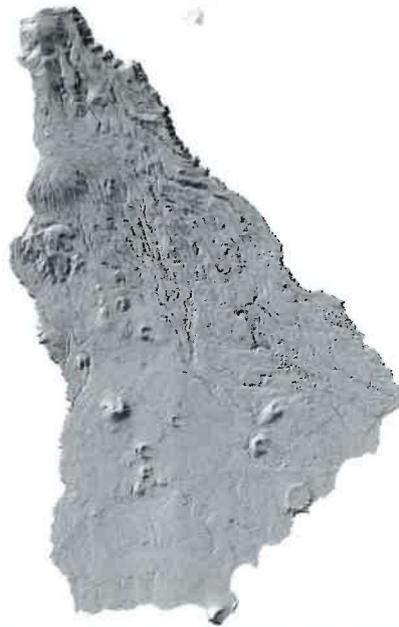


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.)

GRANADILLA DE ABONA



AYUNTAMIENTO DE
GRANADILLA DE ABONA



PLAN OPERATIVO (ORDENACIÓN PORMENORIZADA)
CONVENIOS URBANÍSTICOS

Julio 2004

Edearch / estudio
de urbanismo
y arquitectura
s.l.

EXPEDIENTE: 50/04
FECHA ENTRADA: 12.03.04
N. RE: 614350

DIGITALIZADO
2002/0094
C14/A4/12



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

GRANADILLA DE ABONA (T.R.)

ANEXO

CONVENIOS URBANÍSTICOS



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 27 ENE. 2005

Juan Diego Hernández Domínguez



CONVENIOS URBANÍSTICOS FORMALIZADOS



CONVENIO URBANÍSTICO U.A. COSTABELLA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

GRANADILLA DE ABONA (T.R.)

ANEXO

CONVENIOS URBANÍSTICOS



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
FECHA: 12 DE ENERO DE 2005

Juan Diego Hernández Domínguez



CONVENIOS URBANÍSTICOS FORMALIZADOS



CONVENIO URBANÍSTICO U.A. COSTABELLA





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE



**CONVENIO PARA LA MODIFICACIÓN DE LA
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA U.A.
COSTABELLA.**

En Granadilla de Abona a 24 de mayo de 2002

REUNIDOS

De una parte Don Francisco Jaime González Cejas, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Granadilla de Abona, asistido del Señor Secretario Accidental.

Y de otra Don Clemente Pousa Pereira, mayor de edad, con domicilio en [redacted], titular del D.N.I. [redacted], en representación de "Construcción, Promoción y Derivados, S.A."

INTERVIENEN

Don Francisco Jaime González Cejas en su condición de Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Granadilla de Abona, actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo prevenido en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y asistido del Secretario General Don Manuel Ortiz Correa, a los efectos previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

Y Don Clemente Pousa Pereira, en nombre y representación de "Construcción, Promoción y Derivados, S.A.", como propietario de los terrenos que comprenden el ámbito del P.A. Costabella, según acredita en el documento anexo nº 1 a este Convenio.





Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO, y, en la representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como relevantes los siguientes

ANTECEDENTES

1º).- Que la entidad mercantil "Construcción, Promoción y Derivados, S.A." es propietaria de la totalidad de los terrenos incluidos en el P.A. Costabella, sobre los que ha llevado a cabo el desarrollo urbanístico previsto en el Plan Parcial Costabella, aprobado definitivamente el 16 de enero de 1971 por la Comisión Provincial de Urbanismo, y de acuerdo con las determinaciones del Proyecto de Urbanización, igualmente aprobado el 26 de marzo de 1973.

Que en cumplimiento de lo previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Granadilla de Abona, se ha tramitado y aprobado en fecha 13 de septiembre de 1999, el Proyecto de Compensación de la referida Unidad de Actuación.

En la actualidad se encuentran finalizadas la práctica totalidad de las obras de urbanización quedando pendiente el tratamiento de las zonas verdes.

Asimismo, se encuentran en ejecución las obras de construcción en las parcelas nº 1, 2 y 3, del citado Proyecto de Compensación.

2º).- Que "Construcción, Promoción y Derivados, S.A." ha consolidado plenamente sus derechos al aprovechamiento urbanístico, tratándose ya en la actualidad de suelo clasificado como urbano consolidado.

3º).- Que por iniciativa municipal, se está procediendo a la redacción del Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona, siendo uno de sus objetivos la potenciación del desarrollo turístico en base a una mayor oferta alojativa en hoteles, todo ello sin reducir los aprovechamientos urbanísticos.

4º).- Que mediante el presente Convenio Urbanístico, pretenden ambas partes conjugar sus respectivos intereses, por una parte los del Ayuntamiento de Granadilla de Abona, en aras de conseguir un mayor desarrollo turístico para el término municipal, y de otra los de "Construcción, Promoción y Derivados, S.A.", de no ver limitadas sus

expectativas económicas, ante la inversión ya realizada, y los compromisos ya adquiridos.

Tras exponer todo lo anterior, los comparecientes suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO, de acuerdo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERO: En el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona, actualmente en fase de Avance, se incluirá la ordenación urbanística que se recoge en el plano nº 2 y en la ficha urbanística, que se incorporan como anexos 3 y 4, respectivamente, al presente convenio.

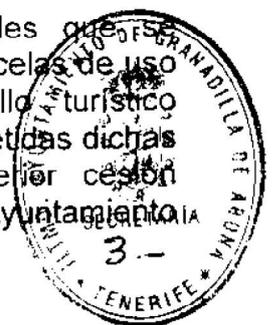
La nueva ordenación prevista no supondrá aumento alguno de edificabilidad respecto a la ya adjudicada en el Proyecto de Compensación aprobado

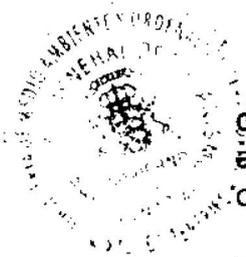
Dicha ordenación supondrá respecto a la actual, que se recoge en el plano nº 1, anexo 2 al presente Convenio, las siguientes modificaciones:

- Destinar a uso hotelero 52.986,00 m² de suelo, frente a los 16.517,00 m² previstos en el planeamiento vigente.
- Modificar el emplazamiento de las zonas verdes, centrándolas respecto a las parcelas edificables, dándoles un carácter más unitario frente a la dispersión prevista en el planeamiento vigente, todo ello manteniendo la superficie de las mismas.
- Modificar el emplazamiento de la parcela destinada a equipamiento comercial, centrándola respecto al resto de las parcelas, aumentando la superficie y edificabilidad destinada a este uso, limitándose la superficie máxima de cada local a 1.000 m², a fin de favorecer el desarrollo de un área comercial al servicio del propio Polígono.

SEGUNDA: En el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona, se recogerá la Unidad de Actuación Costabella como suelo urbano, sometido a la ordenación actual al nuevo planeamiento, con la adjudicación de las nuevas parcelas resultantes, todo ello de acuerdo con las determinaciones urbanísticas recogidas en el anexo 3 y 4 del presente Convenio.

Las superficies de los viales y sendas peatonales que se suprimen en la nueva ordenación, a fin de conseguir parcelas de uso hotelero de suficiente capacidad para un desarrollo turístico adecuado, se incorporarán a las mismas, quedando sometidas dichas parcelas en la reparcelación urbanística, a la posterior cesión obligatoria y gratuita de dichas superficies a favor del Ayuntamiento.





de Granadilla de Abona, con destino a aparcamientos, viales de acceso o sendos peatonales, materializándose dicha definición y cesión, en el momento de la concesión de licencias de obra.

TERCERA: Que el objeto de no paralizar la actividad promotora ya iniciada por "Construcción, Promoción y Derivados, S.A.", en la ficha urbanística de U.A. Costabella, se recogerá que las parcelas actuales nº 1, 2, 3, 13, 14 y 18, correspondientes respectivamente a las nº 1, 2, 3, 8, 9 y 14, del plano nº 2, que figura como anexo 3 del presente Convenio, no se verán afectadas por la suspensión de licencias que se pueda derivar de la tramitación del Plan General, ya que mantienen su configuración y determinación urbanísticas.

CUARTA: Dada la singularidad del emplazamiento de la U.A. Costabella, las parcelas de uso residencial no vendrán limitadas por porcentaje alguno en cuanto a programa de las viviendas, determinándose el número máximo de viviendas por parcela, a razón de 75 m² de edificabilidad por vivienda.

QUINTA: Las parcelas nº 7 y 14, afectadas en su lindero Este por un Barranco de naturaleza pública, quedan sometidas a la solicitud de autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, de acuerdo con lo previsto en la legislación de aguas, para el encauzamiento del mismo.

SEXTA: Si como consecuencia de la aprobación de Directrices de ámbito supramunicipal, no se pudiera llevar a cabo el desarrollo de las instalaciones hoteleras previstas en las parcelas nº 4 y 5, en un plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva del Plan General, el Ayuntamiento de Granadilla de Abona se compromete a adoptar las modificaciones urbanísticas adecuadas para modificar el uso hotelero por residencial, en base a la edificabilidad de las parcelas, y un número máximo de viviendas, a razón de 75 m² de edificabilidad por vivienda.

SÉPTIMA: El contenido del presente Convenio queda condicionado a que en la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona, se recojan las previsiones y determinaciones indicadas en el mismo.

Y en prueba de conformidad las partes intervinientes firman el presente documento en el lugar y fecha indicados.

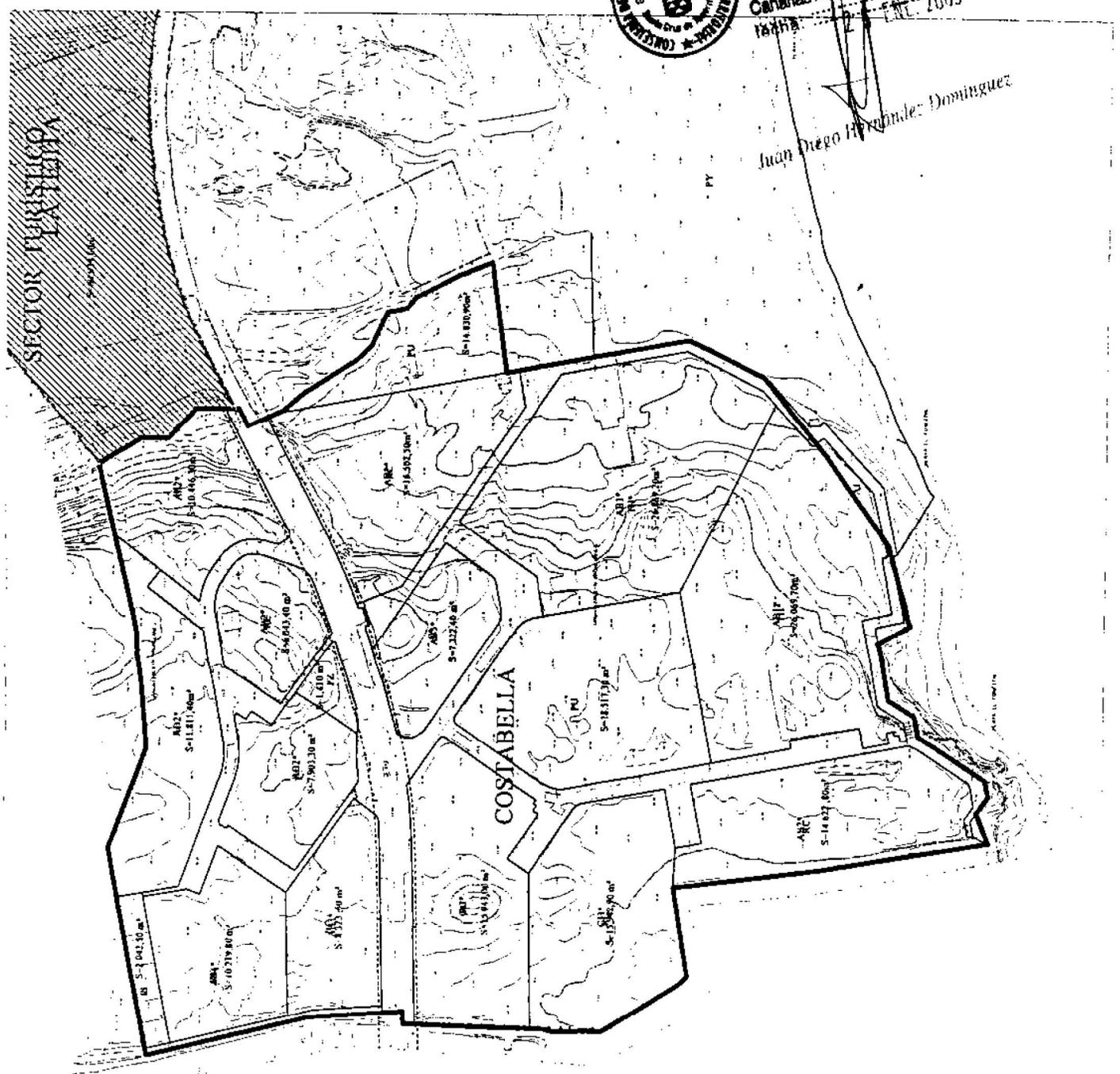
Fdo.: Francisco J. Glez. Cejas

Fdo.: Clemente Pousa Pereira

Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
18/11/05



Juan Diego Hernández Domínguez



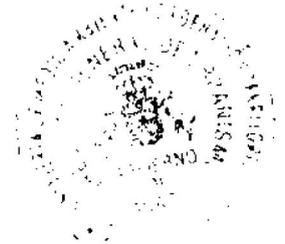


CONVENIO URBANÍSTICO RODRÍGUEZ DE AZERO





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE



CONVENIO URBANÍSTICO

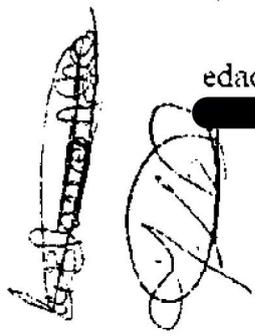
En Granadilla de Abona a 18 de junio de 2002.

