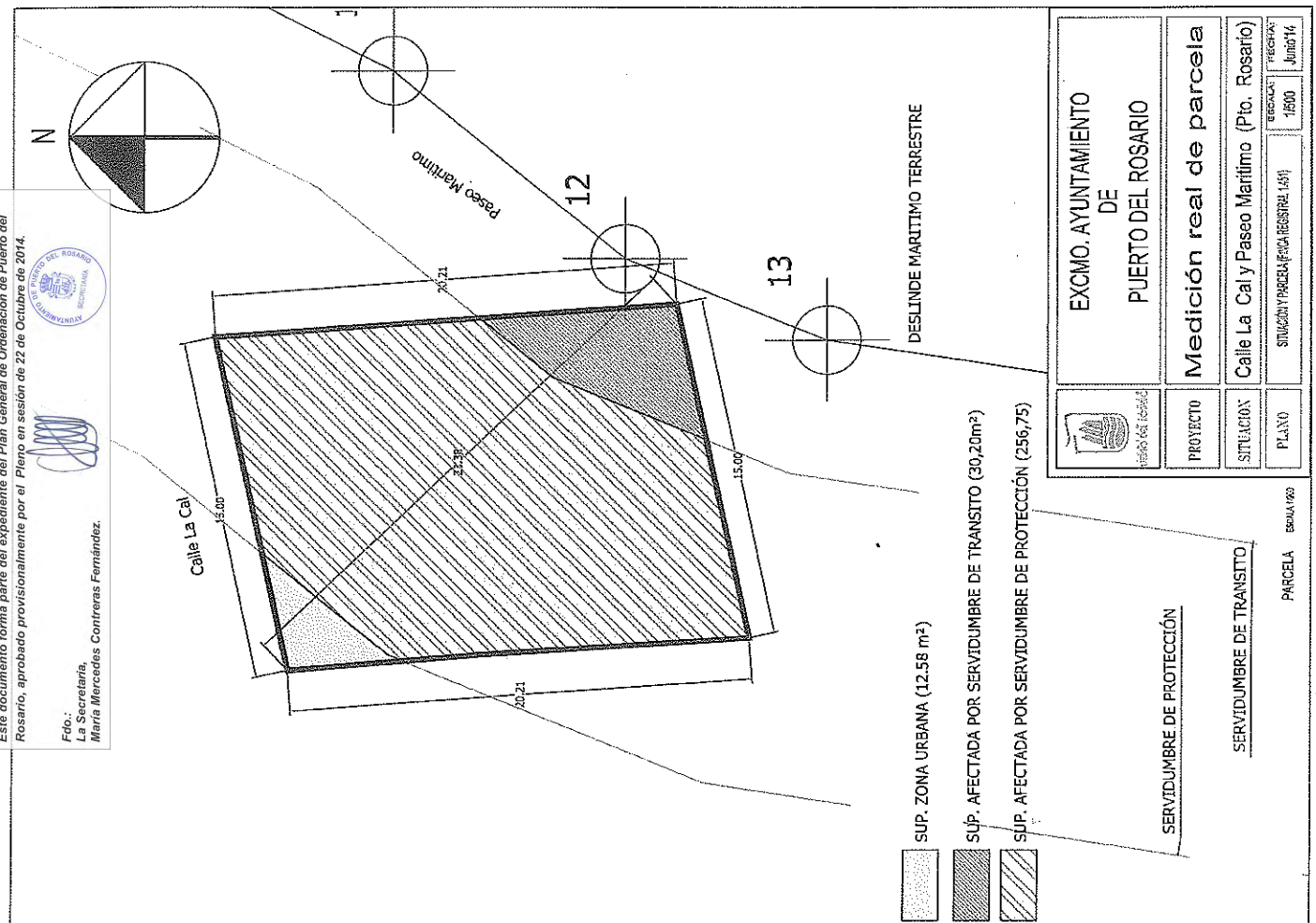
Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.



SITUACIÓN ESCALA 1:500



- SUP. ZONA URBANA (12.58 m²)
- SUP. AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE TRANSITO (30,20m²)
- SUP. AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (256,75)

SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

SERVIDUMBRE DE TRANSITO

DESLINDE MARITIMO TERRESTRE

	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO
PROYECTO	Medición real de parcela
SITUACIÓN	Calle La Cal y Paseo Marítimo (Pto. Rosario)
PLANO	SITUACIÓN PARCELA TÉCNICA REGISTRO 1491
ESCALA 1:500	FECHA: Junio 14

PARCELA ESCALA 1:500

[Handwritten signature]

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO EN EJECUCION DE SENTENCIA Y DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO AFECTADO POR LA ANTIGUA UA 2B, ACTUAL "ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD.1.1.2. -CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO LAS ROTONDAS" DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE PUERTO DEL ROSARIO.

En Puerto del Rosario, adede

REUNIDOS

De una parte, **Don Marcial Morales Martín**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Puerto del Rosario.

De otra, **Don Amid Achi Fadul**, mayor de edad, vecino de La Laguna, con domicilio en Polígono Industrial Los Majuelos, Avenida El Paso, Edificio Multiusos, primera planta y provisto de D.N.I. 42.090.971M, **Don Miguel Morales Hernández**, mayor de edad, vecino de Tinajo, con domicilio en la calle La Laguneta, núm. 52 y con D.N.I. 42.002.840X y **Don José Juan Tadeo Cabrera Santana**, mayor de edad, vecino de Puerto del Rosario, con domicilio en la calle Teniente Durán núm. 4, y con D.N.I. 41.672.027V (en adelante, la Propiedad).

INTERVIENEN

Don Marcial Morales Martín, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Puerto del Rosario, en virtud de lo establecido en el artículo 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Don Amid Achi Fadul y Don Miguel Morales Hernández, en representación, en calidad de Administradores mancomunados, con carácter indefinido, de la entidad mercantil "**EXCHANTUR, S.L.**", con C.I.F. B-35385343, constituida con duración indefinida mediante escritura autorizada en Las Palmas de Gran Canaria, ante el Notario de Don Fernando González-Vélez Bardón, el día 30 de diciembre de 1994, con el número 3.176 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil al Tomo 1198, Folio 71, Sección 8, hoja GC-11.859, con domicilio social

en Las Palmas de Gran Canaria, calle Nicolás Estévez, número 30, 1º, oficina número 117.

D. José Juan Tadeo Cabrera Santana, en representación, en calidad de Administrador solidario, de la entidad mercantil **"FUERTEVENTURA COMUNICACIONES, S.L."**, con C.I.F. B-354470085, constituida con duración indefinida mediante escritura autorizada en Puerto del Rosario, ante el notario don Emilio Romero Fernández, el día 20 de agosto de 1996, con el número 2.177 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Fuerteventura al Tomo 2, Folio 99, Sección 8, Hoja IF-67, inscripción 1ª, con domicilio social en Puerto del Rosario, Fuerteventura, calle Profesor Juan Tadeo Cabrera, núm. 21.

Las partes, en la condición en que actúan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente convenio urbanístico y, en consecuencia.

EXPONEN

PRIMERO.- Las entidades mercantiles **"EXCHANTUR, S.L."**, **"FUERTEVENTURA COMUNICACIONES S.L."**, son los propietarios originarios del siguiente inmueble, en las cuotas que se acreditan conforme a los títulos.

"Urbana. Centro Comercial y de Ocio, denominado Las Rotondas que se alza sobre una parcela de terreno de forma rectangular, sita en Puerto del Rosario, con cabida superficial de doce mil treinta y siete metros y ocho decímetros cuadrados (12.037,08 m²), que es la parcela número tres de la unidad de actuación 2B del Plan General de ordenación del término municipal de Puerto del Rosario, Fuerteventura. Linda, al Norte y Poniente, con parcela número uno de la unidad de actuación, a través de la que tiene derecho de acceso peatonal ilimitado; al Sur, con parcela dotacional pública, finca registral número 16.400; y al Este, con parcela número dos de la misma unidad de actuación, destinada a viario y a través de la cual tiene un derecho de acceso ilimitado de vehículos y personas desde la calle 23 de mayo. Tiene una superficie total construida aproximada de setenta mil ciento sesenta y dos metros cuadrados (70.162 m²), distribuidos en un total de seis plantas o niveles, rematada por la planta de cubierta."

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

Título: Escritura de declaración de obra nueva en fase de construcción, división en régimen de propiedad horizontal, extinción de condominio y adjudicaciones otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, don José Ramón Menéndez Alonso el 1 de julio de 2005, al número 700 de su Protocolo.

Inscripción: Finca número 19.276 del Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, inscrita al Tomo 752, Libro 237, folio 187 vuelto, inscripción segunda.”

No obstante, se advierte que la citada construcción (Centro Comercial) cuenta en realidad con una superficie construida total de 69.529,86 m², de conformidad con la licencia de obras para modificación de proyecto autorizado por la Junta de Gobierno Local el 21 de febrero de 2006 (LMC 169/03), según proyecto visado por el COAC el 03/01/06.

De acuerdo con la escritura de división horizontal, el Centro Comercial cuenta actualmente con las siguientes fincas independientes: local destinado a aparcamiento, local destinado a hipermercado, cien locales comerciales y diez kioscos (fincas números desde la 25.578 hasta la 25.689).

SEGUNDO.- Circunstancias relativas al desarrollo de la UA 2B.

1.- El Texto Refundido Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario (aprobado definitivamente el 17 de mayo de 1996, BOC de 18/10/1996 y BOP de 16/02/00) categoriza el suelo en el que actualmente se ubica el citado centro comercial como suelo urbano (no consolidado según TRLOTIC) UA 2B (Fábrica de Prefabricados), estableciendo para la misma una tipología C (edificios y/o conjuntos de volumetría definida) cuyos usos admitidos son el residencial, el comercial, el de oficinas y equipamientos. Véase anexo I: cartografía del PGOU '96.

2.- El desarrollo de la citada unidad de actuación se produjo con la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2001, de la modificación del Sistema de Actuación, del Estudio de Detalle de la UA 2B (Fábrica de Prefabricados), así como del Proyecto de Urbanización y del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada.



Estos actos administrativos, salvo la modificación del sistema de actuación, resultaron posteriormente anulados por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, de fecha 7 de junio de 2007. En su fundamento jurídico cuarto se expone que *“el Estudio de Detalle vulnera el artículo 38 del TR y el propio Plan General al incrementar el aprovechamiento previsto en este de 14.700 m² hasta 47.423 m²”*. En el fundamento jurídico quinto se establece que la edificabilidad a aplicar es la establecida en el art. 105.1 del PGOU, de 0,7 m²c/m²s.

3.- El 1 de abril de 2002 la Comisión Municipal de Gobierno otorgó a la entidad “Fuerteventura Comunicaciones, S.L.” licencia de urbanística LMC-110/02, para la construcción del Centro Comercial y de Ocio Las Rotondas. Por la Comisión Municipal en sesión de fecha 08 de septiembre de 2.003 se autorizó la ejecución de las obras LMC-110/02 y 169/03 en base al proyecto de ejecución presentado. Posteriormente, la Junta de Gobierno Local reunida en sesión de fecha 21 de febrero de 2.006 resolvió modificar la licencia de construcción nº 169/03, en base al proyecto visado con fecha de 03 de enero de 2.006.

4. El acto administrativo de concesión de licencia de obras para la construcción del Centro Comercial y de Ocio (exp. LMC-110/02), de fecha 01 de abril de 2.002, resultó posteriormente anulado por Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Tres de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 7 de junio de 2007, confirmada por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, de fecha 18 de enero de 2008.

La sentencia se basó en la licencia inicial, por lo que la edificabilidad con la licencia modificada concedida posteriormente se reduciría ligeramente, pasando de 47.423 m² a 45.518,46 m².

TERCERO.- Desarrollo de la Unidad de Actuación 2B.

Como resultado de la aprobación del convenio urbanístico de gestión concertada aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2001, se formalizaron las operaciones reparcelatorias y se cedieron al Ayuntamiento las parcelas que se describen en la estipulación tercera del citado convenio, las cuales resultan insuficientes, a tenor de la edificabilidad resultante del proyecto de edificación ejecutado, observándose, por otro lado, que las cesiones



correspondientes al 10% del aprovechamiento urbanístico se materializaron en especie mediante la cesión de una parcela ubicada fuera del ámbito, aunque colindante con éste y calificada por el PGOU-96 como SUCU-equipamiento público y espacio libre.

Sobre esta parcela, el Ayuntamiento procedió a ejecutar un edificio para aparcamiento subterráneo, locales destinados a equipamiento municipal y plaza pública con dos quioscos, en virtud y como resultado de expediente de concesión administrativa.