REUNIDOS

De una parte,

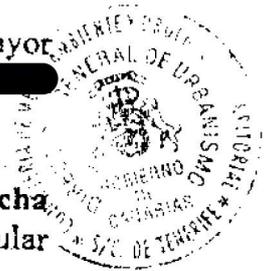

Don Francisco Jaime González Cejas, en su condición de Alcalde Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Granadilla de Abona, actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo prevenido en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y asistido del Secretario Accidental Don Manuel Ortiz Correa, a los efectos prevenidos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

Y de otra,


Don Alonso Rodríguez de Azero y del Hoyo, mayor de edad, titular del [REDACTED] vecino de [REDACTED], con domicilio en [REDACTED].



Don Martín Lucas Rodríguez de Azero y del Hoyo, mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED] vecino de [REDACTED] con domicilio en [REDACTED]



Doña Concepción Marina, también conocida por Concha Marina Rodríguez de Azero y del Hoyo, mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED] vecina de [REDACTED], con domicilio en [REDACTED]

Doña Blanca Rodríguez de Azero y del Hoyo, mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED], vecina de [REDACTED], con domicilio en [REDACTED]

Doña Margarita Rodríguez de Azero y del Hoyo, mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED] vecina de [REDACTED], con domicilio en [REDACTED]

INTERVIENEN

Don Francisco Jaime González Cejas en su condición de Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Granadilla de Abona.

Y, Don Alonso, Don Martín Lucas, Doña Concepción Marina, Doña Blanca y Doña Margarita Rodríguez de Azero y del Hoyo en su nombre y derecho.

Ambas partes, según interviene, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para formalizar el presente documento de Convenio Urbanístico, y al efecto

EXPONEN

Primero.- Que los Hermanos Rodríguez de Azero y del Hoyo son propietarios en pleno dominio de una porción de terreno incluida en el suelo urbano de Granadilla de Abona, que es parte del resto, tras diversas segregaciones y ventas, de otro terreno que se describe posteriormente y



que linda: al Norte, con el eje de la Avenida Abona; al Sur, con la U.A. Arure; al Este, con las U.A. Chasnaflor, Finca del Marqués, Castro y Arure; y al Oeste, con las U.A. Poncela, Marquez Cano, Carretera a Granadilla, Hernández Oramas, Arure y suelo urbano.



Esta porción de terreno, que expresamente incluye el solar situado al Sur, grafiado en rojo, está incluido en la superficie delimitada con un trazo rojo continuo en el plano facilitado por el Ayuntamiento, que firmado por las partes, forma parte del presente Convenio como anexo del mismo.

Esta porción de terreno forma parte, a su vez, del resto de una finca matriz situada en Granadilla, en la denominada "Hoya del Tanque", también conocida en parte como "Finca del Marqués", en San Isidro, que resulta de haberse practicado en su día diversas operaciones de segregación y venta a terceros en documentos públicos y privados de las parcelas correspondientes y que el Ayuntamiento de Granadilla conoce perfectamente.

Título: Los Hermanos Rodríguez de Azero y del Hoyo adquirieron esta finca con carácter privativo por quintas partes indivisas por herencia de su padre Don Alonso Rodríguez de Azero y Salazar, fallecido el día 8 de abril de 1996.

Inscripción: Se señala para su busca el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, al folio 221, libro 46, finca 2.486.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Segundo: Por orden del Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias, de fecha 3 de noviembre de 1994, se tomó conocimiento del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Granadilla de Abona, que entraron en vigor tras su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 31, de 13 de marzo de 1995. Dichas Normas Subsidiarias de Planeamiento de Granadilla de Abona clasifican la totalidad de los terrenos descritos en el expositivo anterior como suelo urbano.

Sin embargo, no se ha procedido todavía por los respectivos propietarios a la cesión de los viales, plazas y espacios libres correspondientes que son los que aparecen grafiados en color gris y verde en el plano anexo.

[Handwritten signature and initials]



Tercero: Que deseando los Hermanos Rodríguez Azero y del Hoyo proceder a la cesión gratuita de la parte de los terrenos correspondientes a esos viales, plazas y espacios públicos, que tras las diversas segregaciones y ventas practicadas —perfectamente conocidas por el Ayuntamiento—, sigan siendo actualmente de su propiedad y el Ayuntamiento recibir esos terrenos, los comparecientes suscriben el presente Convenio con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Los Hermanos Rodríguez de Azero y del Hoyo ceden gratuitamente al Ayuntamiento de Granadilla de Abona, que la acepta, la parte de los terrenos correspondientes a los viales, plazas y espacios públicos, que figuran grafiados en el plano anexo en color gris y verde, que actualmente y tras las diversas segregaciones y ventas practicadas tanto en documentos públicos como privados, siguen siendo propiedad de los Hermanos Rodríguez de Azero y del Hoyo.

Segunda.- Como consecuencia de esta cesión, el Ayuntamiento de Granadilla de Abona se compromete a mantener en el P.G.O.U., actualmente en tramitación, la misma calificación urbanística, que tiene atribuida el terreno a que se refiere el presente Convenio en las vigentes Normas Subsidiarias, como "suelo urbano", al reunir los requisitos legales para ello, con la especificidad que se señala en la estipulación cuarta de este Convenio.

Igualmente, el Ayuntamiento de Granadilla de Abona se compromete a eximir a los Hermanos Rodríguez Azero y del Hoyo de cualquier carga, obligación, repercusión o participación, directa o indirecta, en los gastos de urbanización, ejecución y conservación de esos viales, plazas y espacios libres, siempre que no queden en la zona parcelas edificables de su propiedad.

Tercera.- El Ayuntamiento de Granadilla de Abona se compromete a asumir la continuación de las obras de demolición de antiguas construcciones sitas al sur del terreno a que se refiere el presente Convenio y que aparece grafiado en rojo, así como cualquier otra carga de obligación administrativa que sea necesaria para tal fin.

Así mismo, el Ayuntamiento de Granadilla de Abona se compromete a colaborar con los Hermanos Rodríguez de Azero y del Hoyo en el proceso de regularización y formalización jurídica de los terrenos



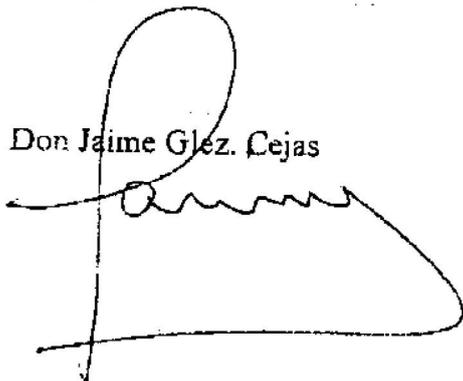
segregados y vendidos de esa parte de la finca matriz a que se refiere el presente Convenio, facilitando la información de que se disponga.

Cuarta.- Al mismo tiempo el Ayuntamiento otorgará, licencia de segregación de tres parcelas solicitadas en escritos de 20 de mayo números 6.438 y 6.439, y 12 de junio número 7.623. Asimismo el Ayuntamiento de Granadilla de Abona regularizará las alturas de las edificaciones en la zona a tres plantas de altura incluyendo tal determinación en el Plan General de Ordenación Urbana en tramitación.

Quinta.- La cesión del suelo que se efectúe mediante este Convenio se hará efectiva desde este momento, corriendo a cargo del Ayuntamiento de Granadilla de Abona los gastos e impuestos.

Y en prueba de conformidad, firman por duplicado ejemplar el presente CONVENIO, entendido en tres folios y plano anexo, en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento.

Don Jaime Glez. Cejas



D. Alonso Rdguez. De Azero y del Hoyo



D. Martín Rdguez. De Azero



D^a Concepción Rdguez. De Azero



D^a Blanca Rdguez. De Azero



D^a Margarita Rdguez. De Azero





CONVENIO URBANÍSTICO SISTEMA GENERAL DEL ITER





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE

JDH/11



**CONVENIO PARA DETERMINAR LA CUANTIFICACIÓN DE
LAS COMPENSACIONES AL AYUNTAMIENTO DE
GRANADILLA DE ABONA, EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA
GENERAL DE INSTITUTO TECNOLÓGICO Y ENERGÍAS
RENOVABLES, S.A.**

En Granadilla de Abona a 16 de febrero de 2001.

REUNIDOS

Don Francisco Jaime González Cejas, Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Granadilla de Abona, y

Don Ricardo Melchior Navarro, Presidente del Consejo de Administración de la Compañía Mercantil Instituto Tecnológico de Energías Renovables, S.A.

INTERVIENEN

Don Francisco Jaime González Cejas en nombre y representación del Ilustre Ayuntamiento de Granadilla de Abona, en su calidad de Alcalde-Presidente de la Corporación, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, hallándose en el pleno ejercicio de su cargo.

Don Ricardo Melchior Navarro, en nombre y representación del Instituto Tecnológico de Energías Renovables



Se reconocen las partes intervinientes, la capacidad legal suficiente para formalizar el presente Convenio Urbanístico, y a tal efecto



EXPONEN

PRIMERO: Que el I.T.E.R. se ubica en el Sector SP-1 de suelo urbanizable delimitado por las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana vigente con una superficie de 2.800.000 metros cuadrados.

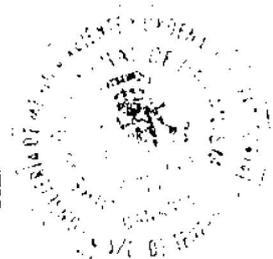
Con fecha 22 de julio de 1998 se solicita por el Señor Gerente del ITER el fraccionamiento de dicho Sector, conformando dos subsectores, el SP1-01 y el SP1-02 lo que fue objeto de la preceptiva tramitación por el Ayuntamiento otorgando la aprobación inicial y provisional.

SEGUNDO: Remitido el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C.) dicho órgano colegiado en sesión celebrada el 30 de junio de 1999, adoptó el acuerdo de suspender su aprobación definitiva a fin de que en vez de subdividir el sector en dos, se cree un nuevo sistema general a desarrollar mediante Plan Especial. frente a tal acto administrativo, se interpuso recurso extraordinario de revisión mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 29 de abril de 1999, decidiendo el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de 27 de enero de 2000 desistir de dicho recurso comunicando dicho acuerdo al Excmo. Cabildo y a la Sociedad Pública Instituto Tecnológico de Energías Renovables, S.A., al objeto de determinar la participación del Ayuntamiento en dicha sociedad y la cuantificación de las compensaciones que habrá de recibir el municipio en concepto de su participación en el 10% del aprovechamiento medio del sector en el caso de que se hubiera tramitado como Plan Parcial que desarrolle un suelo urbanizable

TERCERO: Por su parte el ITER y GESTUR TENERIFE, S.A., han aportado al expediente la documentación técnica precisa cumplimentando el acuerdo de la COTMAC determinando el denominado Sistema General ITER a desarrollar mediante un Plan Especial.



ESTIPULACIONES



1º).- Es objeto del presente Convenio la concertación y la consiguiente regularización del expediente administrativo tramitado por este Ayuntamiento y denominado fraccionamiento, del Sector SP-1 en cuanto que por virtud del Acuerdo de la COTMAC de fecha 30 de junio de 1999, al introducir en uno de los subsectores en que pretendía fraccionarse el Sector, un Sistema General, ello supone una reconsideración de la modificación puntual, en el sentido de que, en lugar de fraccionar el sector, dicha modificación tiene por objeto la introducción el Sistema General del Instituto Tecnológico de Energías Renovables a fin de dar cumplimiento al acuerdo de la COTMAC ya citado.

2º).- A tal fin el Ayuntamiento de Granadilla de Abona adoptará los acuerdos necesarios para la aprobación de la modificación puntual para el establecimiento del Sistema General ITER, rectificando así el documento urbanístico tramitado anteriormente, remitiéndolo a la mayor brevedad a la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias para su toma de conocimiento que el Excmo. Sr. Consejero titular de dicho departamento, cumplimentando así el contenido de 30 de junio de 1999.

Igualmente el Ayuntamiento de Granadilla de Abona adquiere el compromiso de impulsar la tramitación del Plan Especial que desarrolla el Sistema General adoptando al efecto, los actos administrativos hasta la aprobación definitiva del mismo.

3º).- El ITER, en tanto que reconoce el hecho de que el acuerdo de la COTMAC, al introducir el Sistema General supone la pérdida del aprovechamiento medio que corresponde al Ayuntamiento, lo que resulta de todo modo contrario al carácter indisponible e irrenunciable que la Ley 9/1999 del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, del Gobierno de Canarias, reconoce expresamente esta circunstancia, circunscribiéndose pues el presente Convenio a fijar la compensación económica al municipio equivalente a dicho aprovechamiento que de otro modo habría obtenido mediante los preceptivos documentos legales de ejecución y gestión urbanística.



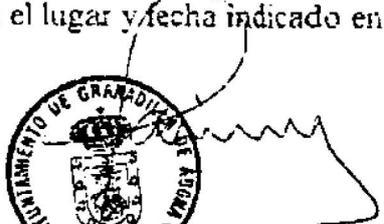
Conforme a los informes emitidos por los técnicos y en consonancia con el acuerdo plenario de fecha 27 de enero de 2000, se opta por dicha compensación, y en consecuencia se fija la cuantía de la misma en la cantidad de CUARENTA MILLONES DE PESETAS (40.000.000 pesetas). La señalada cantidad se abonará al Ayuntamiento en el Plazo de 15 días contados a partir de la notificación de la Orden Departamental del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias por la que se toma conocimiento del documento urbanístico de modificación puntual de las Normas Subsidiarias para el fraccionamiento del Sector SP-1 del Polígono Industrial.

4º).- Aprobados los instrumentos urbanísticos antes reseñados, el Ayuntamiento de Granadilla de Abona otorgará las licencias de construcción y, en su caso, de apertura a los proyectos de obra presentados por el ITER para la obtención de las preceptivas licencias.

5º).- La eficacia de este Convenio Urbanístico, para su plena eficacia deberá ser aprobado por el Ayuntamiento Pleno junto con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, del acuerdo de la COTMAC, de fecha 30 de junio de 1999. El contenido del presente Convenio Urbanístico queda sometido a la condición de que se apruebe definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Su duración será la que requiera la perfecta ejecución de los compromisos y obligaciones.

6º).- Naturaleza Administrativa.- El presente Convenio tiene naturaleza administrativa, por lo que deberá ser interpretado en el sentido más favorable a los intereses públicos, dentro del marco legal aplicable. En tal caso, los actos de interpretación y/o ejecución del mismo quedan sometidos a la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y en prueba de conformidad las partes intervinientes suscriben el presente CONVENIO URBANISTICO por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento.


D. Francisco González Cejas


D. Ricardo Melchior






CONVENIO URBANÍSTICO EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL SP2-02





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE



CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA Y LA EMPRESA MERCADONA S.A. PARA LA REALIZACIÓN DE UN CENTRO LOGÍSTICO EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA

En Granadilla de Abona, 4 de septiembre de 2003

REUNIDOS

De una parte **Don Francisco Jaime González Cejas**, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Granadilla de Abona actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo previsto en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y asistido del Secretario General Don Manuel Ortiz Correa, a los efectos previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

Y de otra **Don Víctor Manuel Estévez Delgado**, en nombre y representación como apoderado de la entidad mercantil "MERCADONA S.A.", domiciliada en Tabernas Blancas (Valencia), Calle Valencia, número 5, con C.I.F. A-46.103.834, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario que fue de Valencia Don Julio Pascual y Domingo, el día 18 de enero de 1977, adaptados sus estatutos a la legislación vigente mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia Don Vicente L. Simó Santoja el 31 de diciembre de 1990, número 2971 de protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al tomo 3070 general 389 de la Sección General, folio 170, hoja número V-5581, inscripción 32°. Representación que ostenta en virtud de la escritura de apoderamiento otorgada en Tabernas Blancas, el día 22 de febrero de 2002, ante su Notario



Don José María Cid Fernández, bajo el número 380 de su protocolo.



EXPONEN

1º).- El Ayuntamiento de Granadilla de Abona tiene entre sus objetivos la mejora y el bienestar socioeconómico de sus ciudadanos y entre sus competencias el desarrollo urbanístico y el fomento empresarial de su término municipal.

2º).- La empresa MERCADONA S.A., tiene intención de instalar un centro logístico en terrenos del Plan Parcial del Sector SP2-02 para realizar actividades de recepción, almacenamiento y posterior expedición de alimentos no perecederos, artículos de droguería y perfumería, carnes, pescado, pan precocido congelado, frutas, verduras y congelados.

3º).- Que para llevar a cabo la instalación mencionada se precisa la unión, eliminando el vial que las divide, de las dos manzanas en las que se ubican las parcelas 18 a 31 y 32 a 41 de manera que se ostenga como resultante una única parcela con los parámetros y condiciones urbanísticas establecidas en el documento de Plan General de Ordenación Urbana aprobado de forma definitiva y parcial por la C.O.T.M.A.T, condicionado a la subsanación de determinadas deficiencias y reparos recogidos en el propio acuerdo".

Como contraprestación se destinará a ubicación de zona pública propiedad del Ayuntamiento de Granadilla de Abona una superficie de 5.493 m², ubicada en las actuales parcelas 6 a 12 equivalente al vial eliminado.

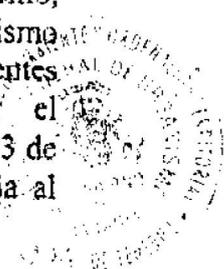
Se adjunta al presente Convenio planos anexos en el que se delimita la modificación de la ordenación a efectuar.

4º).- Como paso inicial para acometer este proyecto MERCADONA S.A. suscribirá un contrato de opción de compra con la sociedad propietaria de los terrenos, POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.

5º).- Que con el objeto de impulsar dicha instalación y actuar en el ejercicio de sus respectivos cargos, reconociéndose



recíprocamente capacidad para formalizar el presente Convenio, acuerdan suscribirlo, obligándose en los términos que en el mismo se contienen y que se desarrollará con arreglo a las siguientes estipulaciones, documento que ha sido aprobado por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 3 de septiembre de 2003, acuerdo cuya certificación se acompaña al documento, para formar parte del mismo.



ESTIPULACIONES

PRIMERA: El Ayuntamiento de Granadilla de Abona realizará la tramitación oportuna para que se incluya en el documento del Plan General de Ordenación Urbana la modificación de la ordenación referida.

SEGUNDA: Serán de cuenta de MERCADONA S.A. todos los gastos derivados de la modificación efectuada en la urbanización de las parcelas objeto del presente Convenio.

El Ayuntamiento de Granadilla de Abona condicionará el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura del Centro Logístico a la completa finalización de la urbanización de ambas parcelas y la entrega al Ayuntamiento del espacio destinado a zona verde completamente urbanizado

TERCERA: La entidad mercantil Mercadona S.A. se compromete a la contratación de personal, preferentemente de la zona, que se encuentren anotados en la Bolsa de Empleo de la Agencia de Desarrollo Local, en virtud de Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Granadilla de Abona y la Agencia Canaria de Empleo.

CUARTA: La compraventa formal de las parcelas adjudicadas a MERCADONA, S.A. se efectuará de forma previa a cualquier cambio en el planeamiento que implique la eliminación de viales.

QUINTA: Las redes de servicios de la urbanización que se puedan ver afectadas por la eliminación del vial y la creación de la zona verde serán reformadas por la empresa contratista designada por la Sociedad, como entidad responsable del conjunto de las obras, corriendo los costes de reforma por cuenta de



MERCADONA, S.A. Aquellas redes que finalmente quedaran dentro de la propiedad de Mercadona, S.A. llevan aparejadas servidumbres de acceso para mantenimiento y operación de las mismas.

SEXTA: Con carácter previo a la ocupación del vial por parte de MERCADONA, S.A., se procederá a la entrega de la urbanización afecta al mismo por la Sociedad Polígono Industrial, que serán recibidas por el Ayuntamiento.

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

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

D. Francisco Jaime González Cejas

D. Victor M. Estévez Delgado

Doy fe: D. Manuel Ortiz Correa
Secretario Acctal. de la Corporación.





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE



DON MANUEL ORTIZ CORREA, SECRETARIO ACCIDENTAL
DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA
(TENERIFE).

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento en Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el día tres de septiembre de dos mil tres, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

"PUNTO ÚNICO. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PRESENTADO POR LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL "MERCADONA, S.A." PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL SP2-02 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL Y ACUERDOS QUE PROCEDAN.

Se inicia el estudio del asunto con una exposición por parte de la Alcaldía en la que se señala que la Sociedad mercantil MERCADONA, S.A. ha presentado una propuesta de Convenio Urbanístico con la intención de instalar un centro logístico de recepción, almacenamiento y expedición de alimentos en una superficie 75.635 m² dentro del ámbito del Plan Parcial del Sector SP2-02. La propuesta consiste en una modificación del Planeamiento con la eliminación de un vial que divide las dos grandes manzanas con la creación de una sola parcela con la superficie mencionada generándose a su vez una zona pública con superficie de 5.493 m² equivalente al vial que desaparece y colindante con una parcela de 11.747 m² destinada a aparcamientos. Además la empresa se compromete a la contratación de personal preferentemente de la zona incluido en la bolsa de empleo de la Agencia de Desarrollo Local. Se debe tener en cuenta para clarificar el debate que se produzca, que el objetivo del Convenio es lo que se ha dicho, es decir una modificación del Planeamiento, no lo es el resultado final de la operación. Quiere aclarar finalmente que en cuanto a los parámetros urbanísticos de la parcela que se crea son los que le corresponde con arreglo a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana y que de alguna manera con esta operación ya se empieza a plasmar la importancia del Polígono en nuestro municipio con la generación de empleo y actividad económica. Por todo ello, solicita del Pleno que



apruebe el documento y la modificación del Planeamiento que lleva consigo en los términos expuestos, incluyéndose además las condiciones establecidas por la Sociedad Pública vendedora en cuanto a los compromisos de compra y urbanización.

En un primer turno de intervenciones D^a Carmen Nieves Gaspar Rivero, Portavoz de Coalición Canaria, señala que efectivamente el asunto le parece trascendente e importante para el municipio y es indudable que puede tener efectos positivos. Ha estado consultando el expediente y de una primera lectura se comprueba que el Convenio está defendiendo los intereses de la Sociedad Mercadona, S.A. y no los del municipio. Hay una cuestión muy trascendental que, aunque el Alcalde haya dicho que no es objeto del convenio, debe de clarificarse por las consecuencias que puede tener para la actividad económica de nuestro municipio conformado en su mayoría por medianos y pequeños empresarios y es si la actividad va a consistir en un gran centro de almacenamiento y distribución o por el contrario consistirá en una gran superficie comercial de venta directa al consumidor.

Continúa manifestando dicha portavoz que la zona verde que se crea en compensación a la supresión de la vía es una zona residual que habría de ejecutarse por simple conveniencia de la empresa y esos 5.493 m² que fueran para el Ayuntamiento con el objeto de éste promover el suelo industrial. La otra cuestión a clarificar es que esa zona verde que se genera, se ubica frente a una cafetería y una gran parcela de aparcamientos que sorprenden para una actividad de almacenamiento y distribución.

Finalmente, otro de los motivos de discusión y que debiera de clarificarse de cara al interés público y a la creación de empleo es la ambigüedad con la que viene redactada el apartado tercero del convenio. Dicho apartado dice textualmente: "La entidad mercantil Mercadona, S.A. se compromete a la contratación de personal, preferentemente de la zona, que se encuentren anotados en la Bolsa de Empleo de la Agencia de Desarrollo Local, en virtud de Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Granadilla de Abona y la Agencia Canaria de Empleo.". Dicha cláusula debería de concretarse más y suprimirse el preferentemente por "personal de la zona con cualificación para la realización del trabajo". Si se deja en el aire el compromiso de la empresa podrá cumplirse o no y de esta forma se produce una vinculación jurídica.

En definitiva, propone que el Pleno apruebe: 1) Que la instalación no sea una gran superficie al uso comercial. 2) Con respecto al convenio, una cláusula efectiva y vinculante en cuanto a la contratación del personal de la zona incluido en la bolsa existente en la Agencia de Desarrollo Local siempre que reúna los requisitos correspondientes y 3) Que también se incluya los





establecidos por la Sociedad Pública vendedora. Dando por sentado que los parámetros urbanísticos de la parcela son los establecidos por el Plan General como ha dicho el Sr. Alcalde.

Por su parte, el portavoz del Grupo Mixto, D. Esteban González González, señala que, en la misma línea de la exposición anterior, es consciente de la importancia que tiene para el municipio la implantación de la instalación que Mercadona, S.A. plantea en el Polígono Industrial. Sin embargo tiene una serie de dudas con respecto a los parámetros urbanísticos de la parcela que se crea, en los que el Alcalde ya ha señalado que son los que vienen establecidos en el Plan General. También solicita que conste en acta que la instalación no va a convertirse en una gran superficie y por lo tanto no se van a cambiar los usos previstos.

En otro orden de consideraciones, manifiesta que desde el punto de vista urbanístico el Convenio lo ve flojo en cuanto a las contraprestaciones que recibe el Ayuntamiento.

Finalmente, en materia de personal dice que ya tenemos experiencia suficiente con el antecedente del acuerdo firmado con la Empresa Unelco, S.A., con ocasión de la instalación de la Central en el Polígono en el que la contratación de personal de la zona se quedó en agua de borrajas. Todos tenemos interés en que la cláusula de contratación de personal de la zona se amarre mucho mejor, siendo imprescindible que venga recogido en el Convenio la obligación que la empresa asume y la participación de la Agencia de Desarrollo Local en la selección.

En su intervención, el portavoz del Grupo municipal del PSOE, D. Nicolás Jorge Hernández, expone que el asunto, como lo ha expresado el Alcalde y los otros Grupos municipales es muy importante y constituye el ejemplo palpable del desarrollo económico que se viene produciendo en este municipio, hasta el punto de que Granadilla de Abona va a convertirse en capital económica del sur como realidad innegable.

El asunto es tremendamente positivo: Se lleva a cabo una gran instalación que requiere una importante inversión de una empresa conocida y solvente y que creará cientos de puestos de trabajo, por cuyo motivo hace una llamada de atención a todos los grupos municipales para efectuar un consenso del que salga una propuesta unánime en este tema. En cualquier caso y con respecto a las intervenciones de los grupos

[Handwritten signature]



que le han precedido quiere dejar aclarado varias cuestiones. En lo que se refiere a la preocupación por la implantación de una gran superficie, estamos en contra de la misma porque nuestro tejido empresarial está conformado en su mayoría por pequeños empresarios. El convenio contempla la instalación de un centro logístico y por lo tanto queda aclarada cual es su finalidad y en ese sentido las dudas y advertencias de los otros grupos son sencillamente redundantes.

Por lo que respecta al planteamiento que han hecho de la contraprestación que recibe el Ayuntamiento por la supresión del vial, los otros Grupos municipales desconocen el sentido y la naturaleza de estos convenios urbanísticos debido a que el Ayuntamiento no puede obligar a obtener suelo de carácter patrimonial sino que la Ley sólo exige que sea de uso y servicio público que es lo que aquí ocurre, ya que la zona verde que se crea es de uso público para el propio Polígono Industrial. En resumen, el significado de lo que se aprueba es pura y simplemente una modificación del Planeamiento y por otra parte una contratación preferencial que efectúa Mercadona de vecinos de este municipio. De ahí que tanto la redacción de la cláusula que está en el convenio como la que se propone por Coalición Canaria son interpretables, no pudiéndose obligar a una empresa, por inconstitucional, a que la contratación del personal sea obligatoriamente de una zona; incluso también puede resultar ambiguo y desde luego tampoco garantiza nada, que se incluyera la coletilla de "con la cualificación suficiente". De todas formas la política de contratación de Mercadona es públicamente conocida por su solvencia y por la promoción de la fijeza en los puestos de trabajo.

El Sr. Alcalde, cerrando este primer turno de intervenciones, manifiesta que este Pleno ha dicho siempre que "no" a las grandes superficies pero hay que dejar al tiempo las transformaciones de futuro, sobre todo si tenemos en cuenta que cada vez que una empresa ha promovido en Canarias la instalación de una gran superficie el propio Gobierno de Canarias ha cambiado la Ley para darle cobertura. Reitera que el Convenio sólo trata de promover una instalación suprimiéndose un vial para crearse una gran parcela y generándose un espacio verde. Las otras cuestiones que se ha debatido ahora carecen de relevancia porque no sabemos lo que puede ocurrir en la economía dentro de cinco años y en cuanto al fomento de la contratación, por ejemplo sabemos cómo funciona Mercadona por la experiencia acreditada en el establecimiento que tienen en San Isidro ya que en la selección de su personal colaboró la Agencia de Desarrollo Local.