No obstante, como consecuencia de las Sentencias recaídas, dichas cesiones fueron anuladas, por lo que se hace necesaria de nuevo su materialización, a fin de dar por cumplida la equidistribución del ámbito.

CUARTO.- Sobre la plena ejecución y consolidación de los servicios urbanísticos que afectan al ámbito.

Los terrenos que formaban parte de la UA/2B se encuentran actualmente urbanizados y edificados, estando integrados en la trama urbana, transformados por la urbanización por contar con los servicios urbanísticos, conforme a lo dispuesto en los arts. 50.a) 1), y art.51.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Es por ello que los mismos deben considerarse con suelo urbano consolidado.

QUINTO.- Criterio seguido para la determinación de las cesiones obligatorias.

A los efectos de determinar en el presente convenio las cesiones para espacios libres y dotaciones, y la materialización del 10% de aprovechamiento urbanístico, partiendo del criterio de calcular las mismas con base a los parámetros del art. 36 TRLOTENC se considera que a tenor de la edificabilidad materializada en el centro comercial, esto es 45.518,46 m²c (100% de la edificabilidad total lucrativa del ámbito) resultaría necesaria una superficie del sector de la unidad de actuación de 65.026,37 m²s (45.518,46 m²c/0,7m²c/m²s), en lugar de los 21.000 m² que establecía el PGOU para el sector del estudio de detalle UA-2B (art. 115.2).



Partiendo de esta premisa, atendiendo a la edificabilidad materializada por la propiedad con el Proyecto del Centro Comercial y de Ocio ejecutado en el citado ámbito de actuación, y conforme a las reservas mínimas establecidas en el anterior PGOU para la citada UA 2B (art.115) así como en el artículo 36.1.c) del TRLOTENC resultan necesarias unas reservas mínimas de suelo destinado a espacios libres públicos y dotaciones, debiéndose ceder obligatoriamente el 10% del aprovechamiento urbanístico. (Ver ANEXO III)

SÉXTO.- Interés público de la actuación.

A resultas de la edificabilidad materializada y la minoración de las cesiones obligatorias existente con respecto a la misma, se pretende, a través del presente convenio, en primer lugar dar cumplimiento a la sentencia recaída y en segundo lugar, materializar el cumplimiento de las determinaciones relativas a las cesiones preceptivas de suelo para espacios libres, dotaciones y 10% de aprovechamiento urbanístico, contribuyendo con ello a depurar la compleja situación jurídica del Centro Comercial, dada la importancia que para la economía y la creación y sostenimiento del empleo de Puerto del Rosario, así como reforzamiento de la capitalidad supone este equipamiento comercial.

Para ello, tanto las Administraciones Públicas firmantes como los propietarios, han acordado una solución de ordenación y gestión que permite viabilizar el equipamiento referido, aportando mayor seguridad jurídica para el futuro desarrollo del suelo, amén de cubrir el vacío legal dejado tras la anulación por la Sentencia del art. 115 PGO-96, dando así cumplimiento a la sentencia recaída.

Con relación al interés público de la actuación, cabe señalar que en la permanencia y desarrollo de este centro comercial se concretan objetivos proclamados en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las del Turismo de Canarias, a las que deben servir las políticas públicas: facilitar el proceso de diversificación y recualificación de la economía canaria y la paulatina implantación de un sistema económico duradero, respetuoso con el medio ambiente y socialmente justo y equitativo, estableciendo criterios para la adopción de medidas territoriales que permitan o faciliten la implantación de actividades, teniendo como uno de sus objetivos básicos el crecimiento del empleo.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

Complementariamente, constituye interés y finalidad pública del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, de acuerdo con los principios generales de ordenación establecidos en los artículos 4 y 5 del TRLOTENC, en calidad de Administración actuante, garantizar la viabilidad y correcta gestión del planeamiento así como beneficiar los intereses generales del municipio, inspirándose para ello, entre otros, en los principios de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística como función pública, utilización del suelo con arreglo al interés general, adecuada ponderación de la totalidad de los intereses implicados en la ejecución, y participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística de los entes públicos.

Asimismo, entre los fines de toda actuación pública de regulación del uso y aprovechamiento del suelo o de utilización de éste, artículo 5 g) del TRLOTENC, se encuentra mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio y de otra índole, con el **fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible**, en un entorno residencial diversificado, **asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.**

SEPTIMO.- Justificación de la actuación prevista.

Atendiendo a la importancia del citado equipamiento comercial para la diversificación económica del municipio y la creación y sostenimiento de empleo, y teniendo en cuenta la plena ejecución de la actuación, el destino terciario de la misma y el aumento de edificabilidad previsto, estamos ante un ámbito de renovación de la urbanización sobre el que se localiza además una actuación de dotación, resultando procedente la categorización como suelo urbano consolidado, siempre que se garantice la cesión gratuita del suelo preciso para los espacios libres públicos y dotaciones previstos en el artículo 36.1.c) del TRLOTENC, en virtud del presente convenio, así como se materialice la cesión del 10% de aprovechamiento.

Las 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 la Ley de

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y en el art. 243.2.b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, el presente CONVENIO URBANÍSTICO y, en la representación que ostentan, acuerdan suscribirlo y obligarse al cumplimiento de las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto del presente convenio.

Constituye el objeto del presente convenio sometido a condición, hacer efectivas, a resultas de la edificabilidad ejecutada en el Centro Comercial y de Ocio Las Rotondas, regularizar la situación jurídica del Centro Comercial y de Ocio, dando cumplimiento con ello a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, de fecha 7 de junio de 2007 y a la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Tres de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 7 de junio de 2007, confirmada por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas, de fecha 18 de enero de 2008, a la par que la materialización y cesión al Ayuntamiento del suelo de dotaciones y espacios libres y del aprovechamiento urbanístico preceptivos, que resultan de la actuación.

SEGUNDA.- Obligaciones asumidas por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario.

El Ayuntamiento de Puerto del Rosario se obliga a incluir el presente Convenio en el procedimiento de Revisión del Plan General de Ordenación, reflejando la clasificación y categorización de suelo urbano consolidado respecto de las parcelas que se delimita en plano con cuadro de datos urbanísticos que se adjuntan como Anexo II, y a darle la tramitación legalmente establecida.

TERCERA.- Obligaciones asumidas por la propiedad.

La Propiedad, con carácter solidario, se compromete a cumplir los siguientes deberes:

Sin perjuicio del cauce procedimental y otorgamiento de los títulos que correspondan para cumplir con la cesión de espacios libres, dotaciones, viarios y la materialización del 10% de aprovechamiento urbanístico, la propiedad se obliga a entregar al Ayuntamiento las siguientes:

1.- Parcela que figura con la siguiente descripción en la Escritura de elevación a público de convenio urbanístico de gestión concertada otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, Don Emilio Romero Fernández, el 20 de marzo de 2002, bajo el número 1.692 de su Protocolo:

“Urbana. Parcela número uno de la Unidad de Actuación 2B del Plan General de Ordenación del municipio de Puerto del Rosario, en forma de “L”, cuyo lado más largo ocupa todo el frente Poniente de la Unidad de Actuación considerada y el más corto al Norte. Tiene una superficie de **cuatro mil quinientos metros cuadrados**, siendo su destino el de zonas verdes y deportivas y acceso peatonal al centro comercial, y de conexión, igualmente peatonal, con la parcela dotacional colindante por el Sur, y linda, al Norte, con calle Profesor Juan Tadeo Cabrera; al Sur, con parcela dotacional pública; al Este, con calle 23 de mayo, en un pequeño tramo, y con parcela correspondiente actualmente al Centro Comercial y de Ocio Las Rotondas., y al Oeste, con autovía al aeropuerto.”

Inscripción: Finca número 19.274 del Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, inscrita al Tomo 752, Libro 237, folio 183, inscripción 1ª.

2.- Parcela que figura con la siguiente descripción en la Escritura de elevación a público de convenio urbanístico de gestión concertada otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, Don Emilio Romero Fernández, el 20 de marzo de 2002, bajo el número 1.692 de su Protocolo:

“Urbana. Parcela número dos de la Unidad de Actuación 2B del Plan General de Ordenación del municipio de Puerto del Rosario. De forma sensiblemente rectangular y paralela al lindero Este de la Unidad de Actuación, tiene una superficie de **ochocientos sesenta y siete metros cuadrados**, su destino es el de vial interior de la unidad, que servirá de acceso peatonal y rodado a la parcela número tres de la unidad, destinada a centro comercial, y linda: al Norte, con parcela nº

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

1 destinada a zonas verdes y deportivas; al Sur, con parcela dotacional pública, finca registral nº 16.400; al Este, con calle 23 de Mayo; y al Oeste, con parcela número tres de la unidad, destinado a Centro Comercial, a la que sirve de acceso rodado y titularidad de "Fuerteventura Comunicaciones s.l."

Inscripción: Finca número 19.275 del Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, inscrita al Tomo 753, Libro 237, folio 185, inscripción 1ª.

3.- Parcela con una superficie de 2.480 m² y con la siguiente descripción en la Escritura de elevación a público de convenio urbanístico de gestión concertada otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, don Emilio Romero Fernández, el 20 de marzo de 2002, bajo el número 1.692 de su Protocolo:

"Urbana. Parcela de terreno en Puerto del Rosario, del término municipal del mismo nombre, en el lugar conocido por "Los Pozos", que mide **dos mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados** y linda, al Norte, con finca 16.477, titulariza también de Fuerteventura Comunicaciones s.l.; al Sur, con calle Duero; al este con la calle 23 de mayo y al Oeste, con autovía al aeropuerto.

Inscripción: Finca número 16.400 del Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, inscrita al Tomo 675, Libro 191, folio 114, inscripción 1ª."

4.- Edificio ejecutado sobre parte de la referida parcela (finca nº 16.400) para aparcamiento subterráneo, locales destinados a equipamiento municipal y plaza pública. Tiene una superficie construida total de 6.215 m²c. Consta de dos plantas de sótano de aparcamientos (de 2.069, 02 m² construidos, y 2.097,09 m² construidos) y una planta de locales de 2.049 m². Asimismo tiene una cubierta de 2.097 m² sobre la que se ubica una plaza.

En la medida que la propiedad se reserva una servidumbre de acceso al centro comercial a través de la parcela de espacio libre, se obliga a conservar y mantener adecuadamente las zonas ajardinadas y los paseos peatonales de acceso al centro comercial, debiendo canalizarse a través de la fórmula jurídica adecuada.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

Además respecto de las plantas de sótano destinadas a aparcamiento del edificio de equipamiento municipal, la propiedad se obliga a constituir servidumbre de paso desde el propio acceso del aparcamiento del centro comercial a ambas plantas de sótano para garantizar el acceso directo desde la calle a la planta de sótano 1.

5.- Monetización del déficit de espacios libres y dotaciones, así como del 10 % de aprovechamiento urbanístico correspondiente, que se justifica en el anexo III, y que tras la reducción por la entrega del suelo y del edificio construido sobre la finca 16.400, asciende a la cantidad de dos millones ciento sesenta y ocho mil seiscientos ochenta y tres euros y cincuenta y tres céntimos (2.168.683,53 €).

CUARTA: Efectos del Convenio.

Los efectos del presente Convenio Urbanístico quedarán condicionados a la aprobación definitiva y entrada en vigor de la Revisión del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario.

La cantidad a entregar por la propiedad en concepto de monetización del déficit de espacios libres y dotaciones, así como del 10 % de aprovechamiento urbanístico correspondiente, se abonará e integrará en el plazo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor de la Revisión del PGOU, en el Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento de Puerto del Rosario (según lo previsto en los artículos 74.3, b) del TRLOTENC y 233.1, b) del RGESP), con destino, de acuerdo con su propia naturaleza, a "actuaciones públicas dotacionales u otras actividades de interés social", tal y como establecen los artículo 76.1,c) del TRLOTENC y 233.3, e) del RGESP.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 236.5 del TRLOTENC, las estipulaciones del presente Convenio Urbanístico sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

En caso de modificación sustancial de los términos y condiciones inicialmente pactados a través del presente Convenio Urbanístico, en el

documento que se apruebe definitivamente, las partes se comprometen a iniciar un nuevo proceso de concertación urbanística en las condiciones que al efecto se determinen.

QUINTA: Tramitación del Convenio.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 237.1 del TRLOTENC, el presente Convenio formará parte del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, a los efectos del trámite de información pública del citado instrumento.

Tras la información pública, el texto definitivo del Convenio deberá ratificarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a las personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél. En los supuestos de falta de aceptación, reparos no aceptados o renuncia de los particulares, el Ayuntamiento ejercerá la potestad de planeamiento en los términos, alcance y condiciones que resulten procedentes en garantía y defensa del interés público. A tales efectos, podrá incoar expediente de revisión o modificación del planeamiento, sin perjuicio de la adopción de las acciones pertinentes.