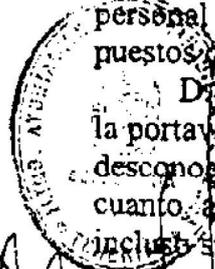
Abierto un segundo turno de intervenciones D. Roque Díaz Fernández, el portavoz suplente del Grupo Mixto, manifiesta que el Grupo de Gobierno tiene más información porque ha mantenido conversaciones con la empresa y le quiere plantear si la empresa





que los parámetros urbanísticos son los del Plan General de Ordenación Urbana o los que vienen recogidos en el Convenio porque hay unas pequeñas diferencias.

D^a Carmen Nieves Gaspar Rivero, portavoz del Grupo municipal de Coalición Canaria dice que ya en su primera intervención formuló una propuesta concreta de la que solicita su votación y aprobación. El Convenio es una declaración de intenciones y no un acuerdo jurídico y si partimos de la buena fe de la empresa por ejemplo no es necesario la cláusula de contratación de personal. Pero para garantía del interés público y si todos queremos llegar al mismo fin, debe quedar claro tanto la cláusula de prohibición del gran centro comercial debido a la ambigüedad de la redacción que recoge a título de ejemplo en el expositivo segundo del convenio "expedición de alimentos", como una vinculación y obligación jurídica concreta respecto a la contratación del personal de la zona que reúna los requisitos correspondientes a los puestos que se crean.



D^e Nicolás Jorge Hernández, Portavoz del Grupo PSOE, dice que la portavoz de Coalición Canaria está completamente equivocada porque desconoce la conceptualización de los propios convenios urbanísticos y en cuanto al personal, tan interpretable es una cláusula como la otra, e incluso si la ponemos como la portavoz de CC la propone puede ser más abierta y menos garantista al quedar en manos de la Empresa la determinación de si los trabajadores reúnen o no la cualificación. Le reitera además que la política del PSOE es contraria a las grandes superficies y si observamos lo que ocurre en el resto de la Isla, son precisamente los municipios gobernados por Coalición Canaria los que han propiciado las grandes superficies, ejemplos de Santa Cruz, La Laguna y La Orotava.

Sometidas ambas propuestas a votación se obtiene el siguiente resultado:

- A) La Propuesta de Convenio presentada por la Empresa, con la modificación expuesta por el Sr. Alcalde en su intervención, obtiene 14 votos a favor, 12 del Grupo municipal PSOE y 2 del Grupo Mixto y 7 votos en contra del Grupo municipal de Coalición Canaria.
- B) La Propuesta de Convenio presentada por la Empresa, con la modificación planteadas por la Portavoz del



Grupo municipal de Coalición Canaria, obtiene 9 votos a favor, 7 pertenecientes del Grupo de Coalición Canaria y 2 del Grupo Mixto y 12 votos en contra del Grupo PSOE.

En consecuencia el Ayuntamiento en Pleno, por 14 votos a favor y 7 en contra, que constituye mayoría absoluta del número legal de miembros corporativos, y en congruencia con los informes técnicos y jurídicos emitidos por los Servicios de esta Entidad y el informe emitido por la Gerencia de la Entidad Pública Polígono Industrial de Granadilla, acuerda:

Primero. Aprobar la Propuesta de Convenio a suscribir con la representación legal de la Sociedad Mercadona, S.A., cuyo texto se transcribe a continuación:

"CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA Y LA EMPRESA MERCADONA S.A. PARA LA REALIZACIÓN DE UN CENTRO LOGÍSTICO EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA

En Granadilla de Abona, de septiembre de 2003

REUNIDOS

De una parte Don Francisco Jaime González Cejas, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Granadilla de Abona actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo prevenido en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y asistido del Secretario General Don Manuel Ortiz Correa, a los efectos previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

Y de otra Don Víctor Manuel Estévez Delgado, en nombre y representación como apoderado de la entidad mercantil "MERCADONA S.A.", domiciliada en Tabernas Blanques (Valencia), Calle Valencia, número 5, con C.I.F. A-46.103.834, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario que fue de Valencia Don Julio Pascual y Domingo, el día 18 de enero de 1977, adaptados sus estatutos a la legislación vigente mediante escritura





autorizada por el Notario de Valencia Don Vicente L. Simó Santoja el 31 de diciembre de 1990, número 2971 de protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al tomo 3070 general 389 de la Sección General, folio 170, hoja número V-5581, inscripción 32º. Representación que ostenta en virtud de la escritura de apoderamiento otorgada en Tabernas Blanques, el día 22 de febrero de 2002, ante su Notario Don José María Cid Fernández, bajo el número 380 de su protocolo.

EXPONEN

1º).- El Ayuntamiento de Granadilla de Abona tiene entre sus objetivos la mejora y el bienestar socioeconómico de sus ciudadanos y entre sus competencias el desarrollo urbanístico y el fomento empresarial de su término municipal.

2º).- La empresa MERCADONA S.A., tiene intención de instalar un centro logístico en terrenos del Plan Parcial del Sector SP2-02 para realizar actividades de recepción, almacenamiento y posterior expedición de alimentos no perecederos, artículos de droguería y perfumería, carnes, pescado, pan precocido congelado, frutas, verduras y congelados.

3º).- Que para llevar a cabo la instalación mencionada se precisa la unión, eliminando el vial que las divide, de las dos manzanas en las que se ubican las parcelas 18 a 31 y 32 a 41 de manera que se obtenga como resultante una única parcela con los parámetros y condiciones urbanísticas establecidas en el documento de Plan General de Ordenación Urbana aprobado de forma definitiva y parcial por la C.O.T.M.A.T, condicionado a la subsanación de determinadas deficiencias y reparos recogidos en el propio acuerdo".

Como contraprestación se destinará a ubicación de Zona pública propiedad del Ayuntamiento de Granadilla de Abona





una superficie de 5.493 m², ubicada en las actuales parcelas 6.a a 12 equivalente al vial eliminado.

Se adjunta al presente Convenio planos anexos en el que se delimita la modificación de la ordenación a efectuar.

4).- Como paso inicial para acometer este proyecto MERCADONA S.A. suscribirá un contrato de opción de compra con la sociedad propietaria de los terrenos, FOLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.

5).- Que con el objeto de impulsar dicha instalación y actuando en el ejercicio de sus respectivos cargos, reconociéndose recíprocamente capacidad para formalizar el presente Convenio, acuerdan suscribirlo, obligándose en los términos que en el mismo se contienen y que se desarrollará con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: El Ayuntamiento de Granadilla de Abona realizará la tramitación oportuna para que se incluya en el documento del Plan General de Ordenación Urbana la modificación de la ordenación referida.

SEGUNDA: Serán de cuenta de MERCADONA S.A. todos los gastos derivados de la modificación efectuada en la urbanización de las parcelas objeto del presente Convenio.

El Ayuntamiento de Granadilla de Abona condicionará el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura del Centro Logístico a la completa finalización de la urbanización de ambas parcelas y la entrega al Ayuntamiento del espacio destinado a zona verde completamente urbanizado

TERCERA: La entidad mercantil Mercadona S.A. se compromete a la contratación de personal, preferentemente de la zona, que se encuentren anotados en la Bolsa de Empleo de la Agencia de Desarrollo Local, en virtud de Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Granadilla de Abona y la Agencia Canaria de Empleo.





CUARTA: La compraventa formal de las parcelas adjudicadas a MERCADONA, S.A. se efectuará de forma previa a cualquier cambio en el planeamiento que implique la eliminación de viales.

QUINTA: Las redes de servicios de la urbanización, que se puedan ver afectadas por la eliminación del vial y la creación de la zona verde serán reformadas por la empresa contratista designada por la Sociedad, como entidad responsable del conjunto de las obras, corriendo los costes de reforma por cuenta de MERCADONA, S.A. Aquellas redes que finalmente quedaran dentro de la propiedad de Mercadona, S.A. llevan asociadas servidumbres de acceso para mantenimiento y operación de las mismas.

SEXTA: Con carácter previo a la ocupación del vial por parte de MERCADONA, S.A., se procederá a la entrega de la urbanización afecta al mismo por la Sociedad Polígono Industrial, que serán recibidas por el Ayuntamiento.

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

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

D. Francisco Jaime González Cejas D. Víctor M. Estévez Delgado

Doy fe: D. Manuel Ortiz Correa
Secretario Acctal. de la Corporación.



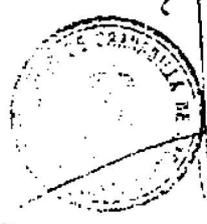


Segundo. Conforme establecen los artículos 236 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que aprueba el T.R. de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, se acuerda someter dicha propuesta a información pública y con su resultado, que se incluya en el texto íntegro del Documento Refundido de Plan General que una vez subsanado en cumplimiento del acuerdo de la C.O.T.M.A.T. de fecha 25 de junio de 2003, será elevado a la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias para su toma de conocimiento, aprobación y publicación.

Tercero. Facultar a la Alcaldía Presidencia para la firma del referido Convenio y cuantos documentos sean necesarios para la plena efectividad y ejecutividad de los acuerdos adoptados.”

Esta certificación se expide de orden y con el visto bueno del Señor Alcalde, antes de ser aprobada el acta que contiene el acuerdo certificado, y a reservas de los términos que resulte de la aprobación de la misma, todo esto en aplicación de lo dispuesto en los artículos 145 de la Ley Territorial 14/1990 y 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Granadilla de Abona, a cuatro de septiembre de dos mil tres.

Vº Bº
El Alcalde-Presidente



[Handwritten signature]





CONVENIO URBANÍSTICO SECTOR RESIDENCIAL DE SUELO
URBANIZABLE NO ORDENADO LAS TABAIBAS





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE



JDH/MJ

CONVENIO

En Granadilla de Abona a marzo de 2003

REUNIDOS

De una parte **Don Francisco Jaime González Cejas**, Alcalde
Presidente del Ayuntamiento de Granadilla de Abona.

Y de otra **Don Manuel Méndez Bello**, mayor de edad, titular del
D.N.I. [REDACTED] vecino de [REDACTED] con domicilio en
[REDACTED].

Don Manuel Magdalena Bravo, mayor de edad, titular del D.N.I.
[REDACTED] vecino de [REDACTED], con domicilio en Calle
[REDACTED].

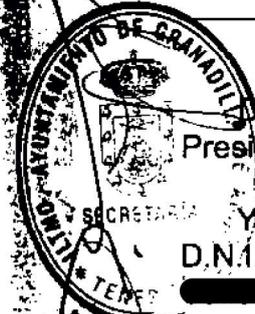
Don Gumersindo Robayna García, mayor de edad, titular del
D.N.I. [REDACTED] vecino de [REDACTED], con domicilio en
[REDACTED].

Don Teodomiro Robayna García, mayor de edad, titular del
D.N.I. [REDACTED] vecino de [REDACTED], con domicilio en
[REDACTED].

Don José Abelardo Robayna García, mayor de edad, titular del
D.N.I. [REDACTED] vecino de [REDACTED], con domicilio en
[REDACTED].

[Handwritten scribbles and signatures on the left margin]

[Handwritten signatures of the parties]



Don Francisco Javier Robayna García, mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED] vecino de [REDACTED], con domicilio en [REDACTED]

Don Alonso Rodríguez de Azero y del Hoyo, mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED] vecino de [REDACTED], con domicilio en [REDACTED]

Don Martín Lucas Rodríguez de Azero y del Hoyo, mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED] vecino de [REDACTED], con domicilio en [REDACTED]

Doña Concepción Marina también conocida por Concha Marina Rodríguez de Azero y del Hoyo, mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED] vecina de [REDACTED], con domicilio en [REDACTED]

Doña Blanca Rodríguez de Azero y del Hoyo, mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED] vecina de [REDACTED], con domicilio en [REDACTED]

Doña Margarita Rodríguez de Azero y del Hoyo, mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED] vecina de [REDACTED], con domicilio en [REDACTED]

INTERVIENEN

Don Francisco Jaime González Cejas en su condición de Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Granadilla de Abona, actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo prevenido en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y asistido del Secretario General Don Manuel Ortiz Correa, a los efectos previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

Don Manuel Méndez Bello y Don Manuel Magdalena Bravo en nombre y representación de la entidad mercantil "Barranco de Jagüe S.L." con domicilio en Calle Francisco Aguilar nº 11, Santa Cruz de Tenerife y C.I.F. nº B/38636171, como administradores mancomunados de la misma, cargo para el que fueron nombrados en escritura pública de constitución otorgada ante Notario Sr. Raya Medina para el protocolo de su compañero Don Clemente Esteban Beltrán el día 24 de mayo de 2001 bajo el número 1.175 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil

Don Gumersindo, Don Francisco Jabier, Don Teodoro y Don José Abelardo Robayna García, en su propio nombre y derecho, además:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten marks and signatures on the right margin]



Don Francisco Javier Robayna García en nombre y representación de la compañía mercantil "J.R. y Asociados, S.L.", con domicilio en Calle Elias Ramos González nº 5 portal 3 - 5º F, Santa Cruz de Tenerife y C.I.F. número B/38203147, como administrador único de la misma, cargo para el que fue nombrado en escritura pública de elevación a públicos de acuerdos sociales otorgada ante Notario Sr. Delgado Bello el día 27 de febrero de 1997, bajo el nº 776 de su protocolo, y debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

Don Teodomiro Robayna García, en nombre y representación de la entidad mercantil "T.R. Inversiones, S.L.", con domicilio en Calle Francisco La Roche nº 57 10º D, Santa Cruz de Tenerife y C.I.F. nº B/38203089, como Consejero delegado de la misma, cargo para el que fue nombrado en escritura pública otorgada ante Notario Sr. Delgado Bello el día 27 de junio de 1992, bajo el número 2.931 de su protocolo, y debidamente inscrito en el Registro Mercantil.

Don José Abelardo Robayna García, en nombre y representación de la entidad mercantil "Robayna y Genthe S.L.", con domicilio en Calle Antonio Vandewalle Pinto nº 36, El Ramonal, en Santa Cruz de Tenerife y C.I.F. nº 38532230 como administrador solidario de la misma, cargo para el que fue nombrado en escritura pública de constitución otorgada ante Notario Sr. Moreno Vélez, el día 26 de febrero de 1999 bajo el número 449 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil

Don Alonso, Don Martin Lucas, Dª Concepción Marina, Dª María Blanca, Dª Mª Margarita Rodríguez Azero y del Hoyo, en su propio nombre y derecho.