SEXTA: Perfección del Convenio.

El Convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, todo ello conforme previene el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, sin perjuicio de su vinculación e incorporación como Anexo al Documento de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, de conformidad con lo establecido en el artículo 247 del citado Reglamento.

Las partes acuerdan que el presente Convenio se protocolizará mediante Escritura pública otorgada ante Notario en el plazo de un mes contado a partir de la entrada en vigor de la Revisión del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, a requerimiento de cualquiera de las partes, facultándose a cualquiera de ellas para su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme determina el art. 1.8 y 2.2 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban 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.

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretararía,
María Mercedes Contreras Fernández.

SÉPTIMA.- Gastos e impuestos.

Todos los gastos e impuestos que se originen como consecuencia de la transmisión de las parcelas de cesión serán sufragados por el promotor de la actuación, al igual que los que se deriven de la inscripción registral de este documento.

OCTAVA.- Cumplimiento de deberes en caso de transmisión de las fincas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable, ni por tanto, por el presente Convenio, de tal modo que el nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente en virtud del presente Convenio y a los establecidos legalmente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

NOVENA.- Jurisdicción competente.

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Convenio Urbanístico, dada su naturaleza y vinculación directa e inmediata a la satisfacción del interés público, se entenderán sometidas a los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso Administrativa con sede en la Provincia de Las Palmas de Gran Canaria.

Y en prueba de conformidad, se firma el presente convenio, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

EL AYUNTAMIENTO,

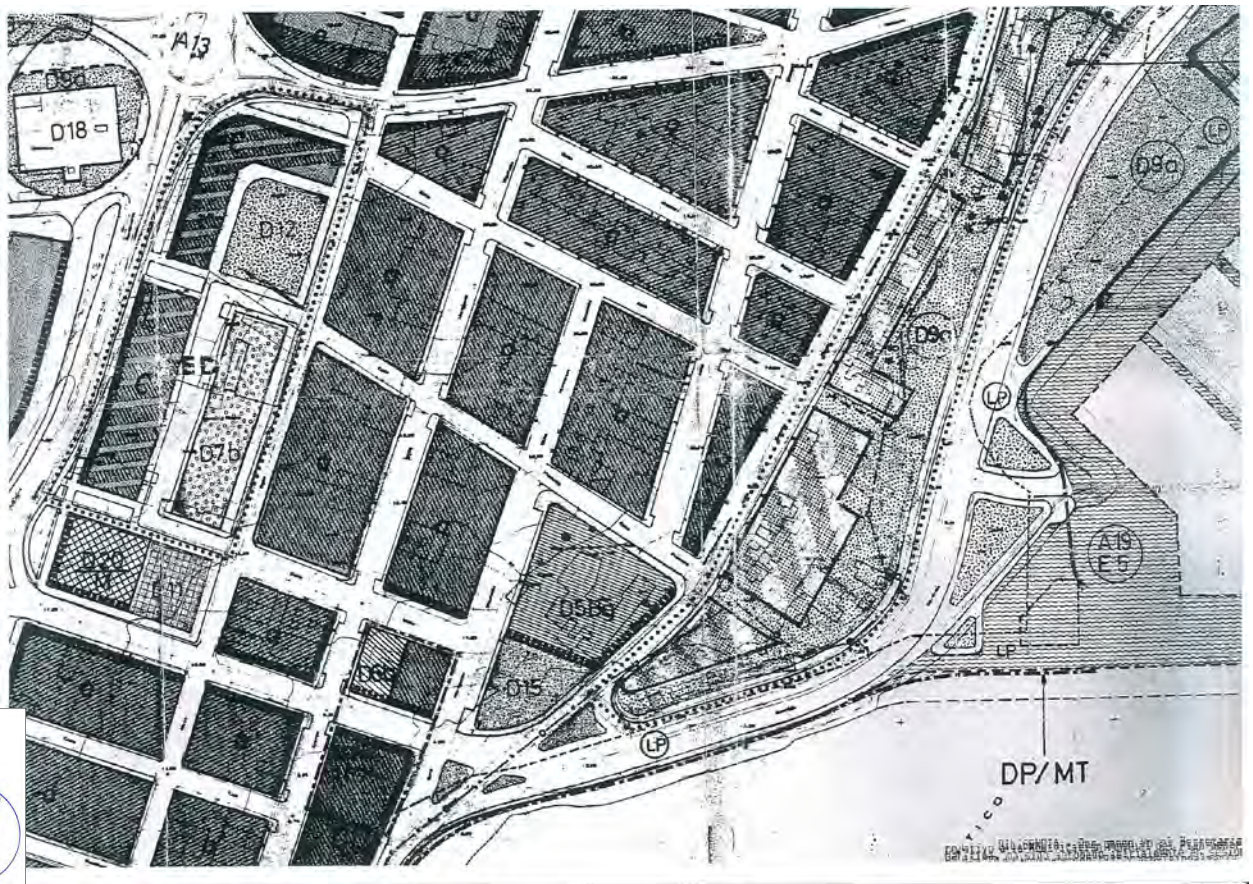
LA PROPIEDAD,

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

**ANEXO I:
CARTOGRAFÍA DEL PGOU '96:**

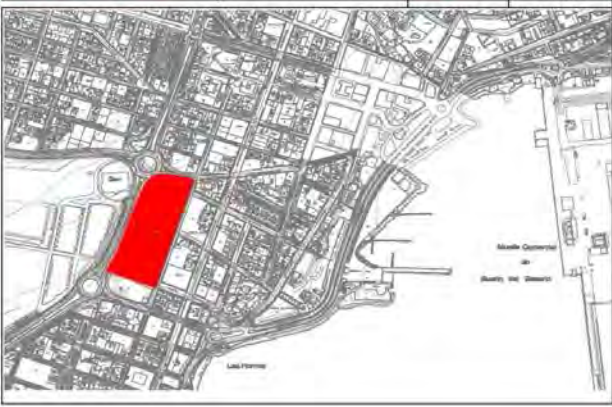



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

ANEXO II: REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	AD.1.1.2
DENOMINACIÓN	AD-1.1.2- C.C. LAS ROTONDAS	ÁREA TERRITORIAL	A.T.-1	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	TERCIARIO (CENTRO COMERCIAL)
CLASE Y CATEGORÍA SUELO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	A.O.U.	A.O.U. 1.1 ZONA CENTRO	PLANOS DE SITUACIÓN:	
					
PARAMETROS URBANÍSTICOS				CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE ENTREGA DE SUELO DOTACIONAL (calculado sobre incremento de Edificabilidad Lucrativa, según Reservas de Suelo establecidas en art.36 TROTCLENC)	
Superficie Total del Ambito (m ² s)	21.000,00	Uso pormenorizado específico	Centro Comercial	Espacios Libres Públicos (m ² s)	s/ Convenio
Aprovechamiento Total (ua)	102.416,54	Coef. Edificabilidad Bruta (m ² c/m ² s)	2,17	Dotaciones (m ² c)	s/ Convenio
Aprovechamiento según anterior PGOU(ua)	33.075,00	Edificabilidad Lucrativa (m ² c)	45.518	Total reservas de suelo a prever por incremento edificabilidad (m ² s)	s/ Convenio
Incremento de Aprovechamiento (ua)	69.341,54	Edificabilidad Lucrativa según anterior PGOU (m ² c)	14.700	Cesión de suelo dentro del ámbito de la actuación de dotación (m ² s):	s/ Convenio
Uso global característico	Terciario	Incremento de Edificabilidad Lucrativa (m ² c)	30.818	Forma de cumplimiento del deber de entrega de suelo dotacional pendiente de cesión fuera de la actuación de dotación:	s/ Convenio
PLAZOS Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN				CUMPLIMIENTO DEBER ENTREGA SUELO POR PARTICIPACION COMUNIDAD EN PLUSVALIAS	
PLANEAMIENTO	Ordenación directa desde el PGOU			Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento por participación Comunidad en plusvalías:	
GESTIÓN:	El deber de entrega de suelo dotacional (tanto en especie como en metálico) así como la monetarización del deber de entrega del aprovechamiento que legalmente corresponde al Ayuntamiento (10%) se cumplirán en el plazo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor del PGOU.			s/ Convenio	
PROGRAMACIÓN:	1er. CUATRIENIO				

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO						
DENOMINACIÓN	AD-1.1.2- C.C. LAS ROTONDAS	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	A.O.U. 1.1 ZONA CENTRO	

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	TERCIARIO (CENTRO COMERCIAL)							
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	"OZ.CC.- CENTRO COMERCIAL LAS ROTONDAS"							
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN								
CENTRO COMERCIAL LAS ROTONDAS								
EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO								
Número de Plantas	Superficie edificable (m ²)	Ocupación edificación por planta	Usoe Pormenorizados	Tipología	Edificabilidad Construida Total (m ² c)	Edificabilidad Lucrativa computable (m ² c)	Coef. Ponder. (UAL/ m ² c)	Aprov. (UAL)
Planta -2 (Bajo rasante)	12.037,08	99,74%	Aparcamiento e instalaciones	Bloque abierto	12.005,38	-	-	-
Planta -1 (Bajo rasante)		99,74%	Aparcamiento e instalaciones		12.005,02	-	-	-
Planta B (cota +31,35)		96,27%	Comercial y Ocio		11.828,41	11.828,41	2,25	26.613,92
Planta 2ª (cota +35,90)		97,04%	Comercial y Ocio		11.680,89	11.680,89	2,25	26.282,00
Planta 3ª (cota +40,80)		96,46%	Comercial y Ocio		11.611,45	11.611,45	2,25	26.125,76
Planta 4ª (cota +46,35)		86,38%	Comercial y Ocio		10.397,71	10.397,71	2,25	23.394,86
TOTAL	12.037,08				69.529,86	45.518,46		102.416,54

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



[Firma manuscrita]

Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO				AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD.1.1.2
DENOMINACIÓN	AD-1.1.2- C.C. LAS ROTONDAS	A.O.U.	A.O.U. 1.1 ZONA CENTRO	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	TERCIARIO (CENTRO COMERCIAL)	

OBJETIVOS

- 1.- La normalización jurídica del Centro Comercial actuante ejecutado y en funcionamiento, y la ordenación volumétrica singular que resuelva la complejidad organizativa y funcional del uso terciario así como de los usos vinculados y complementarios al mismo.
- 2.- La actuación prevista posibilita la obtención por el Ayuntamiento de suelo dotacional y equipamientos, así como la integración en el Patrimonio Municipal de Suelo de las cantidades previstas en el Convenio suscrito por las partes, para su destino a "actuaciones públicas dotacionales u otras actividades de interés social".
- 3.- Localizar una nueva centralidad que genere y diversifique la actividad económica de la zona y reforzamiento de la capitalidad que supone este equipamiento comercial.

JUSTIFICACIÓN

Procede la consideración de la presente actuación de transformación urbanística como Actuación de Dotación al establecerse una renovación parcial de este ámbito de suelo urbano consolidado mediante el incremento de la edificabilidad prevista en el planeamiento anterior (PGOU 98). Incrementándose asimismo (de forma proporcional a ese aumento de edificabilidad) las cesiones de suelo dotacional y del aprovechamiento que legalmente corresponde a la Administración por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. Consecuencia de ello, y con el fin de regularizar la situación jurídica del Centro Comercial, se ha suscrito un Convenio Urbanístico entre la propiedad-promotor y el Ayuntamiento de Puerto del Rosario que se incorpora al presente documento de Revisión del PGOU.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

- **Cesión 10% aprovechamiento.**- En relación con el deber de entrega de suelo urbanizado donde materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración Actuante por la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas derivadas del planeamiento previsto en el artículo 16.1 b del Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLS 06), se opta en la presente actuación (dado el uso terciario-centro comercial- previsto) por la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo. La valoración del aprovechamiento que legalmente corresponde a la Administración, a efectos de su monetarización, se incluye en el Convenio suscrito entre las partes e incorporado al presente PGOU.
- **Cesión de suelo dotacional.**- En relación con el deber de entrega de suelo destinado a dotaciones públicas, se establece, de conformidad con el Convenio Urbanístico formalizado por la propiedad y Ayuntamiento, la cesión de parte del suelo en especie y así como, la sustitución de la superficie pendiente de cesión por su equivalente en dinero, que se integrará en el Patrimonio Municipal de Suelo con destino a actuaciones públicas dotacionales u otras actividades de interés social.
- **Asunción de obligaciones por la propiedad y por el Ayuntamiento.**- Serán obligaciones y deberes de la propiedad y del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, además de los establecidos legalmente, los que resultan del Convenio suscrito por las partes e incorporado al presente documento de Revisión del PGOU.
- **Asunción de costes.**- El propietario costeará y, en su caso, ejecutará todas las obras de urbanización previstas en la actuación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulan en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración Actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente. Asimismo, serán vinculantes los compromisos adquiridos por las partes en el Convenio Urbanístico incorporado al presente documento en relación con la asunción de costes.
- **Garantía real.**- Los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación de Dotación se afectarán, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 16 del TRLS 06 así como a los deberes y obligaciones que resultan del Convenio suscrito entre la propiedad-promotor y el Ayuntamiento de Puerto del Rosario.
- **Incumplimiento de deberes urbanísticos.**- El incumplimiento de los deberes urbanísticos facultará a la Administración para adoptar las medidas previstas en la legislación vigente.
- **Complejo Inmobiliario.**- De conformidad con el artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, en consonancia con el artículo 16.2.b del citado cuerpo legal, se constituirá complejo inmobiliario sobre el inmueble ya ejecutado que la propiedad, según Convenio, cede al Ayuntamiento de Puerto del Rosario (finca registral 16 400) estableciéndose, a efectos urbanísticos, las siguientes calificaciones superpuestas vinculantes para suelo, suelo y subsuelo: a)- Las dos plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento tendrán la consideración de uso privativo-bien patrimonial (con una superficie construida de 2.069,02 m² y 2.097,09 m² respectivamente); b)- la planta destinada a equipamiento (con una superficie construida de 2.049 m²) tendrá asimismo la consideración de uso privativo-bien patrimonial y c) la cubierta de esta última planta tendrá la consideración de bien de dominio público por estar afecto a plaza (superficie de 2.097 m²).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE PUERTO DEL ROSARIO					AMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN		AD.1.1.2
DENOMINACIÓN	AD-1.1.2- C.C. LAS ROTONDAS	A.T.	A.T.-1	A.O.U.	A.O.U. 1.1 ZONA CENTRO	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	TERCIARIO (CENTRO COMERCIAL)

DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN



CUADRO DE SUPERFICIES AD 1.1.2 CENTRO COMERCIAL

SUP. CENTRO COMERCIAL	12.037,08 m ²
SUP. ESPACIOS LIBRES	3.626,80 m ²
SUP. ACERAS Y VIALES	5.336,12 m ²
TOTAL SUP. AMBITO	21.000,00 m ²

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



(Handwritten signature)

Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

ANEXO III: CRITERIO SEGUIDO PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y VIARIO Y MATERIALIZACIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE DEBE REALIZARSE A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO.

El PGOU establecía una superficie ordenada del sector de la UA-2B de 21.000 m² y una edificabilidad total lucrativa de 14.700 m²c, estableciendo una reserva para espacios libres públicos de 4.500 m².

Teniendo en cuenta que la edificabilidad lucrativa materializada en el centro comercial es de 45.518,46 m²c (100% de la edificabilidad lucrativa total prevista en la Actuación de Dotación), y que respecto a la prevista en la UA 2B por el PGOU`96 (14.700 m²c), existe un exceso de edificabilidad de 30.818,46 m²c. Se entiende necesario, por tanto, calcular y determinar las cesiones para espacios libres y dotaciones, que corresponde a ese exceso de edificabilidad.

Partiendo del criterio de calcular las mismas con base a los parámetros de edificabilidad (0,7m²c/m²s según sentencia) se considera que, para el exceso de edificabilidad 30.818,46 m²c, resultaría necesaria una superficie adicional (a los 21.000 m²s del ámbito de la antigua unidad de actuación) de 44.026,37 m²s (30.818,46 m²c / 0,7m²c/m²s).

Partiendo de esta premisa, atendiendo a la edificabilidad lucrativa (computable) materializada por la propiedad con el Proyecto del Centro Comercial y de Ocio realizado en el citado ámbito de actuación y conforme a las reservas mínimas establecidas tanto en el PGOU 96 para el ámbito de la UA 2B (4.500 m² de espacios libres) así como las que proceden respecto al exceso de edificabilidad por aplicación del artículo 36.1.c) del TRLOTyENC 00, resultarían necesarias las siguientes reservas mínimas de suelo destinado a espacios libres públicos y dotaciones, (todo ello con independencia de la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico):

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

CÁLCULO DE LA SUPERFICIE DE SUELO DOTACIONAL QUE DEBE CEDERSE AL AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO

1.- Cesiones obligatorias previstas en el PGOU` 96 para el ámbito de la UA 2B de 21.000 m²s y 14.700 m²c	4.500,00 m ² s
2.- Cesiones obligatorias a realizar por el exceso de edificabilidad materializado respecto al previsto en el PGOU` 96	
2.1. Espacio libre público (al menos 10% sup. Ordenada)	4.402,64 m ² s
2.2. Dotaciones (al menos 1% sup. Ordenada)	440,26 m ² s
TOTAL CESIONES	9.342,90 m ² s

Superficie de suelo destinada a espacios libres públicos y dotaciones que la propiedad cede en especie en el presente convenio:

Uso	Superficie (m ² s)
a).- Espacios libres dentro del ámbito de la Actuación de Dotación AD 1.1.2 CC Las Rotondas	3.626,80 m ² s
b).- Suelo que la propiedad cede en especie (espacios libres) fuera de la AD 1.1.2. Se corresponde con la parte de la finca registral 16.400 (de superficie total 2.480 m ² s) que no es ocupada por la edificación (2.097 m ² s)	383,00 m ² s
TOTAL CESIONES	4.009,80 m ² s

Por lo tanto hay un déficit de 5.333,10 m²s de superficie para espacios libres y de dotaciones, por lo que habría que compensar económicamente dicho déficit.



A los efectos del presente convenio y en lo atinente a justificar a favor del Ayuntamiento la cesión y la compensación de la materialización del 10% de aprovechamiento urbanístico, se hace necesario valorar, de un lado, la monetarización del aprovechamiento así como del suelo de dotación de espacio libre deficitario 5.333,10 m²s y, de otro lado, cuantificar a favor de la propiedad el valor del inmueble para aparcamiento subterráneo y locales destinados a dotación municipal y plaza pública ya ejecutado y la parcela sobre la que se ubica (2.097 m², parte de la finca 16.400, ya que la otra parte de dicha finca se aporta para reducir el déficit de espacios libres, 383 m²).

Partidas a favor del Ayuntamiento de Puerto del Rosario

1. Para cumplir con las cesiones obligatorias de viales y reservas mínimas de espacios libres y dotaciones la propiedad cederá al ayuntamiento las fincas registrales nº 19.274 y nº 19.275.
2. La finca registral nº 16.400, que estaba fuera de la unidad de actuación y sobre la que se ha edificado, en una parte de la misma (de 2.097 m²), un edificio dotacional con dos plantas de sótano frente a la calle Duero, pasará a ser municipal, y para ello se ha contemplado en las cuentas a favor de la propiedad la monetarización del valor de dicho edificio y suelo. También se contabiliza la otra parte de dicha finca para reducir el déficit de espacios libres (383 m²).
3. **Monetarización del 10% de aprovechamiento urbanístico:** atendiendo a la edificabilidad ejecutada con el equipamiento comercial resulta un aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Puerto del Rosario de 4.551,85 m² construidos (45.518,46 x 0,1). Su valor económico, en base al Informe del Servicio de Valoraciones de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias de 15 de abril de 2013 (912,75 €/m²c), asciende a **CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS UNO EUROS Y DIEZ CÉNTIMOS (4.154.701,10 €) EUROS.**
4. **Monetarización equivalente a los 5.333,10 m² de déficit respecto a las cesiones realizadas:** la valoración de la adquisición de esta superficie de espacio libre y dotación, conforme a la Tasación que se adjunta en el punto siguiente de 376,02 €/m²s, asciende a



DOS MILLONES CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS Y VEINTISÉIS CÉNTIMOS (2.005.352,26).

Resumen monetarización 10% aprovechamiento y suelo de EL.

Partidas	Importe (€)
Monetarización 10% Aprov	4.154.701,10
Monetarización de superficie de Espacio libre y dotación deficitaria	2.005.352,26
TOTAL	6.160.053,36

Partidas a favor de la propiedad:

1. Valor del edificio para aparcamiento subterráneo, locales destinados a equipamiento municipal y plaza pública y parcela sobre la que se asienta (2.097 m²), que asciende a la cantidad de TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS Y OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (3.991.369,83 €).

Como resultado de las partidas señaladas, resulta un saldo deudor por la propiedad que asciende a **DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS Y CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (2.168.683,53 €).**

Resultado del haber existente entre el Ayuntamiento y la propiedad

Partidas	Importe (€)
Haber Ayuntamiento	6.160.053,36
Haber propiedad	3.991.369,83
TOTAL abono a favor del Ayuntamiento	2.168.683,53 €

VALORACIÓN DEL COSTE DEL SUELO Y DEL VALOR EN VENTA DEL EQUIPAMIENTO.

1. Objeto:

Para la formalización del convenio para el Centro Comercial Las Rotondas se requiere la valoración de suelo en la zona centro de Puerto del Rosario a los efectos de saber el importe que requeriría la adquisición, expropiación de 3.897,31 m² para zonas verdes y dotaciones preferentemente en el entorno del centro comercial y el valor de una parcela dotacional de 2.097 m² que sería cedida al ayuntamiento en dicho convenio, así como el valor de la construcción del equipamiento municipal y aparcamiento subterráneo.

2. Clase, categoría y calificación de los terrenos:

Acorde al planeamiento vigente, Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario aprobado en 1996, el área homogénea en la que se encuentra la parcela dotacional es suelo clasificado y categorizado como Suelo Urbano no sujeto a unidad de actuación para su desarrollo y ejecución, por lo que en el ejercicio de adaptarnos al TRLOTCENC se consideraría categorizados como consolidados. La calificación de las manzanas lucrativas del área homogénea es la tipo A 3 plantas, manzanas residenciales ordenadas por alineación de fachada. El uso dominante es bajo comercial y viviendas en el resto de las plantas.

3. Criterios y métodos de valoración:

La finalidad de esta Valoración, se rige por las disposiciones del texto refundido de la Ley de suelo, de acuerdo con el apartado 1.b) del artículo 21.

Por lo tanto, por su condición de suelo urbanizado, y en aplicación del art. 24.1 apartados a y b del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RD 2/2008 de 20 de junio (TRLS '08), se realizará la valoración del suelo y del valor en venta del equipamiento según el método residual estático, aplicando la edificabilidad media y uso mayoritario del ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipología la ordenación urbanística los haya incluido.

La legislación urbanística aplicable al momento de esta valoración está constituida, entre otras, por:

- Legislación estatal: Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- Legislación autonómica: 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.
- Reglamento de valoraciones de la ley de suelo RLS '11.

Los criterios y métodos de valoración vienen expresados en el Capítulo IV, del vigente Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo RLS' 11, artículos 20, 21 y 22.