Las partes intervinientes se reconocen la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO, y, en la representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como relevantes los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO: Que en la zona de San Isidro, denominada Casas del Conde, término municipal de Granadilla de Abona, las personas físicas y jurídicas antes citadas son propietarios de las siguientes fincas:

1º).- FINCA PROPIEDAD DE "BARRANCO DE JAGÜE S.L."



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

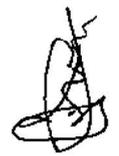
Handwritten signature



"Rústica: Trozo de terreno donde dicen "Casa del Conde", en el término municipal de Granadilla; con una superficie de SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS, aunque según recientes mediciones arroja una superficie de SETENTA Y CUATRO MIL TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS, y que linda: al Norte, con Don José Frías, Don Ambrosio Marrero y Don Teodomiro Robayna; al Sur, con Don Alonso Rodríguez de Azero; al Este, con Don Gumersindo Robayna y camino de Chuchurumbache que separa de una Charca; y al Oeste, con Herederos de Don Eugenio Domínguez."



Título: Barranco de Jagüe S.L., adquirió esta finca de su anterior propietario por escritura pública de compraventa, autorizada por el Notario de Granadilla, Don José Manuel González Saez, el día 14 de julio de 2001 bajo el número 1.097 de protocolo.



Inscripción: Se señala para su busca el Tomo 1.137, Libro 160, folio 196, finca 10.991 de Granadilla de Abona.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes."

2º).- FINCA PROPIEDAD DE LOS HERMANOS ROBAYNA GARCÍA:

"Rústica: Resto de la finca siguiente: finca sita en el término municipal de Granadilla, donde dicen "Casas del Conde" con superficie tras la segregación de UNA HECTÁREA, pero que según reciente medición tiene una cabida de NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS, que linda: Norte, con finca de Buen Aire S.L.; Sur, se une en un punto con camino Chuchurumbache; Este, herederos de Pomares; y Oeste, camino de Chuchurumbache que les separa de las fincas de Alonso Rodríguez Azero y Francisco Javier Robayna, hoy Barranco de Jagüe S.L.



Título: Los hermanos Robayna García adquirieron esta finca con carácter privativo por cuartas partes indivisas por donación de sus padres Don Gumersindo Robayna Galván y Doña Carmen García Fumero en escritura autorizada por el Notario que fue de Güimar, Don Juan Antonio Morell Salgado, el día doce de septiembre de mil novecientos noventa y seis de protocolo, habiendo sido aclarado por otra autorizada por el Notario de esta ciudad Don Federico Nieto Viejobueno, el día 27 de diciembre de 1982, bajo el número 3.623 de su protocolo.

Inscripción: Tomo 433, libro 96, folio 360, finca 10.991 de Granadilla de Abona.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes."



3°).- FINCA PROPIEDAD DE "J.R. Y ASOCIADOS S.L."

"Rústica: Trozo de terreno donde llaman "Casa del Conde", del término municipal de Granadilla, con una superficie de CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTAS DIEZ METROS CUADRADOS, que tras diversas segregaciones ha quedado reducida a CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS. Linda: Norte, José Abelardo Robayna García hoy "Robayna y Genthe S.L."; Sur, Teodomiro Robayna García hoy "T.R. Inversiones S.L."; Este, Gestur S.A.; y Oeste, herederos de Eugenio Domínguez Alfonso.

Título: "J.R. Asociados S.L." adquirió esta finca por aportación de su anterior propietario en escritura pública de constitución otorgada ante el Notario Sr. Delgado Bello el día 12 de diciembre de 1988, bajo el número 3.561 de su protocolo.

Inscripción: Figura inscrita al Tomo 792, Libro 125, Folio 110, Finca número 17.932.O de Granadilla de Abona.

Cargas: Afecta a unas servidumbre recíprocas de paso."

4°).- FINCA PROPIEDAD DE "T.R. INVERSIONES S.L.".-

"Rústica: Trozo de terreno a segregar de otra de mayor cabida donde llaman "Casa del Cone", del término municipal de Granadilla, con una superficie de DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, que Linda: Norte, con Francisco Javier Robayna García hoy "J.R. Asociados S.L."; Sur, con carretera a Atago; Este, finca propiedad de Gestur S.A., antes, Teodomiro Robayna García; Oeste, herederos de Eugenia Domínguez Alfonso.

Título: "T.R. Inversiones S.L.", adquirió esta finca por aportación de su anterior propietario en escritura pública de constitución otorgada ante el Notario Sr. Delgado Bello el día 12 de diciembre de 1988, bajo el número 3.560 de su protocolo.

Inscripción: Tomo 702, Libro 125, Folio 107, Finca número 17.930 de Granadilla de Abona.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes."

5°).- FINCA PROPIEDAD DE "ROBAYNA Y GENTHE S.L."

"Rústica: Finca sita en el término municipal de Granadilla, donde llaman "Casa del Conde". Tiene una superficie de SIETE HECTÁREAS, CUARENTA Y UN ÁREAS Y VEINTE CENTIÁREAS, aunque según reciente medición tiene una superficie de SIETE HECTÁREAS, CUARENTA Y OCHO ÁREAS Y VEINTE CENTIÁREAS. Linda: Norte, Alonso Rodríguez Azero; Sur, Alonso Rodríguez de Azero y finca "Casa del Conde" en resto de finca matriz; Este, [illegible]



[Handwritten signatures and scribbles on the left margin]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Flores, Urbanización "Chuchurumbache" y Alonso Rodríguez Azero, y Oeste, herederos de Eugenio Domínguez. Sin embargo y con el fin de dejar mejor precisado el deslinde de esta finca, se procede a describir su línea perimetral del modo que sigue:

Partiendo del vértice Nordeste de la finca por su lindero Este en dirección Sur, aquella linda en línea de 100 metros con finca de Luisa Flores, continuando en línea de 110 metros con Urbanización "Chuchurumbache" de doña Carmen García Fumero, con lo que se llega al vértice Sudeste de la finca. Sigue la linde dirección Oeste en línea de 280 metros lindando con Alonso Rodríguez Azero, se quiebra ahora la linde en dirección Sur en línea de 40 metros lindando con dicho señor Rodríguez Azero y vuelve a coger dirección Oeste en línea de 330 metros lindado con lo que se llega al vértice Sudoeste de la finca. Sigue la linde en dirección Norte en línea de 230 metros lindando con herederos de Eugenio Domínguez, con lo que se llega al vértice Noroeste de la finca. Sigue la linde, por último, en dirección Este, en línea de 570 metros lindado con Alonso Rodríguez Azero; con lo que se alcanza el vértice Nordeste de la finca, y se completa y cierra con ello la línea perimetral.

Título: "Robayna y Genthe S.L.", adquirió esta finca por aportación de su anterior propietario en escritura pública de constitución otorgada ante el Notario Sr. Moreno Vélez el día 26 de febrero de 1999 bajo el número 449 de su protocolo.

Inscripción: Registro de la Propiedad de Granadilla, al tomo 389, Libro 89, Folio 91, Finca número 10.412.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes."

6º).- FINCA PROPIEDAD DE "ROBAYNA Y GENTHE S.L."

"Rústica: Trozo de terreno en el sitio conocido por "Casa del Conde" del término municipal de Granadilla. Superficie DIEZ HECTÁREAS, CUARENTA Y SIETE ÁREAS Y OCHENTA CENTIÁREAS aunque según reciente medición tiene una superficie de DIEZ HECTÁREAS, CUARENTA Y NUEVE ÁREAS Y SESENTA Y DOS CENTIÁREAS. Linda: Norte, en línea de trescientos cuarenta metros, con propiedad de don Jesús González Hernández y, en línea de doscientos sesenta metros con finca propiedad de José Abelardo Robayna García, hoy "Robayna y Genthe S.L."; Sur, en una longitud de ochenta y siete metros Carretera de San Isidro a Los Abrigos y en una longitud de quinientos cincuenta y dos metros con don Francisco Javier Robayna García, hoy "J.R. Asociados S.L."; Este, con base que lo separa de las fincas de don Alonso Rodríguez Azero y don Jesús González Hernández, en línea siuosa de doscientos treinta metros; y Oeste, con herederos de don Eugenio Domínguez Alfonso.



Título: "Robayna y Genthe, S.L.:" adquirió esta finca por aportación de su anterior propietario en escritura pública de constitución otorgada ante el Notario Sr. Moreno Vélez el día 26 de febrero e 1999 bajo el número 449 de su protocolo.

Inscripción: Registro de la Propiedad de Granadilla, al Tomo 793, Libro 126, Folio 189, finca número 2.557.O.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

7º FINCA PROPIEDAD DE LOS HERMANOS RODRÍGUEZ AZERO Y DEL HOYO.-

"Rústica: donde dicen "Los Pajales" o "Casas del Conde" con superficie según reciente medición catastral de SIETE HECTÁREAS, SESENTA Y SIETE ÁREAS Y VEINTICUATRO CENTIÁREAS, que linda: Norte; Sur y Oeste, Abelardo Robayna García hoy "Robayna Genthe S.L."; y Este, con S.A.U. Noroeste.

Está formada esta finca por las parcelas 128 y 130 del polígono

Título: Los hermanos Rodríguez Azero adquirieron esta finca con carácter privativo por quintas partes indivisas por herencia de su padre Don Alonso Rodríguez de Azero y Salazar, fallecido el día 8 de abril de 1996.

Inscripción: Se señala para su busca el folio 228, Libro 46, Finca de Granadilla de Abona.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

8º.- FINCA PROPIEDAD DE LOS HERMANOS RODRÍGUEZ AZERO Y DEL HOYO.-

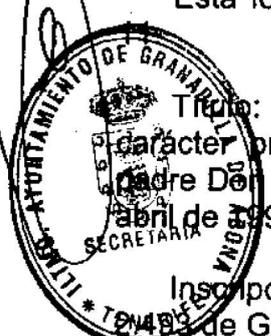
"Rústica donde dicen "Los Pajales" o "Casas del Conde" con superficie de según reciente medición catastral de CINCO HECTÁREAS, NOVENTA Y OCHO ÁREAS Y VEINTIDÓS CENTIÁREAS, que linda: Norte, Jabier Robayna hoy "Barranco de Jagüe S.L."; al Sur, con Abelardo Robayna hoy "Robayna y Genthe S.L."; Este, propiedad de los Hermanos Robayna y camino de Chchuchumbache; y Oeste herederos de Eugenio Domínguez.

Está formada esta finca por las parcelas 137 del Polígono 11.

Título: Los hermanos Rodríguez Azero adquirieron esta finca con carácter privativo por quintas partes indivisas por herencia de su padre Don Alonso Rodríguez e Azero y Salazar fallecido el día 8 de abril de 1996.

[Handwritten signatures and scribbles on the left margin]

[Handwritten signatures at the bottom of the page]



Inscripción: Se señala para su busca el Folio 230, Libro 46, Finca 2.495 de Granadilla de Abona.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes."

SEGUNDO: Por Orden del Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias, de fecha 3 de noviembre de 1994, se tomó conocimiento del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Granadilla de Abona, que entraron en vigor tras su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 31 de 13 de marzo de 1995.

Dichas Normas Subsidiarias de Planeamiento de Granadilla de Abona clasifican la totalidad de los terrenos descritos en el expositivo anterior como suelo rústico. Sin embargo, en toda la superficie considerada no existe explotación agrícola alguna.

Al contrario, la superficie descrita en el expositivo PRIMERO es contigua a suelos ya urbanizados, siendo razonablemente previsible y habiéndose previsto por el Ayuntamiento de Granadilla de Abona que la demanda de carácter residencial exija que el desarrollo del núcleo de San Isidro se produzca hacia esa zona.

TERCERO: Es igualmente objetivo prioritario del Ayuntamiento la obtención de importantes superficies de terrenos que permitan dotar a San Isidro de equipamientos y dotaciones de dimensiones suficientes para atender las necesidades presentes y futuras de este núcleo de población. Del mismo modo es del mayor interés público, en atención a las infraestructuras a ubicar en Granadilla de Abona, que el Ayuntamiento sea titular de suelo y aprovechamiento lucrativo residencial, atendiendo al incremento poblacional que indubitadamente se producirá, a fin de afrontar las necesidades de vivienda que puedan plantearse en el futuro y a los que la iniciativa planteada se vea imposibilitada de afrontar.

Ante esta situación, encontrándose en tramitación el P.G.O.U. de Granadilla de Abona, el interés público municipal que se desprende de los anteriores expositivos y dentro del marco de la conveniente participación de los particulares interesados en la formulación y gestión del planeamiento, hace aconsejable la concertación con dichos particulares interesados sobre la tramitación de ese P.G.O.U. para la clasificación de los terrenos delimitados en el expositivo PRIMERO como suelo urbanizable sectorizado no ordenado con los parámetros, condiciones de ordenación, ejecución e intensidades de uso más convenientes para los intereses públicos.

Por ello, de conformidad con los antecedentes reseñados, se formaliza por las partes el presente CONVENIO URBANÍSTICO a tenor de las siguientes



ESTIPULACIONES

PRIMERO: OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO.

Es objeto del presente convenio urbanístico la concertación – sometida a condición- sobre la tramitación del P.G.O.U. de Granadilla de Abona para la clasificación como suelo urbanizable sectorizado no ordenado del sector delimitado que comprende los terrenos descritos en el expositivo PRIMERO del presente convenio, así como la determinación respecto de dicho sector de los parámetros y condiciones de ordenación, ejecución e intensidades de uso.

SEGUNDO: PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

El Ayuntamiento y las personas físicas y jurídicas comparecientes acuerdan que el Sector cuyo ámbito se determina en el presente convenio, tendrá las siguientes determinaciones básicas y parámetros, que se recogerán en la ficha correspondiente del P.G.O.U.:

Superficie total – 526.520 m²s.

Aprovechamiento urbanístico – 368.564 m²c.

Aprovechamiento medio 0,70 Uda/m²s

Cesiones de suelo:

Espacios libres – 84.243 m²s aproximadamente

Dotaciones 84.243 m²s aproximadamente

Sistema general viario y zona ajardinada de protección 41.400 m².

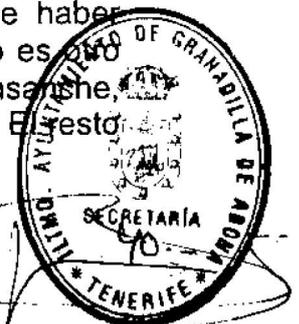
Parte del sistema general docente 10.000 m².