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSi = *Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = *Coficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a.) *Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

b.) *Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

Vc = *Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

Concluyendo, en aplicación del art. 24 del TRLS '08 y de los artículos 20,21 y 22 del RLS '11, necesario determinar lo siguiente:

- 1.- *Ámbito espacial homogéneo, uso mayoritario y edificabilidad media.*
- 2.- *Costes y gastos (Vc) necesarios para la construcción del inmueble, y que serán los siguientes:*

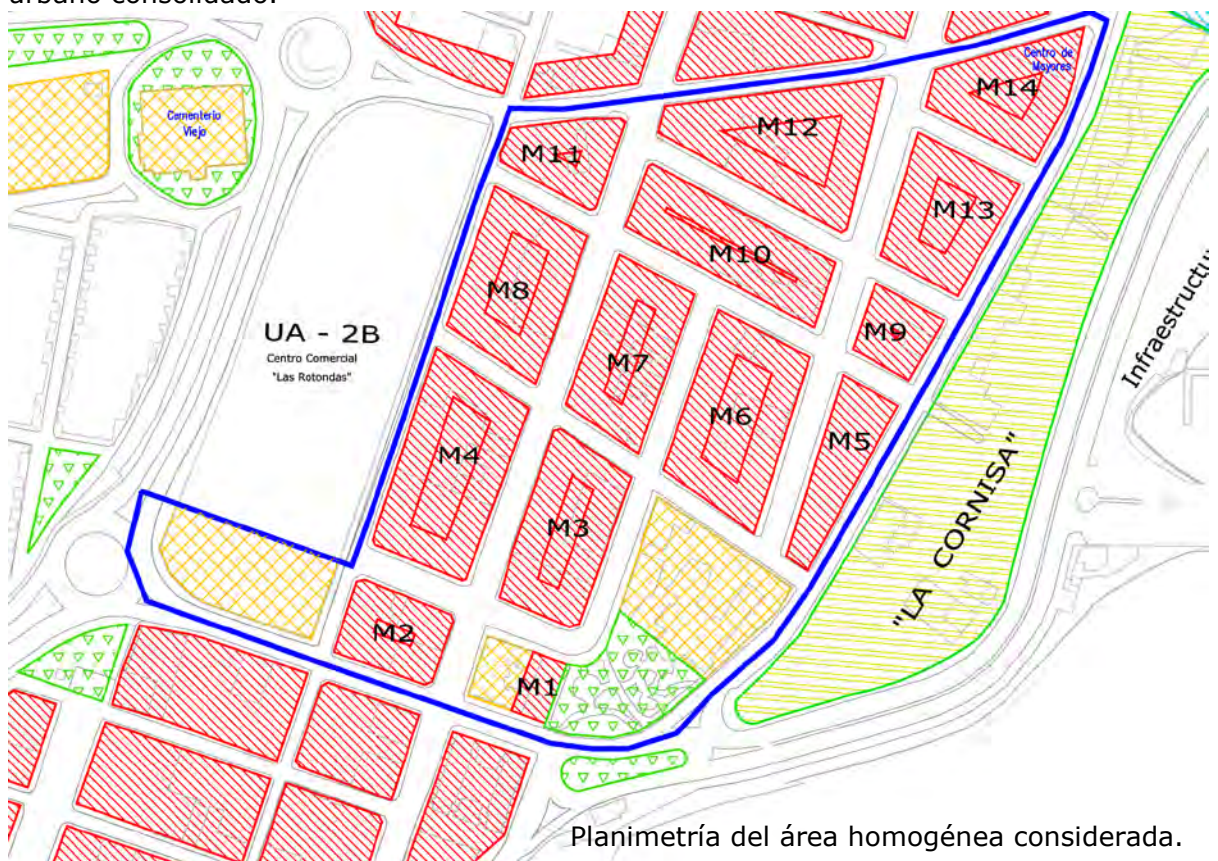
- 2.1.- Coste construcción por contrata.
- 2.2.- Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
- 2.3.- Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
- 2.4.- Los costes de licencias y tasas de la construcción.
- 2.5.- El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
- 2.6.- Los gastos de administración del promotor.
- 2.7.- Los debidos a otros estudios necesarios.

Anteriormente los costes y gastos necesarios para la construcción venían definidos en los art. 18.3 ,18.4, 40 y disposición transitoria única de la ORDEN ECO. En el art. 22 apartado 2 y 3 del RLS´11 no se definen con exactitud los costes y gastos necesarios para la construcción.

3.- Valor en venta del inmueble (Vv).

4. Valoración:

Para determinar el área homogénea del entorno en el que se encuentra la parcela dotacional, se ha seleccionado el área centro descontando los suelos remitidos a desarrollo posterior como son la propia unidad de actuación UA-2B o la zona de la Cornisa sometida a Plan Especial de Reforma, quedando un área homogénea de suelo urbano consolidado.



Planimetría del área homogénea considerada.

Esta área homogénea cuenta con una superficie aproximada de 77.581,28 m²s, de los que 38.458 m²s se destinan a uso residencial, uso predominante en el polígono, con

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



 Fdo.:
 La Secretaria,
 María Mercedes Contreras Fernández.

un total de 14 manzanas lucrativas y 92.783 m² construibles, y una edificabilidad media de 2,47 m²c/m²s.

Edificabilidad obtenida aplicando los parámetros edificatorios de fondo y número de plantas máximas, Tipología A- 3 plantas.

MANZ	m ² suelo	m ² c PB.25 m	m ² c PB -10% ZC	m ² c. P1 ^a 15 m	m ² c P1 ^a -10% ZC	m ² c. P2 ^a 15m	m ² c. P2 ^a -10% ZC	m ² c Totales	Coef. Edifi cab
M-1	502	502	451,8	502	451,8	502	451,8	1.355,40	2,70
M-2	1.763	1.763	1.586,7	1.646	1.481,4	1.646	1.481,4	4.549,50	2,58
M-3	3.336	3.336	3.002,4	2.759	2.483,1	2.759	2.483,1	7.968,60	2,39
M-4	4.539	4.539	4.085,1	3.350	3.015	3.350	3.015	10.115,10	2,23
M-5	1.826	1.826	1.643,4	1826	1.643,4	1.826	1.643,4	4.930,20	2,70
M-6	4.112	4.112	3.700,8	3101	2.790,9	3.101	2.790,9	9.282,60	2,26
M-7	3.092	3.092	2.782,8	2628	2.365,2	2.628	2.365,2	7.513,20	2,43
M-8	3.522	3.522	3.169,8	2735	2.461,5	2.735	2.461,5	8.092,80	2,30
M-9	1.093	1.093	983,7	1085	976,5	1.085	976,5	2.936,70	2,69
M-10	3.203	3.203	2.882,7	3072	2.764,8	3.072	2.764,8	8.412,30	2,63
M-11	1.626	1.626	1.463,4	1584	1.425,6	1584	1.425,6	4.314,60	2,65
M-12	4.329	4.290	3861	3.400	3.060	3.400	3.060	9.981,00	2,31
M-13	2.850	2.850	2565	2333	2.099,7	2.333	2.099,7	6.764,40	2,37
M-14	2.665	2.665	2.398,5	2316	2.084,4	2.316	2.084,4	6.567,30	2,46
Superficie Total área homogénea - 77.581,28 m ² .									
Superficie Total Manzanas (Residencial + Dotacional) - 48.330 m ² .									
Superficie de Suelo Total Manzanas Residencial - 38.458 m ² .									
Superficie Total Construida Residencial - 92.783 m ² .									
Edificabilidad media de área homogénea - 2,47 m ² /m ² .									

Resultando el siguiente aprovechamiento lucrativo asignable a los efectos de valoración es:

$$2.097 \text{ m}^2\text{s} \times 2,47 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.179,59 \text{ m}^2\text{c}.$$

La promoción estimada más probable a los efectos del cálculo del valor del solar es de un edificio con bajo comercial y plantas superiores de viviendas entre 70 y 130 m²:

- Planta Baja Comercial de 1.887m²c.
- Planta 1^a y 2^a Residencial con 3.292,59 m²c.

Dado que esta área homogénea cuenta con escasas edificaciones con aparcamiento en el interior de parcela, no se ha tenido en cuenta la edificabilidad bajo rasante.

Coste construcción por contrata

El coste de construcción acorde a las tablas del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias resulta:

$$\text{PEM} = \text{Co} \times \text{S} \times \text{C}_c$$

Siendo:

PEM: el presupuesto de ejecución material



Co: el coste unitario orientativo de construcción

S: la superficie total construida

Cc: el coeficiente de complejidad de la obra= 0,9 para viviendas colectivas y 0,8 para locales comerciales.

A su vez $Co = Cp \times Z \times M \times Ut \times Q \times P$

Siendo:

Cp: El coste del prototipo medio provincial año 2013. El último coste del prototipo medio que se aprobó por el Colegio de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Fuerteventura es del año 2.008, que era de 590,09 €/m²c.

La actualización de dicho valor en base a la evolución del IPC de enero de 2008 a junio de 2013 es de un 11,5 % (Datos de la página del Instituto Nacional de Estadística), lo que supone un coste del prototipo medio provincial actualizado de 657,95 €/m²c.

Z: Coeficiente zonal= 1,05 (Zonas no turísticas de Fuerteventura y Lanzarote).

M: Coeficiente moderador según cantidad de metros construidos= 1,00 ($500 \leq S \leq 5000' m^2$).

Ut: Coeficiente de uso y tipología: 1,15 para viviendas plurifamiliares en edificio entre medianeras; 0,65 para comercial en edificios de viviendas.

Q: Coeficiente de calidad= 1 para calidades estándar.

P: Coeficiente de ponderación: 1 para viviendas entre 70 y 130m², y 1 para comercial (otros).

$$PEM = (657,95 \times 1,05 \times 1 \times 1,15 \times 1 \times 1 \times 3.292,59 \times 0,9) + (657,95 \times 1,05 \times 1 \times 0,65 \times 1 \times 1 \times 1.887 \times 0,8)$$

$$PEM = 3.032.178,48 \text{ €}$$

Para obtener el Presupuesto de ejecución por contrata tenemos que incrementarle unos gastos generales y un beneficio industrial del constructor, que de acuerdo con el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas se estima en un 13 de gastos generales y un 6 de beneficio industrial del constructor, lo que hace un 19%.

$$PEC = 1,19 \times 3.032.178,48 = 3.608.292,39 \text{ €}$$

Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble, se estima en un 0,4% del Valor en venta. El valor en venta se explica más adelante.

$$I = 0,004 \times Vv = 0,004 \times 5.901.871,95 = 23.607,49 \text{ €}$$

Los honorarios técnicos por proyectos de edificación y dirección de las obras u otros necesarios.

La estimación de los honorarios de redacción del proyecto completo así como de las direcciones de obra de Arquitecto, Arquitecto Técnico e Ingenieros se calcularán acorde a los baremos Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, considerándose este valor máximo para aplicar:

$$H = PEM \times Cs \times Cl \times K$$

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.



Fdo.:
La Secretararía,
María Mercedes Contreras Fernández.

Siendo

PEM el presupuesto de ejecución material. PEM= 3.032.178,48 €.

Cs coeficiente sobre la superficie total construida. Cs= 0,056.

Cl coeficiente del alcance de la intervención profesional= 1 para todas las fases y 0,3 para direcciones de obra.

K coeficiente para edificaciones con particularidades.

Honorarios Arquitecto H= 3.032.178,48 € x 0,056 x 1 = 169.802 €.

Honorarios Arquitecto Técnico H= 3.032.178,48 € x 0,056 x 0,3 x 1,4* = 71.316,84 €.

*Incremento de un 40% por la Coordinación de Seguridad y Salud.

Honorarios del Ingeniero de Telecomunicaciones (proyecto + dirección de obra) y del Ingeniero Industrial (eléctrico) por las mismas tareas se calculan en base al porcentaje de la instalación en la que se intervenga (apartado I.6 e I.9), que se estima en un 15%, lo que resulta: H= 3.032.178,48 € x 0,056 x 1 x 0,15= 25470,30 €.

Los costes de licencias y tasas de la construcción.

De acuerdo a la ordenanza municipal reguladora, el coste de la Licencia por construcción será el 2,5% por Impuesto Municipal y 3,5% por tasas Municipales del Presupuesto de ejecución material.

Valor del Impuesto Municipal 2.5% = 0.025 x 3.032.178,48 = 75.804,46 €.

Valor de las Tasas Municipales 3,5% = 0.035 x 3.032.178,48 = 106.126,25 €.

El importe de las primas de seguros obligatorios de la edificación y los honorarios del control de calidad e inspección técnica de las obras.

Se considera aproximadamente un 0,5% del PEM el importe de los seguros y para el servicio de control de calidad e inspección técnica un 1% del PEM.

Seguros obligatorios de la edificación: 0.005 x 3.032.178,48 €= 15.160,90 €.

Honorarios Control de calidad /inspección: 0.01 x 3.032.178,48 €= 30.321,78 €.

Los gastos de administración del promotor.

Estimando una media de un año la duración de la obra y promoción, a una media de 100€/mes se obtiene un total de 1.200 € destinado a gastos de administración.

Otros estudios necesarios.

Entre otros estudios necesarios solo queda determinar el gasto derivado del estudio Geotécnico que representa un coeficiente de 1,24 €/m²s (2.097m² de parcela) y asciende a un total de 2.600,28 €.

Concluyendo se obtiene un gasto total, de construcción, licencias, impuestos, tasas y otros, de 4.129.702,69 €.

Valor en venta del inmueble a promover:

La actual situación del mercado inmobiliario y la crisis económica, unidas a las dificultades de acceso a financiación en la compra de vivienda, dificultan la tarea a la hora de deducir el precio de venta del metro cuadrado de la vivienda y de local comercial.

La orden ECO 805/2003 en sus artículos 20 y 21 recoge la aplicabilidad y requisitos del método de comparación a los efectos de determinar el valor de un bien inmueble. Destacando los requisitos de existencia de un mercado representativo de bienes de similares características, suficientes datos de transacciones u ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para realizar homogenizaciones, y por último la existencia de al menos seis ofertas o transacciones de bienes similares y que den reflejo del mercado en el momento al que se entienden referidas las valoraciones.

Por aplicación de la disposición transitoria 3ª del TRLS '08 en relación a la orden ECO 805/2003, bastará con que se den los tres requisitos expuestos en el párrafo anterior, resultando válidas no solo las compraventas ejecutadas sino aquellas ofertas de venta cuya veracidad sea demostrable.

Se ha consultado ofertas inmobiliarias de páginas web "pisos.com", "Fotocasa .es", "Altamirasantander.com", "Idealista.com", "servihabitat.com", "Ventadepisos.es"... y se han obtenido 8 testigos de ventas de viviendas y 12 testigos de ventas de locales comerciales, descartando testigos cuyo precio era muy elevado o muy bajo, y que distorsionan los precios de mercado. Se ha considerado precio muy bajo o muy alto aquellos que tenían una diferencia de un 25 % por encima o por debajo de la media.

LOCALES COMERCIALES	m ² c	€/m ² c	VALOR LOCAL	Referencia
Bernardina y Nazaret	103,73	1.253,25	130.000	www.Altamirasantander.com Tlf: 902509559 Ref: B/AL/0220
Pi y Arsuaga esq Juan José Felipe	193	1.336,27	257.900	www.Pisos.com Tlf: 600 444 777
Pi y Arsuaga esq Juan José Felipe	196	1.301,02	255.000	www.Pisos.com Tlf: 600 444 777
Manuel Velázquez Cabrera 114	434	1.331,80	578.000	www.foroprovienda.com Tlf: 638652728
Manuel Velázquez Cabrera 72 b	331	1.435,11	475.020	www.Pisos.com Tlf: 912180296 Ref: PE1-203-9568731
Manuel Velázquez Cabrera 50	287,36	1.423,65	409.100	www.servihabitat.com Ref.:73902261 Tlf: 902 15 01 02.
Pi y Arsuaga esq	529	1.094,33	578900	www.Pisos.com Tlf: 600 444 777
Secundino Alonso 80	80	1.375	110.000	www.segundamano.es Francisco Tlf: 686982788

Resulta un precio medio en venta de m² de local comercial de 1.318,80 €/m²c.

Ofertas descartadas de locales en venta:

LOCALES COMERCIALES	m ² c	€/m ² c	VALOR LOCAL	Referencia
Santo Tomás de Aquino 16	45	717,22	32.275	www.Pisos.com Tlf: 912180296 Ref: PE1-203-9970001
Virgen de la Peña 147	140	2.421,43	339.000	www.Pisos.com Tlf: 600 444 777 Ref: 3984-00364

León y Castillo 152	648	2.314,81	1.500.000	www.idealista.com Javier Tlf: 682754047 ref: 2287291
Virgen del Rosario 1	80	4.000,00	320.000	www.segundamano.es Candelaria Tlf: 674462937

Ofertas de viviendas en venta:

VIVIENDAS	m ² c	€/m ² c	VALOR VIVIENDA	Referencia
Díaz Trayter 149	71	1.070,42	76.000	www.Pisos.com Tlf: 912184285 Ref: UN1-9001-1-4757
Vascongadas 75	83	1.120,04	92.963	www.foroprovivienda.com Tlf: 600444777
Duero 112	100	850	85.000	www.fotocasa.es Vicente Bajo Tlf: 628685057
Toboso 8	95	849,47	80.700	www.idealista.com Tlf: 918314224 ref: 210-83782
Juventud 57	75	1.093,33	82.000	www.idealista.com Tlf:627940940 ref: 1906767
Cervantes 143	86	1.162,79	100.000	www.idealista.com Tlf:605536496 ref: 308223
Virgen de La Peña 147	65,78	980,54	64.500	www.bbvavivienda.com Tlf: 902575700 Ref: n_076481
Roque Caler Fajardo 1	81,43	1.166,65	95.000	www.bbvavivienda.com Tlf: 902575700 Ref: n_071302

El estudio no tiene en cuenta viviendas unifamiliares ni aquellas sujetas a regímenes de protección oficial, descartando también aquellas cuyo precio sea muy elevado o muy bajo ya que distorsionan el valor medio en venta.

Resulta un precio medio en venta de m² de vivienda de 1.036,66 €/m²c. Este valor obtenido no desentona con el que figura como precio medio de vivienda para la ciudad de Puerto del Rosario en el mes de junio de 2013 (1.071 €/m²) en la página fotocasa.es.

Ofertas descartadas de viviendas en venta:

VIVIENDAS	m ² c	€/m ² c	VALOR VIVIENDA	Referencia
La Barrilla 23	81	1.543,21	125.000	www.idealista.com Nayra Tlf: 606 911 909 ref: 1626462
Hermanos Machado 2	78	1.410,26	110.000	www.segundamano.es Luis: 679914184
Pizarro 120	87,82	409,3	36.000	www. Servihabitat.com Tlf: 902150102 Ref: 60032607
Cervantes 71	79,55	656,19	52.200	www. Servihabitat.com Tlf: 902150102 Ref: 73904190

Calculo del Valor de Repercusión de suelo.

El valor de repercusión será el resultante de aplicar la formula siguiente, incluida en los artículos 21 y 21 del RLS`11, para su determinación por el procedimiento estático del método residual.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

K= Acorde al art. 22.2 a y b del Reglamento de Valoraciones, Real Decreto 1492/2011, debe estar entre 1,2 y 1,4. La disposición transitoria única de la ORDEN ECO/805/2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007 establece unos márgenes mínimos de beneficio del promotor que para el uso residencial es del 18 % y para el comercial es del 24 %. Dado que la promoción probable es bajo comercial, planta primera de viviendas y planta segunda de viviendas el coeficiente medio a aplicar sería el 20%.

Por lo tanto, debido a la baja dinámica del mercado inmobiliario y a la situación actual de recesión económica se ha tomado un coeficiente de 1,2 (20%).

$$Vv = 3.292,59 \times 1.036,66 + 1.887 \times 1.318,80 = 3.413.296,35 + 2.488.575,60 = 5.901.871,95 \text{ €}$$

$$Vc = 4.129.702,69 \text{ €}$$

$$VRS = (5.901.871,95 / 1,2) - 4.129.702,69 \text{ €} = 788.523,94 \text{ €}.$$

La parcela tiene 2.097 m², por lo que el valor de m² de suelo es 788.523,94 / 2.097 = 376,02 €/m².

5. Valor del edificio de equipamiento municipal y aparcamiento subterráneo y del suelo que ocupa:



Para calcular el valor en venta del inmueble para equipamiento municipal y aparcamientos subterráneo se parte de la fórmula anterior, donde el Valor en venta será:

$$Vv = (VRS + Vc) \times K$$

VRS: El valor del suelo obtenido es de 376,02 €/m².

Vc: El valor de la construcción aportado por la propiedad mediante fotocopias de facturas, etc asciende a 3.202.855,89 €, cantidad que no desentona con la obtenida por el método del coste de reposición,

basado en la aplicación del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueba las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y que arroja una cantidad de 3.129.647,02 €.

$$Vc = MBC \times \text{coef}$$

$$MBC \text{ año } 2008 \text{ (finalización de la construcción)} = 650 \text{ €/m}^2$$

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.

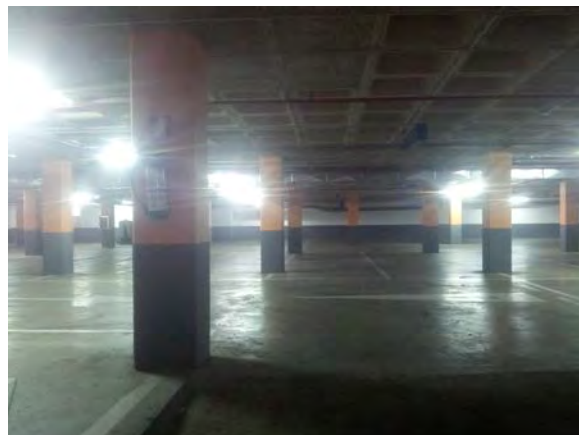



Fdo.:
La Secretaria,
María Mercedes Contreras Fernández.

Coeficiente para Modalidad 1.1.3 garajes, categoría 1ª= 0,80
 Coeficiente para Modalidad 1.1.3 local en estructura, categoría 1ª= 0,80, pero debido a que la fachada se encuentra terminada se ha estimado 0,9.
 Coeficiente de depreciación por antigüedad: H 5 años categoría 1ª= 0,93.
 Superficie de local equipamiento= 2.049,29 m².
 Superficie de aparcamientos= 4.166,11 m².



Interior del equipamiento.



Interior de los aparcamientos.

$$Vc = Vc \text{ garajes} + Vc \text{ local equipamiento} = 650 \times 0,8 \times 0,93 \times 4.166,11 + 650 \times 0,9 \times 0,93 \times 2.049,29 = 3.129.647,02 \text{ €}.$$

Por lo tanto, el valor del inmueble más el suelo será:

$$Vc = 3.202.855,89 \text{ €}$$

$$Vs = 2097 \times 376,02 = 788.513,94 \text{ €}$$

$$Vc + Vs = 3.991.369,83 \text{ €}$$

TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS Y OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.




Fdo.:
 La Secretaria,
 María Mercedes Contreras Fernández.



Fdo.:
La Secretarí,
María Mercedes Contreras Fernández.



Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial
Secretaría General Técnica

03-3-ML-TG/ml-tg

Astº.: Alegación presentada por D. JOSE JUAN TADEO CABRERA SANTANA, en representación de la Entidad Mercantil **FUERTEVENTURA COMUNICACIONES S.L.**, a la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, Revisión para adaptación al D.L. 1/2000 y Ley 19/2003, de Directrices de ordenación general y del turismo e informe de sostenibilidad ambiental, en relación al **Centro Comercial Las Rotondas**

Expte.: 2013/0078

Antecedentes.-

Habiéndose presentado alegación por D. JOSE JUAN TADEO CABRERA SANTANA, en representación de la Entidad Mercantil **FUERTEVENTURA COMUNICACIONES S.L.**, al informe de Tasación efectuado por la Dirección General de Ordenación del Territorio referente al **Convenio Urbanístico sobre el Centro Comercial Las Rotondas**, integrado en el Documento del **Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, Revisión para la adaptación al DL 1/2000 y Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General y del Turismo, e Informe de Sostenibilidad Ambiental**, se nos adjunta copia del mismo a efectos de que por este Servicio de Valoraciones se informe sobre la procedencia de la citada alegación, dado que en dicho escrito se deja constancia de que en el informe elaborado por este Servicio debe existir algún error, puesto que conforme a informe realizado por técnicos habilitados al efecto, se deduce que las diferencias en las valoraciones son altísimas, aportado para ello, valoración efectuada por don Julián Valladares Hernández.

Contenido del escrito de alegaciones.-

El escrito de alegaciones incorpora documento titulado "**Informe-valoración contradictoria para propuesta de convenio urbanístico para la determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento, en el ámbito afectado por la antigua U.A. 2B, actual S.U.C.U. "Centro comercial y de ocio Las Rotondas"**", en el término municipal de Puerto del Rosario, cuyo contenido trataremos de analizar a continuación.

Así, en el apartado referente a "criterios y objetivos" menciona que "...el criterio general contenido en el presente Informe-Valoración, es el de utilizar, en base a la Legislación vigente en materia de valoración de bienes inmuebles, tanto para la valoración de los déficit denunciados de Espacios Libres y de Aprovechamientos, como para lo valoración de las cesiones efectivamente realizados o propuestas dentro del referido Convenio Urbanístico, definiciones y criterios "COMPARABLES", es decir, basadas en la misma fuente legislativa, evitando que se produzcan distorsiones en las valoraciones realizadas, por dimanar de fuentes diferentes, y por tanto con conceptos y criterios diferentes en cuanto a lo valoración de los déficit resultantes de la legislación urbanística a aplicar, y a la valoración de los



Fdo.:
La Secretarí,
María Mercedes Contreras Fernández.



Espacios Libres y dotaciones a aportar dentro del Convenio por la Entidad Promotora, todo ello, por un simple criterio de EQUIDAD en las consideraciones utilizadas para la valoración."

Al respecto decir que, independientemente de lo confuso de la redacción anterior, este Servicio de Valoraciones se ha limitado a efectuar la valoración urbanística de aquellos aprovechamientos urbanísticos y déficits de suelo que se indican en esta alegación, por lo que en caso de existir disconformidad con la determinación de los citados parámetros, habrá que estar a lo que resulte del informe del Servicio competente de la Dirección General de Ordenación del Territorio. Así pues, la finalidad del presente informe consiste en determinar si el valor de repercusión del uso comercial en edificación exclusiva, fijado en el informe suscrito por este servicio con fecha 20 de abril de 2013 se mantiene o, en base a las motivaciones contenidas en el escrito de alegaciones procede su corrección.