Parque urbano 9.004 m².

Total cesiones de suelo 228.890 m²s aproximadamente

- Usos específicos – Residencial colectiva, mixta y unifamiliar. Uso terciario compatible.
 - Tipologías admitidas – alineada a vial
 - Densidad 70 vvda./Ha
 - Nº máximo de viviendas – 3.685 viviendas
 - Coeficiente de edificabilidad 0,80 m²c/m²s
 - Superficie edificable máxima 421.216 m²c
 - Sistema de ejecución privada
- Plazos – 4 años como mínimo y 8 años como máximo, a partir de la publicación de la aprobación definitiva de este Plan General y la elección del sistema de ejecución privada. El motivo de haber establecido estos plazos para la ejecución del sistema no es otro que la necesidad de que se produzca un crecimiento de ensanche, con una previa y necesaria ejecución del Sector Noroeste. El resto de los plazos según Normas Urbanísticas.

TERCERO: INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES.



- Se habrá de destinar como mínimo el 40% de la edificabilidad total a edificación de viviendas protegidas.
- Se deberá deslindar un mínimo del 2% y un máximo del 5% de la edificabilidad a uso terciario. No se consideran como uso permitido ni compatible el de las grandes superficies comerciales.
- Se deberá solicitar previamente informe al Consejo Insular de Aguas sobre el carácter de los cauces existentes y, en su caso las condiciones exigibles para su encauzamiento y alternativas posibles. De existir cauce público, los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado.
- Será a cargo del sector la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo (viales y espacios libres) y exteriores (infraestructuras de servicios) con independencia de su condición de sistemas generales o locales.
- Habrá de destinarse, de las dotaciones de cesión gratuita (81.199 m2), 37.020 m2 a Docente que completarán al sistema general. Asimismo se destinarán al menos 10.000 m2 a uso Sanitario. En el resto, de los destinados a espacios libres, dotaciones y equipamientos de cesión gratuita, se habrán de prever usos culturales, deportivos y administración pública y se habrá de proponer su ubicación por el Plan Parcial. Tendrán carácter vinculante los trazados viarios establecidos, así como los espacios libres, dotaciones y equipamientos reflejados en los planos de ordenación pormenorizada.
- El número de conexiones al Sistema General Viario de nueva creación será el mínimo indispensable para su correcta funcionalidad.

CUARTO: SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE DESARROLLO.-

Se desarrollará el sector mediante la redacción de un Plan Parcial y se realizará la gestión concertada mediante convenio.

Se realizará la gestión de los terrenos participando cada uno de los propietarios con la cuota que le corresponde de la totalidad del sector en las diferentes Unidades de Actuación que cree el Plan Parcial, con independencia de la ubicación física inicial de las fincas.

Las referidas Unidades de Actuación que se delimiten se corresponderán con las etapas de ejecución de la urbanización que se fijen en el Plan Parcial, con unos plazos que garanticen una evolución adaptada a la demanda de la zona.

QUINTO: OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.-

El presente Convenio urbanístico se incorporará al P.G.O.U. de Granadilla de Abona en tramitación, considerándose a todos los efectos como documento integrante del mismo.



A estos efectos, el Ayuntamiento de Granadilla de Abona, se compromete, mediante los acuerdos y trámites pertinentes, a incluir el presente convenio y su contenido al P.G.O.U. en tramitación.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que la resolución de aprobación definitiva del P.G.O.U. impusiese por razones legales la modificación de las condiciones establecidas en este documento, no se generarán derechos indemnizatorios y las partes se comprometen en tal caso a convenir las nuevas condiciones aplicables en los términos más similares a los del presente convenio que sean legalmente posibles.

SEXTO: Este convenio urbanístico para su validez y eficacia será elevado al Ayuntamiento Pleno con el fin de que acuerde su aprobación, sometiéndose al trámite del artículo 237 del Texto Refundido aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000.

En cualquier caso, el presente convenio urbanístico y su desarrollo quedan sometidos a la entrada en vigor del P.G.O.U. de Granadilla de Abona.

La duración será la que requiera la perfecta ejecución de los compromisos y obligaciones estipulados en el mismo.

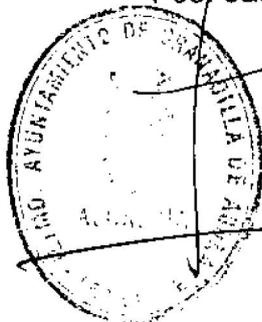
El presente Convenio Urbanístico tiene naturaleza administrativo, por lo que deberá ser interpretado en el sentido más favorable a los intereses públicos municipales, dentro del marco legal aplicable. En todo caso, los actos de interpretación y/o ejecución del mismo quedan sometidos a la jurisdicción contencioso-administrativa.

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

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

Fco. Jaime Glez. Cejas

Manuel Méndez Bello



Manuel Magdalena Bravo

Gumersindo Robayna G.

Teodomiro Robayna G.

José A. Robayna G.

Fco Javier Robayna G.

Alonso Rguez de Azero

Martín Rdguez de Azero

~~Concepción M Rguez de Azero~~

Blanca Rdguez de Azero

Margarita Rguez de Azero

Doy Fe

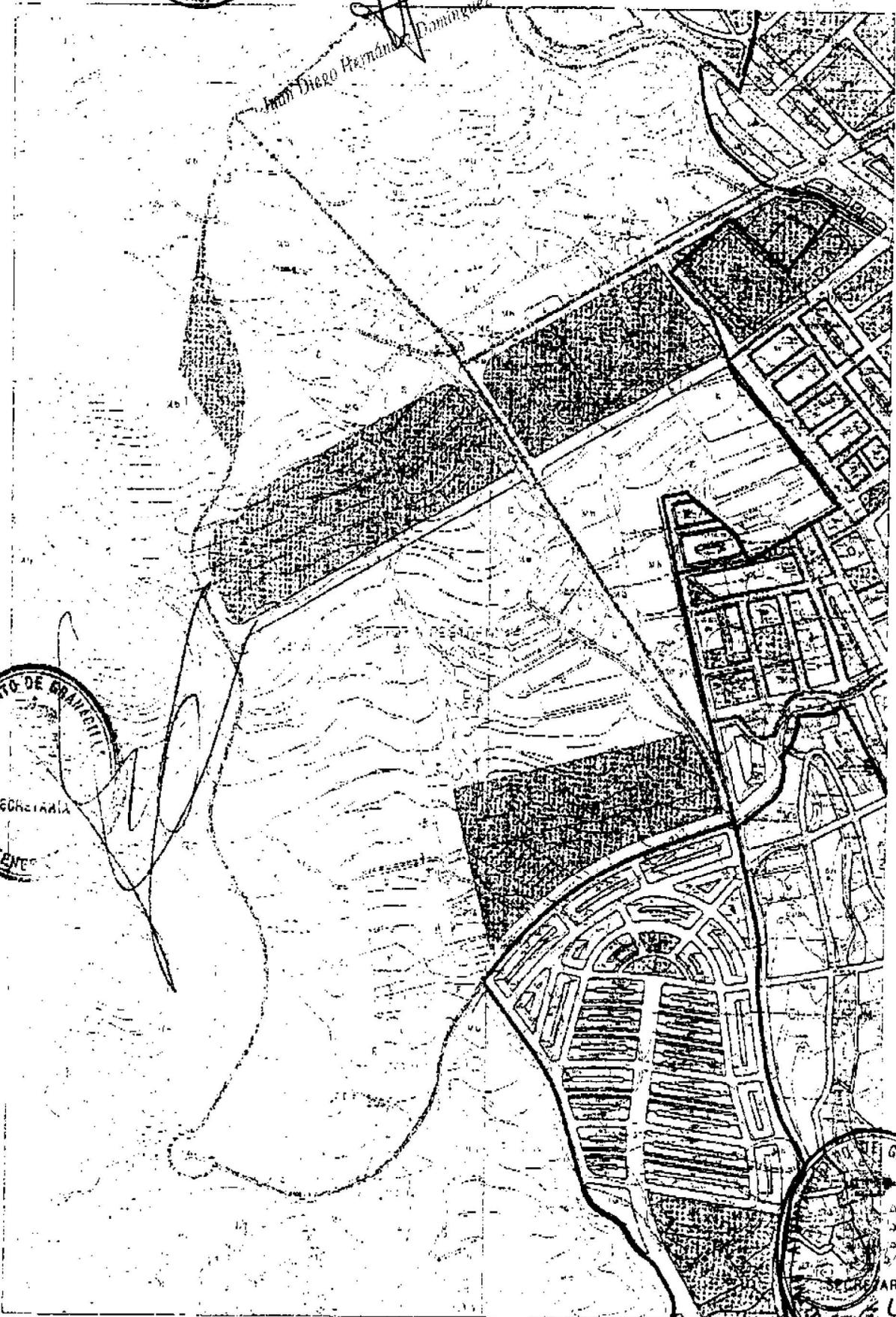
Manuel Ortiz Correa



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: ...2... de ...2005...



Don Diego Hernández Domínguez





CONVENIO URBANÍSTICO EN EL ÁMBITO DE CRUZ DE TEA





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE



CONVENIO

En Granadilla de Abona a febrero 2003

REUNIDOS

De una parte Don Francisco Jaime González Cejas, Alcalde
Presidente del Ayuntamiento de Granadilla de Abona.

Y de otra Doña Francisca Balbina Rivero Pimienta, mayor de
edad, con domicilio en [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], titular del D.N.I. [REDACTED].

INTERVIENEN

Don Francisco Jaime González Cejas en su condición de Alcalde
Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Granadilla de Abona,
actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud
de lo prevenido en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de
Bases de Régimen Local, y asistido del Secretario General Don
Manuel Ortiz Correa, a los efectos previstos en el artículo 162 del
Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

Y Doña Francisca Balbina Rivero Pimienta, en su nombre y
representación.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y
recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo
de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Decreto Legislativo
1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de
las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de
Canarias, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO, y,
en la representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus
estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como
relevantes los siguientes



ANTECEDENTES

1º).- La compareciente Doña Francisca Balbina Rivero Pimenta es titular en pleno dominio de una finca cuya descripción es la que sigue:

Terreno con una superficie de seiscientos sesenta metros cuadrados en el sitio conocido por Cruz de Tea, término municipal de Granadilla de Abona con forma trapezoidal y que linda, Norte, en línea de 25 metros y Oeste, en línea de 35 metros, con resto de la finca matriz de la cual ésta se segrega, perteneciente a Don Carlos Saenz Marrero y Doña Catalina Pisaca Fariña; Sur, en línea de 25 metros, servidumbre de paso; Este, en línea de 25 metros, con camino público.

Se encuentra libre de cargas y gravámenes, y figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona.

La finca descrita aparece identificada en el plano de situación que se adjunta al presente Convenio.

2º).- Por su parte el Ayuntamiento de Granadilla de Abona es titular de la siguiente finca:

Terreno con una superficie de siete mil setecientos tres metros con treinta decímetros cuadrados en el sitio conocido por Cruz de Tea, término municipal de Granadilla de Abona y que linda: Norte, terrenos de Don Domingo Casañas Cano; Sur, camino antiguo a Charco del Pino, Claudia Pimenta Regalado, depósito para riego; Este, camino Granadilla a Cruz de Tea y terrenos de Dª Balbina Rivero Pimenta; y Oeste, herederos de Pomar Frías. Adquirida en escritura pública de segregación y compraventa, otorgada ante el Notario Don Salvador Pastor Pérez bajo el número 1555 de su protocolo.

3º).- En el Plan General de Ordenación, actualmente en trámite de aprobación inicial, la parcela de su propiedad antes descrita se encuentra dentro de un ámbito destinado a plaza y equipamiento urbanos, decisión ésta adoptada entre otros motivos por el hecho de figurar la totalidad de la parcela afectada como de titularidad municipal.

Sin embargo, conforme a la escritura de propiedad aportada, la información catastral no se corresponde con la realidad jurídica, dado que la interviniente resulta ser propietaria de una parte en su ámbito ubicándose en el centro del terreno destinado a plaza y equipamiento.

De conformidad con los reseñados antecedentes interesa a las partes la formalización del presente Convenio urbanístico conforme a las siguientes



ESTIPULACIONES

PRIMERO: El Ayuntamiento de Granadilla de Abona, teniendo en cuenta que la parcela propiedad de Doña Francisca Balbina Rivero Pimienta es la única propiedad que posee, accede a reconsiderar la extensión del espacio libre convirtiendo en edificable el terreno de su propiedad.

SEGUNDO: A fin de no entorpecer la coherencia y la integridad del espacio libre y el equipamiento que se pretende ubicar en los terrenos de propiedad municipal, accede a permutar su propiedad con la parte colindante del Ayuntamiento, todo ello en el borde superior de la finca, tal y como la misma propiedad propone en su escrito de alegaciones a la aprobación inicial del Plan General.

TERCERO: La parcela que con una extensión idéntica a la originaria, se adjudica la compareciente mediante la presente permuta se describe así:

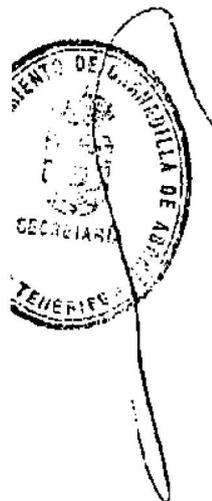
"Trozo de terreno en el sitio conocido por Cruz de Tea, término municipal de Granadilla de Abona, con una extensión superficial de 660 m² (Seiscientos sesenta metros cuadrados) y que linda: Norte, terrenos de Don Domingo Casañas Cano; Sur, con resto de terreno de propiedad municipal; Este, con camino público; y Oeste, finca propiedad municipal.

CUARTO: Los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela de Doña Francisca Balbina Rivero Pimienta son los que corresponden al Asentamiento Rural de la Cruz de Tea, siendo por tanto edificable en las condiciones que fije el Plan General definitivamente aprobado.

QUINTO: Doña Francisca Balbina Rivero Pimienta y el Ayuntamiento de Granadilla asumen el deber legal de elevar a público el pertinente documento de permuta que se rubricará en el plazo de 30 días contados a partir de la firma del presente Convenio, la eficacia del mismo se hace depender de la eficacia definitiva del citado Plan General de Ordenación en tramitación.

Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso se generen, derivados de la elevación a público de este documento serán de cuenta y a cargo del Ayuntamiento.

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





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

D. Francisco Jaime González Cejas

D.ª F. Balbina Rivero Pimenta

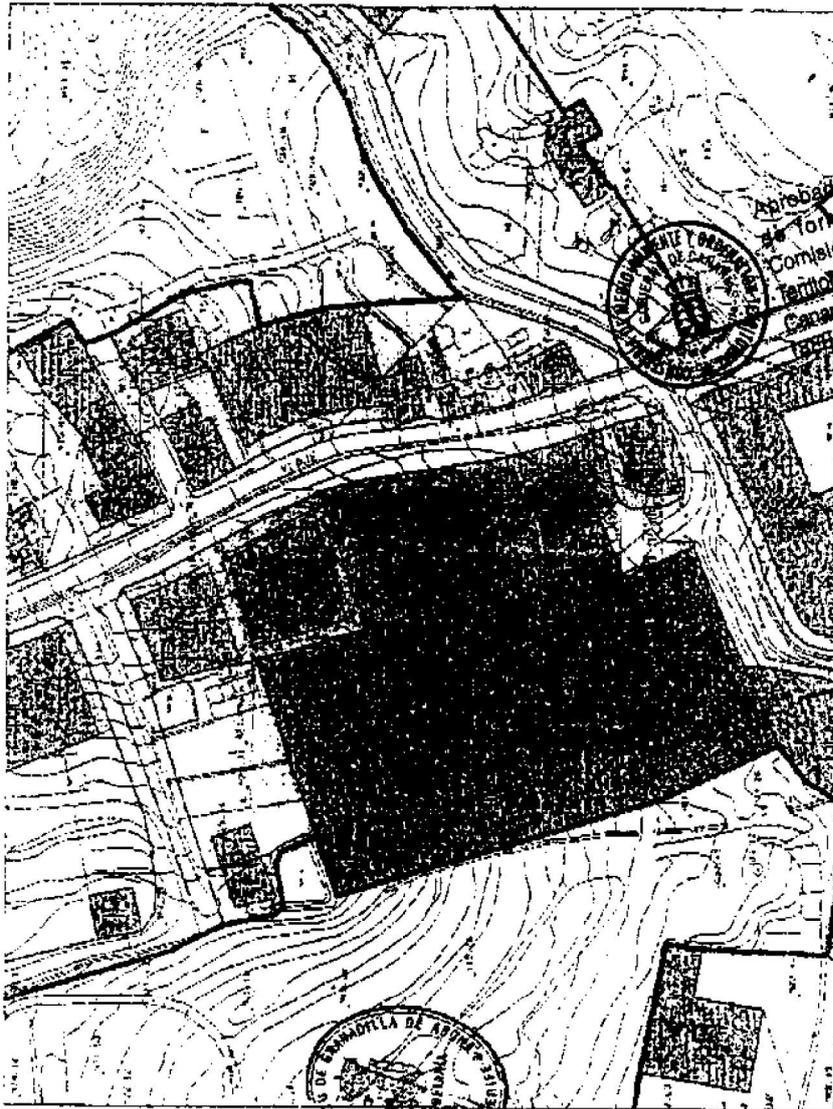
Doy fe: D. Manuel Ortiz Correa
Secretario de la Corporación.



PROPIEDAD ACTUAL
DE DOÑA BALBINA
RIVERO PARRERA.

PANDELA A
ADJUDICAR A DOÑA
BALBINA RIVERO
PARRERA.

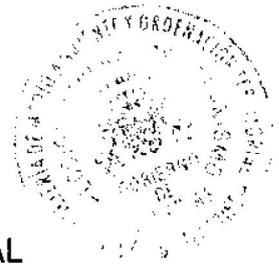
PARECE QUE SE ADJUDICÓ
DOÑA F. BALBINA RIVERO
PARRERA... UNA VEZ
APROBADO EL P.Q. EN
TRANSMISIÓN Y FORMULADA
LA FENOMENA



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 26 FEB 2005

Francisco Hernández Domínguez





CONVENIO URBANÍSTICO POLÍGONO INDUSTRIAL





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE

IDH/MJ

En Granadilla de Abona, a 14 de marzo de 2003.

**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL ILMO.
AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA Y LA
SOCIEDAD "POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A."**

REUNIDOS

De una parte, El Ilmo. Sr. D. Ricardo Melchior Navarro, en nombre y representación de la Sociedad "POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA S.A.", de la que es Presidente.

Y de otra, el Ilmo. Sr. D. Jaime González Cejas, en su condición de Alcalde Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Granadilla de Abona.

INTERVIENEN

En nombre y representación de sus respectivas Entidades, debidamente facultados para el otorgamiento del presente Convenio de Colaboración para la modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico del Polígono Industrial, así como para la determinación de la participación del Ayuntamiento de Granadilla en el aprovechamiento urbanístico, según se acredita por las certificaciones que se acompañan a este documento, y a cuyo fin señalan los siguientes

ANTECEDENTES

I.- Las NN.SS. del Polígono Industrial de Granadilla actualmente vigentes, incluidas en el Texto Refundido de las NN.SS. del Municipio de Granadilla de Abona publicadas en el B.O.P. de 13 de marzo de 1995, establecen los siguientes parámetros relativos a la edificabilidad máxima admisible en los diferentes sectores de planeamiento en que se ha dividido el ámbito del Polígono Industrial de Granadilla (en lo sucesivo "el Polígono"):



SECTOR	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD	
		M2/M2	M3/M2
AE-2	760.000	0,05	0,50
SP1	2.800.000	0,20	1,40
SP-2	1.330.000	0,25	1,69
P-3	590.000	0,20	0,70

- La Sociedad Gestora del Polígono ha tramitado el planeamiento parcial correspondiente al Sector SP2. El Plan Parcial SP2-01, aprobado definitivamente con fecha 16 de mayo de 1999, ha sido ejecutado completamente, habiéndose recibido la urbanización por el Ayuntamiento con fecha 15 de octubre de 2001.
- El Plan Parcial SP2-02, aprobado definitivamente con fecha 30 de noviembre de 2000 está siendo ejecutado en la actualidad.
- El Planeamiento del Sector Litoral, SP-3, será previsiblemente responsabilidad de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, Entidad responsable del proyecto y ejecución del futuro Puerto de Granadilla.
- El Sector SP1 ha sido fraccionado de la siguiente forma:
 - * SP1-01: Plan Especial del ITER, aprobado inicialmente con fecha 24 de julio de 2002, y actualmente en trámite de aprobación definitiva se habrá de adaptar al espacio portuario.
 - * SP1-02: Subsector que no cuenta con planeamiento parcial y constituye un sector de suelo urbanizable, con una extensión aproximada de 2.400.000 m2.

II.- El Plan Insular de Ordenación del Territorio de la Isla de Tenerife, aprobado definitivamente, incluye al Polígono entre las denominadas "operaciones singulares estructurantes", y establece una serie de requisitos que vinculan el planeamiento del Polígono con el futuro Puerto y con el del Aeropuerto Reina Sofía. Estos requisitos hacen referencia, fundamentalmente a los usos del suelo que deberán ser coherentes con las necesidades planteadas por las dos grandes infraestructuras citadas.

III.- El Plan Director del Polígono Industrial de Granadilla, elaborado a instancias de la Sociedad Gestora, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en Pleno el día 25 de junio de 2001, es un documento que, sin incluir determinaciones urbanísticas concretas, establece los criterios



fundamentales en que se debe basar el planeamiento de los sectores pendientes de urbanizar, así como las modificaciones necesarias del planeamiento vigente para adecuarlo a las actuales circunstancias que afectan al Polígono. El Plan también contiene un estudio comparativo de distintos polígonos industriales/plataformas logísticas multimodales del que se han extraído conclusiones en materia de edificabilidad, ubicación de equipamientos, protecciones paisajísticas, dimensionamiento de infraestructuras y clasificación de actividades y usos del suelo. Entre las conclusiones citadas se destacan dos fundamentales:

- Necesidad de preservar unos suelos estratégicos mediante una política restrictiva de adjudicaciones de parcelas.
- Necesidad de adecuar la edificabilidad del Polígono para que pueda asumir su función en la denominada Plataforma Logística Multimodal, y para aprovechar correctamente un recurso escaso como el suelo industrial.

IV.- El nuevo Plan General de Ordenación de Granadilla, redactado por imperativo del Decreto Legislativo 1/2000, Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, y que ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en Pleno el día 18 de julio de 2002, recoge en su redacción la consideración del conjunto formado por el Aeropuerto, el Polígono y el futuro Puerto como una PLATAFORMA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA MULTIMODAL, con continuidad física entre los diferentes ámbitos y conexiones interiores mediante viales de servicio de gran capacidad y corredores de infraestructuras.

V.- El Convenio de Colaboración suscrito por el Cabildo Insular de Tenerife, el Ayuntamiento de Granadilla de Abona y la Sociedad "Polígono Industrial de Granadilla, S.A.", el día 11 de septiembre de 1992, y en el que se definen las responsabilidades de cada una de las entidades citadas en relación con el desarrollo de la operación urbanística prevista en el Polígono.

VI.- De conformidad con los reseñados antecedentes, se formaliza por las partes el presente CONVENIO URBANÍSTICO a tenor de las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Granadilla de Abona, como titular de las competencias de ámbito urbanístico que le atribuye el ordenamiento jurídico, y la Entidad "Polígono Industrial de Granadilla, S.A.", con los



cometidos que le asignan sus propios estatutos, convienen en llevar a cabo una acción conjunta y coordinada de apoyo recíproco, ajustada a las condiciones que se expresan en este documento, en orden a la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana correspondiente al Polígono, adecuándolas a las determinaciones del P.I.O.T., a los criterios contenidos en el Plan Director del Polígono de Granadilla.

SEGUNDO.- La edificabilidad máxima admisible correspondiente al sector del Polígono pendiente de planeamiento parcial, el Sector SP1-02, quedará fijada en 0,4 m² edificable/m² brutos. Este cambio en la edificabilidad global se basará en la inclusión de los siguientes índices en la ordenanza de parcelas:

A) Naves Adosadas (talleres):

- * Índice de piso: 0,9 m² edificable/m² neto de parcela.
- * Ocupación máxima: la resultante de descontar las áreas de retranqueo obligatorios, con un máximo de 0,8 m²/m².

B) Naves Aisladas

- * Índice de piso: 0,7 m² edificable/m² neto de parcela.
- * Ocupación máxima: la resultante de descontar las áreas de retranqueo obligatorios, con un máximo del 0,7 m²/m².

TERCERO.- Sin perjuicio de lo reglamentado en el Decreto Legislativo 1/2000, las partes acuerdan que la participación del Ayuntamiento de Granadilla en el aprovechamiento urbanístico del sector SP1-02, -terrenos pendientes de planeamiento parcial-, será la resultante de sumar las superficies correspondientes a los dos conceptos siguientes:

- 10% del aprovechamiento lucrativo total, en los términos reglamentados en el Artículo 71, párrafo 1.a) del Decreto Legislativo 1/2000:

$A1 = 0,1 \times ALT$ (m² edificables), con:

A1= Participación Reglamentaria en el Aprovechamiento Lucrativo Total (m² edificables)

ALT= Aprovechamiento Lucrativo Total (m² edificables)



- 10% adicional calculado sobre la diferencia entre el Aprovechamiento Lucrativo Total y la cifra de 0,2 m²/m², correspondiente a la edificabilidad máxima que asigna al sector SP1 las NN.SS. actualmente vigentes. Es decir:

$$A2 = 0,1 (ALT - 0,2 \times S) \text{ (m}^2 \text{ edificables), con:}$$

A2= Participación Adicional en el Aprovechamiento Lucrativo Total (m² edificables)

S= Superficie Ordenada Total (m²)

La participación del Ayuntamiento en el Aprovechamiento será, por lo tanto, la siguiente:

$$A = A1 + A2 \text{ (m}^2 \text{ edificables)}$$

Esta superficie será cedida al Ayuntamiento sin contraprestación económica de ninguna clase.

El valor máximo del Aprovechamiento Lucrativo Total será:

$$ALT \text{ máx.} = 0,4 \times S \text{ (m}^2 \text{ edificables)}$$

CUARTO.- De conformidad con lo establecido en el Artículo 71, párrafo 3.C. del Decreto Legislativo 1/2000, Ordenación de Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, la cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento, calculada conforme a la estipulación TERCERA del presente documento, podrá ser sustituida, total o parcialmente, por el abono al Ayuntamiento de una cantidad en dinero equivalente al valor de mercado del correspondiente aprovechamiento.

Las partes convienen que el valor de mercado de las parcelas será el que se establezca, como precio de venta, por los Órganos de Gobierno de la Sociedad Gestora del Polígono, en los que está representado el Ayuntamiento de Granadilla.

En el caso de que el Ayuntamiento decida enajenar toda o parte de su participación en el aprovechamiento, transmitiéndola a un tercero, reconocerá un derecho de tanteo a la Sociedad Gestora, que podrá optar por la adquisición del aprovechamiento cedido.



QUINTO.- El presente Convenio supone una modificación respecto a lo establecido en la cláusula SÉPTIMA del vigente Convenio de Colaboración de fecha 11 de septiembre de 1992, suscrito entre el Cabildo Insular, el Ayuntamiento de Granadilla y la Sociedad Gestora del Polígono. La citada cláusula no puede ser aplicable por no ser conforme con el Decreto Legislativo 1/2000. Por todo lo antedicho, las partes acuerdan que la determinación de la participación en el aprovechamiento se realizará conforme al presente Convenio.

ADICIONAL.- En orden a la plena efectividad de los acuerdos expresados en este documento, es condición indispensable la aprobación definitiva del nuevo Plan General de Ordenación Municipal al que se condiciona.

Y en prueba de conformidad con lo anterior, se firma el presente Convenio, por duplicado ejemplar, a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados al principio, previa aprobación del órgano competente de las Entidades respectivas, certificación de cuyos acuerdos se acompaña al presente.

Sr. Alcalde - Presidente



Fdo.: Jaime González Cejas

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Fdo.: Manuel Ortiz Correa

Sr. Presidente del Polígono Industrial de Granadilla, S.A.