Una vez dicho esto y, en lo que se refiere al análisis de la valoración aportada en el escrito de alegaciones que tiene por objeto establecer la valoración de los déficits que se han producido en el desarrollo de la unidad, ésta se apoya en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo y, en el articulado y conceptos que le fueran de aplicación. Para ello recurre, al igual que este Servicio de Valoraciones, al artículo 42 "Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático", aplicando la siguiente fórmula: $F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$

El litigio surge a la hora de calcular el valor de mercado (VM) que se emplea en la valoración para obtener el valor de repercusión del suelo destinado a **uso comercial en edificación exclusiva**. Añade al respecto que, en cuanto al Valor del Mercado, la Orden ECO, es clara y precisa en su artículo 22.1.b) al establecer que "...Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas, en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado, de dichos Inmuebles". En base a ello, adjuntan anexas al informe, cuatro transacciones efectivamente realizadas, **entre los años 2006 y 2013** y que quedan desglosadas o continuación de entre las que destaca la que recientemente ha realizado la Administración Tributaria sobre un Local del propio Centro Comercial.

	SUPERFICIE (m ²)	PRECIO (€) COMPRAVENTA	PRECIO (€/m ²)
TESTIGO 1	1.013	3.190.950,00	3.150
TESTIGO 2	171	530.100,00	3.100
TESTIGO 3	373 m ² (214 + 159)	1.156.300,00	3.100
TESTIGO 4	1.295	3.682.980,00	2.844

En base a estos testigos deduce un **valor medio aproximado de Mercado de 3.100 €/m²** (VM = 3.100 €/m²), añadiendo que **la tasación de la Agencia Tributaria, solo hace reforzar nuestra tesis de que el valor de mercado del caso que nos ocupa está por debajo del entorno de los 3.000 €/m²**. Al respecto decir, que en el informe-Valoración no se concretan las fechas de cada una de las transacciones a las que se hace referencia.

Este Servicio en su informe de 20 de abril de 2013 estimaba que el **valor de repercusión del suelo razonable para el uso comercial en edificación exclusiva de varias plantas en esa zona** oscilaba sobre **912,75 €/m²**, partiendo para ello de un VM de 3.600 €/m². Ese valor se dedujo al obtenerse tres testigos, que se adjuntaron al mencionado informe, correspondientes a **ofertas de ventas de locales en el propio Centro Comercial Las Rotondas**, dando como resultado los siguientes valores:



Fdo.:
La Secretarí,
María Mercedes Contreras Fernández.



Nº	Localización	Superficie (m ² útiles)	Oferta (Euros)	Promedio (€/m ² c)
1	Local comercial	159	636.000	4.000
2	Local comercial	198	792.000	4.000
3	Local comercial	952	3.808.000	4.000
Valor medio ofertas:				4.000
(*) Valor medio ajustado: Valor medio ofertas x 0,90 =				3.600

Se hacía la siguiente observación (*): "En los últimos años se ha producido en el segmento de mercado de viviendas de primera residencia, caídas significativas y duraderas de los precios nominales (se adjunta tabla del Ministerio de Fomento, en donde se indica la evolución del Índice General de Precios de la Vivienda). En los segmentos de mercado correspondientes a viviendas de segunda residencia, oficinas, **locales comerciales**, industrias y otros, **la volatilidad es más variable que en el mercado de viviendas** de primera residencia". Es por esta razón, por lo que en la citada tabla, se incluye el **coeficiente 0,90.-**

Puestos en comunicación con el **Servicio de Valoraciones** de la **Administración Tributaria Canaria**, se nos comunica que, efectivamente, figura en dicho servicio los siguientes expedientes con fecha de presentación **febrero 2009**, en el que consta las siguientes informaciones de escrituras de compraventas otorgadas ante Notario:

1º.- A **treinta de enero de 2009**: Finca NÚMERO DOCE.- LOCAL COMERCIAL NUMERO ONCE, ubicado en la planta baja (nivel +31,35) del referido Centro Comercial.- Está distinguido en el plano de su planta con el número ONCE.- Ocupa una **superficie construida aproximada de doscientos veintiséis metros cuadrados.-**

INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad Número Uno de Puerto del Rosario al tomo 936, libro 335, folio 69, finca número 25.589 e inscripción 2ª.-

REFERENCIA CATASTRAL: 1126301FS1512N0012BD

El precio de la transmisión es el global, total y alzado de **SETECIENTOS MIL SEISCIENTOS EUROS (700.600,00 €.-)**

De estos valores se deduce el siguiente valor de mercado (VM)

$$VM = 700.600,00 \text{ €} / 226,00 \text{ m}^2 = 3.100 \text{ €/m}^2$$

2º.- A **treinta de enero de 2009**: Finca NÚMERO CIENTO TRES.- LOCAL COMERCIAL NUMERO SEIS, ubicado en la planta tercera (nivel +45,70) del referido Centro Comercial.- Está distinguido en el plano de su planta con el número SEIS.- Ocupa una **superficie construida aproximada de ciento setenta y un metros cuadrados.-**



Fdo.:
La Secretararía,
María Mercedes Contreras Fernández.



INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad Número Uno de Puerto del Rosario al tomo 936, libro 335, folio 157, finca número 25.677 e inscripción 2ª.-

REFERENCIA CATASTRAL: 1126301FS1512N0100FU

El precio de la transmisión es el global, total y alzado de **QUINIENTOS TREINTA MIL CIEN EUROS (530.100,00 €.-)**

De estos valores se deduce el siguiente valor de mercado (VM)

$$VM = 530.100,00 \text{ €} / 171,00 \text{ m}^2 = 3.100 \text{ €/m}^2$$

3º.- A **treinta de enero de 2009**: Finca NÚMERO CIENTO DOS.- LOCAL COMERCIAL NUMERO CINCO, ubicado en la planta tercera (nivel +45,70) del referido Centro Comercial.- Está distinguido en el plano de su planta con el número CINCO.- Ocupa una **superficie construida aproximada de ciento cincuenta y siete metros cuadrados.-**

INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad Número Uno de Puerto del Rosario al tomo 936, libro 335, folio 156, finca número 25.676 e inscripción 2ª.-

REFERENCIA CATASTRAL: 1126301FS1512N0099FU

El precio de la transmisión es el global, total y alzado de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS EUROS (486.700,00 €.-)**

De estos valores se deduce el siguiente valor de mercado (VM)

$$VM = 486.700,00 \text{ €} / 157,00 \text{ m}^2 = 3.100 \text{ €/m}^2$$

Por consiguiente, la propia Administración Tributaria Canaria reconoce que, **a efectos tributarios y referido al primer trimestre del año 2009**, el "valor de mercado" de los locales comerciales (y con independencia de la planta en la que estén situados), asciende a **3.100 €/m²**. Hay que entender que este valor aceptado por la Administración puede ser considerado como valor mínimo (80% del valor real) y que aceptando ese valor no es necesario efectuar ninguna valoración complementaria a los efectos de tributación por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD).- Si aplicásemos este porcentaje de 0,80 al VM se obtendría que a efectos de la Administración Tributaria Canaria los valores oscilarían entre un máximo de 3.875 €/m² y un mínimo de 3.100 €/m². Por consiguiente y, partiendo de estos antecedentes, parece razonable conocer y tener en cuenta el **valor de mercado establecido a efectos tributarios.**

Si adoptamos el Índice General de Precios de Vivienda (Base 2005) publicadas por el Ministerio de Fomento obtendríamos, aplicando la misma metodología que el Servicio de Valoraciones de la Administración Tributaria Canaria, sabemos que entre el año 2013 y el año 2009 el Índice General de Precios de Vivienda experimenta, debido a la conocida crisis financiera e inmobiliaria una depreciación del orden de **17,24%**. Así, **si partimos de los testigos señalados en nuestro informe de fecha abril de 2013, obtendríamos un valor de mercado de los locales comerciales en edificación exclusiva de:**



**Tabla 1.-
Índice General de Precios de Vivienda
Base 2005**

2009	2010	2011	2012	2013	
113,70	106,60	101,90	94,50	86,40	
113,00	105,40	100,40	91,20	88,20	
114,20	106,90	98,90	87,10	87,80	
110,00	106,70	94,90	83,90	89,30	
0,9675	1,0009	0,9313	0,8878	1,0336	0,8275589

$$4.000 \text{ €/m}^2 \times 0,8275589 = 3.310,24 \text{ €/m}^2.-$$

Dado que como hemos dicho anteriormente en este informe, en los segmentos de mercado correspondientes a viviendas de segunda residencia, oficinas, **locales comerciales**, industrias y otros, **la volatilidad es más variable que en el mercado de viviendas** de primera residencia, parece razonable aceptar el valor de **3.310,24 €/m²**.

En lo referente al apartado del Valor de la Construcción, existe un error en la valoración aportada por cuanto se dice:

(...)

Por último, para cerrar la fórmula que establece el valor de repercusión, falta establecer el valor de Construcción.

Según lo Disposición Adicional Primera del R.D. 1.464/2007, como modificación del R.D. 1.020/1993, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del Suelo y las Construcciones, para determinar el valor Catastral de los bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, se establece, que los órganos competentes, establecerán el MBC (Módulo Básico de Construcción) y el MBR (Módulo Básico de Repercusión) según corresponda al área económica homogéneo en donde se enmarca.

En nuestro caso, el MBC correspondiente al área económica homogéneo 2, tiene para el año 2008, un valor de **MBC-2 = 650 €/m²**, que **una vez actualizado, según los criterios de actualización recogidos en los Presupuestos Generales del Estado, hasta 2013** (2% x 1% x 1% x 1%) resulta un **MBC-2 = 683 €/m²**.

Lo Norma 19 del R.D. 1.020/1993. establece que realizada la identificación de cada área económica homogénea de la construcción con su correspondiente MBC, el valor de las construcciones, se obtendrá aplicando a dicho módulo, el coeficiente que le corresponda según uso, clase, modalidad y categoría.

La Norma 24 de dicho R.D. "Referencia de los valores catastrales con los mercados inmobiliarios", establece los coeficientes según usos y categorías en el **cuadro denominado "cuadro de coeficientes del valor de las construcciones"**, que para el uso que nos ocupa, Uso 4 (Uso Comercial), clase 4.2. (Comercio en Edificio Exclusivo), Modalidad 4.2.2. (En varias Plantas) y categoría 1 (Primera Calidad, la calidad media queda establecida entre las categorías 4 y 5). Le corresponde al edificio que nos ocupa un coeficiente de **2,75**.



Ello nos lleva a que el $V_c = \sum C_i = 683 \text{ €/m}^2 \times 2,75 = 1.878,25 \text{ €/m}^2$

Como se puede apreciar **existe un error aritmético** por cuanto $650 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}^2$ que, a su vez multiplicado por el coeficiente del valor de las construcciones de valor 2,75 resulta un Valor de la Construcción de: $V_c = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 2,75 = 1.841,48 \text{ €/m}^2$.

Por consiguiente, si adoptamos los valores de mercado y de la construcción que figura en el Informe-valoración aportado en la alegación y aplicamos la fórmula de la Orden ECO/805/203, el valor de repercusión del suelo en el caso que nos ocupa (uso comercial en edificio exclusivo) ascendería a:

$$V_r = V_M \times (1 - b) - \sum C_i = 3.100 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,24) - 1.878,25 \text{ €/m}^2 = 477,75 \text{ €/m}^2$$

Si hiciéramos la misma operación pero partiendo del valor de mercado deducido de nuestros testigos (4.000 €/m^2) corregido por los índices de precios de la vivienda del Ministerio de Fomento (0,8127) y del coste de construcción correcto obtendríamos:

$$V_r = V_M \times (1 - b) - \sum C_i = 4.000 \text{ €/m}^2 \times 0,8275589 \times (1 - 0,24) - 1.841,48 \text{ €/m}^2 = 674,30 \text{ €/m}^2$$

En el Informe-valoración aportado, **se solicita se acepte como valor de repercusión del suelo para este uso comercial el valor ponderado que resulta de la media de los dos valores que obtiene ($477,75 \text{ €/m}^2$ y $750,95 \text{ €/m}^2$); es decir el de $614,35 \text{ €/m}^2$ (que en realidad, una vez corregido los errores resulta que la media entre $514,52 \text{ €/m}^2$ y $782,37 \text{ €/m}^2$ ascendería a $648,44 \text{ €/m}^2$).**

Como se puede apreciar las diferencias entre los dos valores de repercusión ($648,44$ y $674,30 \text{ €/m}^2$) es mínima, por lo que corroboramos nuestro valor de repercusión deducido en este informe de valor $V_r = 674,30 \text{ €/m}^2$, que viene a matizar nuestro anterior valor de mercado de $4.000,00 \text{ €/m}^2$ al que se le aplicaba el coeficiente 0,90 debido a la crisis económica y financiera, entendiéndose que, resulta más consecuente, coherente y **refleja con mayor exactitud la realidad del mercado inmobiliario actual**, aplicar a las ofertas obtenidas en el estudio de mercado los índices de los precios de vivienda libre obtenidos por el Ministerio de Fomento que vienen a reflejar con mayor exactitud y veracidad la **depreciación experimentada en el mercado inmobiliario en general a causa de la crisis financiera e inmobiliaria**. Así en vez de aplicar un coeficiente de valor 0,90 aplicamos el que procede del Ministerio de Fomento de valor **0,8275589**.-

Una vez dicho esto, es necesario resaltar que nos encontramos ante una **valoración URBANÍSTICA**. Así las cosas, de conformidad con la legislación aplicable al caso, es decir, al **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo (en adelante TRLS'08), concretamente con lo establecido en el artículo 21, las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, **se rigen por lo dispuesto en esta Ley** cuando tengan por objeto alguna de las finalidades establecidas en el citado articulado, entre las que cabe incluir la valoración de las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento en parcelas urbanizadas, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente (**Unidad de Actuación de Dotación AD-1.1.2-C.C. LAS**



ROTONDAS), así como aquellas otras cuestiones incluidas en la propuesta de convenio urbanístico que se pretende suscribir.

El “valor de mercado” así denominado en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, no es coincidente con el valor de mercado denominado en la legislación urbanística. En este sentido, en la consulta vinculante V1091-06 de 12 de junio de 2006 realizada a la Dirección General de Tributos, se señala al respecto:

(...)

De acuerdo con los preceptos transcritos, la base imponible de la transmisión del inmueble referido estará constituida por el valor real de la vivienda, que no tiene porqué coincidir con el precio fijado por las partes en la compraventa. El concepto de valor real no viene determinado en las normas tributarias, pero el Tribunal Supremo lo equipara al valor de mercado. Por tanto, se puede definir el valor de mercado como aquel precio que estaría dispuesto a pagar un comprador independiente en condiciones normales de mercado. Dicho valor debe calcularse objetivamente, con independencia de las circunstancias que concurran en la transmisión y todo ello con independencia de la facultad de la Administración de comprobar dicho valor.

A la vista de lo anteriormente expuesto, procede deducir el valor **medio** de repercusión del suelo con uso comercial en edificación exclusiva, así como valorar las edificaciones a ceder (edificio constituido por garajes y oficinas) **conforme a los criterios legales establecidos en la legislación urbanística aplicable** al caso. No obstante, cabe tener como una orientación o referencia más el valor establecido por la Administración Tributaria Canaria y las transacciones escrituradas.

A la hora de confirmar estos valores, hemos recurrido a la información de empresas y sociedades de tasación que por su actividad y campo de trabajo pueden tener mayor información al respecto, dado que el mercado inmobiliario se distingue por su opacidad y escasa información, aparte de tratarse el presente caso de un mercado muy reducido y concreto como es el de ventas/alquiler de locales comerciales en grandes centros comerciales en edificación exclusiva.

Dada la particularidad del inmueble a valorar **susceptible de producir rentas** (centro comercial “prime” u “oro”, es decir, ya consolidado y que es referencia en su área de influencia), hemos obtenido la capacidad de renta que tienen los locales comerciales ubicados en un buen centro comercial, como es el caso de “Las Rotondas”, de la información de mercado contenida en el estudio ejecutivo de Aguirre Newman para “Centros Comerciales” (mayo 2013) en el que se detalla la situación de los principales parámetros del mercado de centros comerciales en un comparativa entre 2010 y 2012. De dicho estudio y, para un centro comercial similar al de “Las Rotondas” se deduce una **rentabilidad media mensual bruta** de entre 26 y 30 €/m² y mes (entre los años 2010 - 2013). Si, tal y como especifica ese “Resumen Ejecutivo” del mercado inmobiliario Español de Aguirre Newman, la rentabilidad media de ese tipo de centros comerciales (Centros Oro y plata) oscila entre el 6,50 y 7,25% respectivamente), si adoptamos una **rentabilidad media** del **7,00%** y teniendo en cuenta que la rentabilidad neta se estima en el 80% de la bruta (descontando en conceptos de gastos el 20% restante), obtendríamos un **valor medio de mercado** de aproximadamente:





$$V_m = (28 \text{ €/m}^2\text{c y mes} \times 0,80 \times 12 \text{ meses}) / 0,07 = \mathbf{3.840,00 \text{ €/m}^2}$$

En definitiva, teniendo en cuenta el desplome de precios que se ha producido en el mercado inmobiliario español a causa de la crisis económica y financiera que padece nuestra sociedad desde finales 2007 y principios 2008, que ha producido una drástica corrección en el sector inmobiliario, nos parece lógico y razonable fijar en vez del coeficiente 0,90 asignado en nuestro anterior informe el deducido por el Ministerio de Fomento en sus estadísticas sobre el porcentaje de variación del precio de la vivienda libre en España, de valor **0,8275589**, por lo que procede adoptar como valor de repercusión del suelo para el uso comercial en edificación exclusiva de **674,30 €/m²**, que se obtiene partiendo de un valor de mercado o de venta de **3.310,24 €/m²**

Estimada, en parte la alegación en lo referente al valor de repercusión del uso comercial en edificación exclusiva, se fija éste en **674,30 €/m²**. Una vez adoptado este valor de repercusión del uso comercial en edificación exclusiva, se obtendría por los conceptos enumerados en el Informe-Valoración aportado en la alegación, los siguientes valores:

Monetarización del déficit:

1.- Valor del 10% del Aprovechamiento medio (AM):

$$V_{AM} = 5.057,61 \text{ €/m}^2\text{c} \times 674,30 \text{ €/m}^2 = \dots\dots\dots \mathbf{3.410.346,42 \text{ Euros}}$$

2.- Valor del Espacio Libre:

$$V_{EL} = 3.897,31 \text{ m}^2\text{s} \times 0,7 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s} \times 674,30 \text{ €/m}^2 = \dots\dots\dots \mathbf{1.839.569,29 \text{ Euros}}$$

Por lo que el valor total (V_T) que debe aportar el promotor al Ayuntamiento ascendería a:

$$V_T = V_{AM} + V_{EL} = 3.410.346,42 \text{ €} + 1.839.569,29 \text{ €} = \dots\dots\dots \mathbf{5.249.915,72 \text{ Euros}}$$

Por su parte, como contraprestación, **la propiedad aporta** por valor de:

1.- Suelo.

$$V_S = 2.480 \text{ m}^2\text{s} \times 0,70 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s} \times 674,30 \text{ €/m}^2 = \dots\dots\dots \mathbf{1.170.584,80 \text{ Euros}}$$

2.- Construcción.

2.1.- Local de 2.049 m²c

$$C_C = 650,00 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Coficiente uso/tipología del valor de las construcciones: Categoría 3º = 1,85

$$C_C = 669,63 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1,85 = 1.238,82 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Depreciación:

Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.

Fdo.:
La Secretarí,
María Mercedes Contreras Fernández.





Fdo.:
La Secretarí,
María Mercedes Contreras Fernández.



Por antigüedad: Coef.: 0,93

Por estado de conservación: Coef.: 1,00

$C_c = 669,63 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1,85 \times 0,93 = \dots\dots\dots 1.152,10 \text{ €/m}^2\text{c}$

Esto coste de construcción sería si el edificio estuviese terminado en su totalidad. No se tienen datos del presupuesto del proyecto cuando se solicitó la licencia de obra mayor ni se tienen datos de la descripción de la licencia de primera ocupación. De la información que se dispone, sabemos que las oficinas no disponen de pavimento, ni cuenta con la instalación de electricidad, ni acabados interiores dado que se entiende **se entrega en bruto**. Esta cuestión deberá ser abordada por los servicios municipales, concretando debidamente estos porcentajes.

Al respecto, los "Baremos orientativos para la estimación de honorarios de los Arquitectos en el ejercicio de su profesión" (año 2008) estiman los honorarios correspondientes a intervenciones parciales (reformas y/o acondicionamientos) según el grado de intervención. El Coste unitario orientativo de construcción que en dicho baremo se incluye, es una aproximación al coste real de ejecución material, que excluyendo los gastos generales y beneficio industrial, indica en la mayoría de los casos una variabilidad \pm del 20% del mencionado coste real, y se calcula aplicando al Coste de Construcción de referencia los **porcentajes** obtenidos de la siguiente tabla:



Concepto partida	Porcentaje (%)
Movimientos de tierra	2%
Cimentación	4%
Estructura	22%
Tabiquería	8%
Cubierta	1%
Saneamiento	3%
Fontanería	4%
Electricidad	5%
Carpintería	12%
Pavimento	8%
Yesos	7%
Alicatado	5%
Revestimiento exterior	9%
Pintura	5%
Aparatos sanitarios	5%

Se estima pues, teniendo en cuenta la información de la que disponemos, que el porcentaje de acabado corresponde al **62,50% del total**, por lo que el valor de la construcción del local, asciende a:

$C_c = 1.152,10 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,625 = \dots\dots\dots 720,06 \text{ €/m}^2\text{c}$

$V_{\text{LOCAL}} = 720,06 \text{ €/m}^2\text{c} \times 2.049 \text{ m}^2\text{c} = \dots\dots\dots \mathbf{1.475.406,03 \text{ Euros}}$



2.2.- Garaje de 4.166,11 m²c

$$C_c = 650,00 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = \dots\dots\dots 669,63 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Coefficiente uso/tipología del valor de las construcciones: Categoría 3^o = 0,45

$$C_c = 669,63 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,45 = \dots\dots\dots 301,33 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Depreciación:

Por antigüedad: Coef.: 0,93

Por estado de conservación: Coef.: 1,00

$$C_c = 301,33 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,93 = \dots\dots\dots 280,24 \text{ €/m}^2\text{c}$$

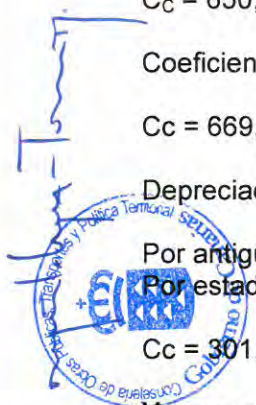
$$V_{\text{GARAJE}} = 280,24 \text{ €/m}^2\text{c} \times 4.166,11 \text{ m}^2\text{c} = \dots\dots\dots \mathbf{1.167.511,31 \text{ €uros}}$$

Quedaría el siguiente cuadro resumen de la permuta:

Aportación Ayuntamiento Puerto del Rosario.-	
Valor del 10% Aprov. Medio (€uros)	3.410.346,42
Valor del Espacio Libre (€uros)	1.839.569,29
Total aportación Ayuntamiento (€uros):	5.249.915,71
Aportación Propiedad Centro Comercial "Las Rotondas"	
Suelo (€uros)	1.170.584,80
Construcción local oficinas (€uros)	1.475.406,03
Construcción garaje (€uros)	1.167.511,31
Total aportación Propiedad (€uros):	3.813.502,14
Diferencia a favor del Ayuntamiento (€uros):	1.436.413,57

Se hace hincapié que este informe estima parcialmente solo lo que se refiere a la concreción del valor de repercusión del uso comercial en edificación exclusiva, fijado en este informe en **674,30 €/m²**. El resto de las cuestiones alegadas por la Entidad Mercantil **FUERTEVENTURA COMUNICACIONES S.L.**, referentes a los parámetros incluidos en el convenio y correspondientes a la cifra en la que se fija el 10% del aprovechamiento medio, así como la cantidad de suelo que se debe adquirir para destinarlo a espacios libres, de los porcentajes de obra realmente ejecutada que entrega el promotor al Ayuntamiento, deberá ser objeto de informe por parte del Servicio competente de la *Dirección General de Ordenación del Territorio* así como de los servicios técnicos municipales.

Este informe se limita a estimar la alegación presentada en lo referente al valor de repercusión del suelo en el uso comercial en edificación exclusiva, variando el valor fijado anteriormente en su informe de fecha 20 de abril de 2013, fijando este en **674,30 €/m²c** y partiendo de ese valor, se ha limitado a efectuar la valoración urbanística de aquellos aprovechamientos urbanísticos y déficits de suelo contenidos en la alegación aportada,



Este documento forma parte del expediente del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 22 de Octubre de 2014.

Fdo.:
La Secretarí,
María Mercedes Contreras Fernández.



matizando el valor de la construcción de las oficinas que se pretenden permutar, por cuanto este servicio de valoraciones entiende que se entrega la edificación en bruto y, por tanto, procede corregir el valor de lo construido en función del porcentaje de obra realmente ejecutado, lo cual se ignora.

De existir disconformidad con el establecimiento de los citados parámetros, habrá que estar a lo que resulte del informe del Servicio competente de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 5 de agosto de 2.014

El Jefe Servicio Unidad de Valoraciones.

Fdo.: Miguel Ángel López-Tomasety Gil