Fdo.: Ricardo Meleñor Navarro

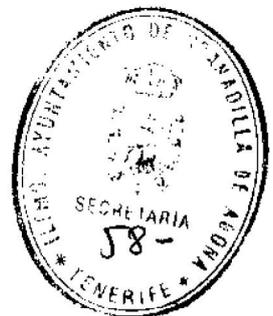
EL SECRETARIO DE LA SOCIEDAD "POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A."

Fdo.: Antonio Daroca Vinuesa





CONVENIO URBANÍSTICO EN EL ÁMBITO DE EL CABEZO





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE

CONVENIO

En Granadilla de Abona a veintiocho de marzo de 2003

REUNIDOS

De una parte Don Francisco Jaime González Cejas, Alcalde
Presidente del Ayuntamiento de Granadilla de Abona.

Y de otra Don Manuel Pedrouzo Raña con D.N.I. [REDACTED] en su
calidad de Representante Legal de la Entidad Mercantil
"VIMEDANO,S.L." con CIF B38397444, y domicilio social en C/
Mediterráneo, nº 1, bajo, El Médano, constituida ante el notario Don Alvaro
de San Roman Diego, el día 6 de octubre de 1995, protocolo nº 1273 e
inscrita en el registro mercantil, hoja TF-11708, folio 100, tomo 1254,
Sección General, inscripción 1ª.

INTERVIENEN

Don Francisco Jaime González Cejas en su condición de Alcalde
Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Granadilla de Abona, actuando en
representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo prevenido en
el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local,
y asistido del Secretario General Don Manuel Ortiz Correa, a los efectos
previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de
abril.

Y Don Manuel Pedrouzo Raña en nombre y representación de la
Sociedad indicada.

Ambas partes, según interviene, se reconocen mutua y
recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar el presente
convenio, al amparo de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Decreto
Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido
de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de
Canarias.

ANTECEDENTES

Uno.- La entidad Mercantil VIMEDANO, S.L. es propietaria de la
siguiente finca:



Urbana.- Parcela de Terreno urbana distinguida con el número 6.1 (15) de las que componen el Plan Parcial "El Cabezo", en El Médano, con una superficie de 7.142m2. según Registro y según reciente medición con 7.750 m2. y que linda: Norte, Avenida Mercey Abona; Sur, parte parcela 6.2 (16) y parte plaza (29); Este, parte C/ Juan Carlos I y parte C/ Uruguay y Oeste, parte plaza y parte C/ Brasil.

Título.- Auto de Adjudicación expedido por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Granadilla de Abona, el 15 de septiembre de 1997, asiento 669, al folio 83 del Diario 60.

Inscripción.- Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 586, del Archivo, Libro 110 de Granadilla, Fínica nº 15689, Inscripción 1ª y sucesivas.

Cargas. Afecta a la carga urbanística correspondiente por razón de las obras de urbanización del Sector El Cabezo que VIIMEDANO abonará una vez se ejecuten las obras correspondientes al Proyecto de Urbanización.

Dos.-Dicha parcela se encuentra en el ámbito del Sector El Cabezo, El Médano, en suelo clasificado como urbano, calificación de ciudad jardín y un coeficiente de edificabilidad de 0,6 m2/m2.

Tres.- Colindante con la finca descrita, el Ayuntamiento es propietario de una parcela de 2.112,60 m2., obtenida en virtud de las cesiones obligatorias operadas como consecuencia de la declaración de Inecesariadad de la reparcelación, con destino a plazas y áreas de juegos (C2).

Se acompaña como anexo 1 plano de situación indicativo de la situación actual de ambas parcelas.

Que con el objeto de obtener el Ayuntamiento una superficie superior a la prevista en el planeamiento con destino a plazas y áreas de juegos, y posibilitar, asimismo, al promotor materializar el aprovechamiento propuesto con otra tipología edificatoria, en la parcela restante, se formaliza el presente Convenio urbanístico conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERO: La Entidad mercantil propietaria de la parcela distinguida con el número 6.1 (15) descrita en los antecedentes del convenio con superficie de 7.750m2, segrega y cede a favor del Ayuntamiento por su lindero sur, 2.566,30 m2 para su agrupación a la parcela municipal con destino a plaza y áreas de juegos (C2) con superficie de 2.112,60 m2, resultando una parcela para dicho fin de 4.678,90 m2.

SEGUNDO.- Por su parte el Ayuntamiento de Granadilla de Abona, mediante los oportunos acuerdos en la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana, se compromete a ordenar e incluir la parcela propiedad de VIMEDANO, S.L. ahora con superficie de 4.867,80m2, con los parámetros de ordenación siguientes:

Superficie	4.867,80 m2.
Edificabilidad	7291 m2.
Ordenanza	La correspondiente a bloque aislado



Condiciones	Ocupación del 40% .En sótano totalidad de parcela respetando retranqueos.
Altura	4 plantas
Alineaciones	Las que determine el Plan General

TERCERO: Asimismo, la Entidad Mercantil propietaria de la parcela edificable, o los terceros adquirentes, asume la ejecución de la plaza en la superficie cedida de 2.566,30 m2. de forma simultánea a la edificación, con arreglo al proyecto y diseño que a tal efecto redactará el Ayuntamiento, con un presupuesto en el que los valores unitarios de ejecución material giren en torno a 60€ por m2 de superficie, actualizables a la fecha de su ejecución. No se concederá la licencia de ocupación del edificio mientras no se haya ejecutado la plaza proyectada en la parcela cedida.

Se acompañan como anexo nº 2 plano con la configuración de las nuevas parcelas.

CUARTO: La Sociedad Mercantil Vimedano, S.L. y el Ayuntamiento de Granadilla asumen el deber legal de elevar a público el pertinente documento de cesión a partir de la firma del presente Convenio, si fuera necesario, si bien la aprobación del mismo se hace depender de la eficacia definitiva del citado Plan General de Ordenación en tramitación.

Los gastos de notaria y registro que, en su caso se generen, derivados de la elevación a público e inscripción de este documento serán de cuenta y a cargo de la entidad promotora.

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

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

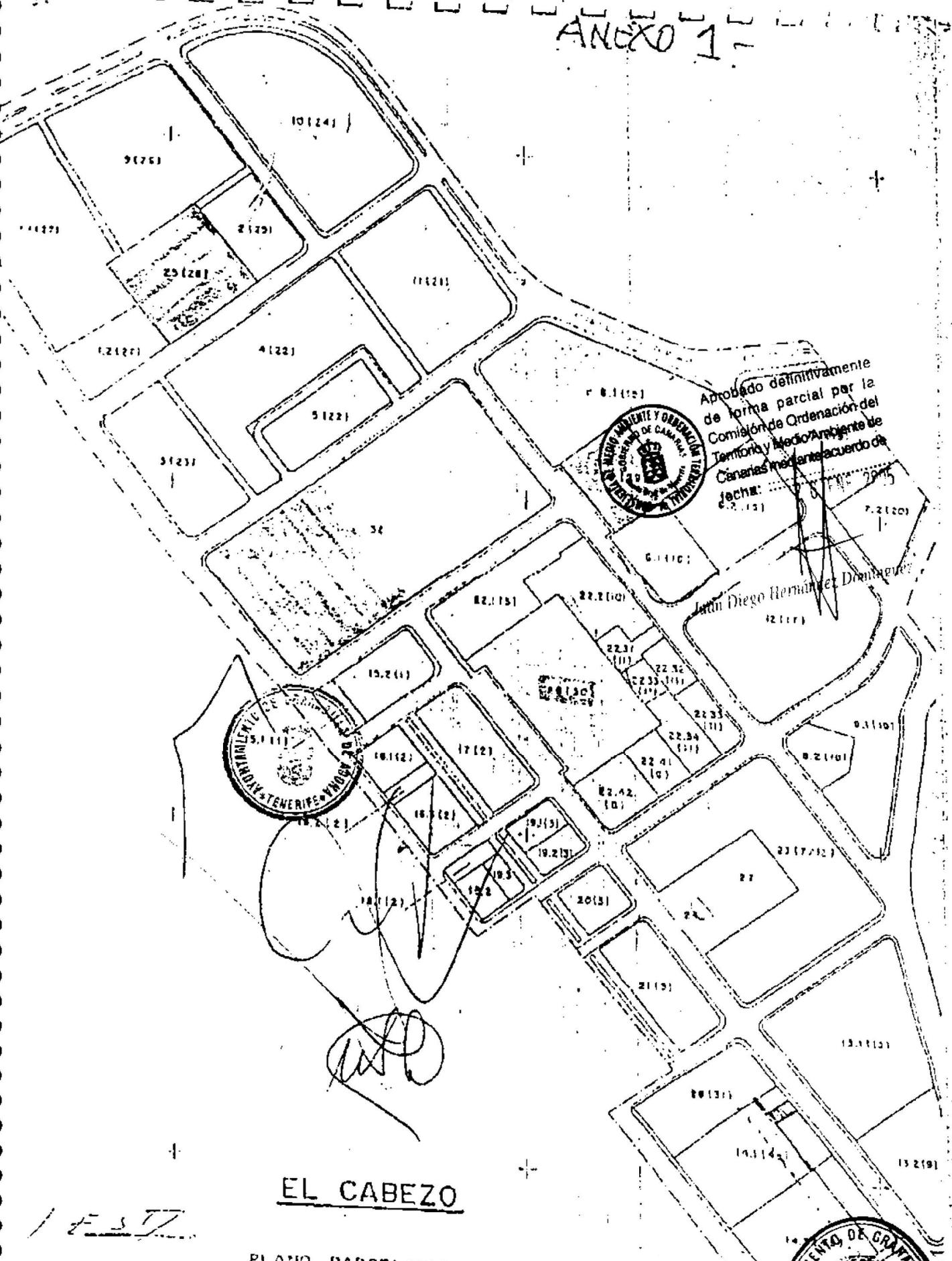
Fdo. Francisco Jaime González Cejas

Fdo. Manuel Pedrouzo Raña



Fdo. Manuel Ortiz Correa





Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 07/07/2015

Juan Diego Hernández Domínguez



EL CABEZO

PLANO PARCELARIO

(1) - Numeración según convenio.



1 E 37
1 E 37



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
1980

Juan Diego Hernández Domínguez

2.112,60

2.566,30





CONVENIO URBANÍSTICO EN EL ÁMBITO DE ACOJEJA





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE

JDH/MJ

CONVENIO

En Granadilla de Abona a marzo de 2003

REUNIDOS

De una parte Don Francisco Jaime González Cejas, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Granadilla de Abona.

Y de otra D^a Clara Marisol Torres García, mayor de edad, con domicilio en [REDACTED] y titular del D.N.I. [REDACTED]

INTERVIENEN

Don Francisco Jaime González Cejas en su condición de Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Granadilla de Abona, actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo prevenido en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y asistido del Secretario General Don Manuel Ortiz Correa, a los efectos previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

Y, D^a Clara Marisol Torres García, en su nombre y representación.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Decreto Legislativo



Clara Marisol Torres

1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO, y, en la representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual conviene previamente en señalar como relevantes los siguientes

ANTECEDENTES

D^o Clara Marisol Torres García es propietaria de los siguientes terrenos:

PRIMERO: "Trozo de tierra sito en este término municipal y en el lugar conocido con el nombre de "Acojeja", dedicado al cultivo de cereales, higueras de leche y nogales, de cabida una fanegada y media de terreno, equivalente a dos hectáreas, treinta y seis áreas y diez y seis centiáreas, aproximadamente y cuyos linderos son: por el Norte, con tierras pertenecientes a Don Eduardo Rodríguez Larzo, Don Antonio García Izquierdo, Don Francisco Hernández Rodríguez y otros; por el Sur, con herederos de Don Moisés Flores; por Este, con los de Don Ramón Peraza y Don Ambrosio García y García; y por el Oeste, con carretera que conduce a El Médano y con camino del Cementerio."

Titulo: Dicha finca fue adquirida por el vendedor en virtud de herencia de su difunto padre Don Gregorio Bello García.

Después de numerosas segregaciones, los terrenos en la actualidad lindan: al Norte con Calle Las Flores; al Sur, con suelo rústico según las Normas Subsidiarias y con calle según el Plan General aprobado inicialmente; al Este, con espacio público según las Normas Subsidiarias y con terreno edificable según el Plan General; y al Oeste, con terrenos edificables. Dicho terreno está totalmente afectado en la actualidad como plaza.

SEGUNDO: Terreno afectado como plaza y área de juego, y que catastralmente consta de los siguientes linderos: Norte, Irencio Rodríguez Díaz y carretera a Vilaflor; Este, Norberta García Díaz; Sur María Hernández Ossorio y camino viejo; y Oeste, María Hernández Ossorio, Clara Oramas García e Irencio Rodríguez Díaz.

Las fincas descritas aparecen identificadas en los planos de situación que se adjuntan al presente Convenio.

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



ESTIPULACIONES

PRIMERO: El Ayuntamiento de Granadilla de Abona, mediante los acuerdos correspondientes en la tramitación del Plan General de Ordenación modificará la calificación de parte del terreno descrito en el antecedente primero, en Calle Las Flores, exactamente seiscientos metros cuadrados pasando de plaza a residencial mixto con tres plantas de altura; quedando delimitado el terreno de la siguiente forma:

"Terreno en Calle Las Flores con una superficie de seiscientos metros cuadrados y que linda: Norte con Calle Las Flores; al Sur con Calle de nueva creación; al Este, con terreno edificable; y al Oeste, con terrenos edificables."

SEGUNDO: D^a Clara Marsol Torres García se compromete a ceder, por un lado, mil setecientos metros cuadrados del terreno descrito en el antecedente primero, sito en Calle Las Flores, restante de su propiedad afectado por la plaza. Y por otro, el terreno descrito en el antecedente segundo afectado por plaza y área de juego, sito en carretera Vilaflor., que quedaría delimitado de la siguiente forma:

"Trozo de terreno que linda: al Norte, con espacio público; al Sur, con carretera de Granadilla a Vilaflor; al Este, con carretera de Granadilla a Vilaflor; y al Oeste, con la piscina municipal."

TERCERO: El presente Convenio tiene el carácter de preparatorio de la aprobación del Plan General de Ordenación en tramitación al requerir cambios en la actual clasificación del suelo en la zona por lo que deberá someterse al procedimiento del artículo 237 del Texto Refundido 1/2000.

CUARTO: Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso se generen, derivados de la elevación a público de este documento serán de cuenta y a cargo de quien lo solicite.

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

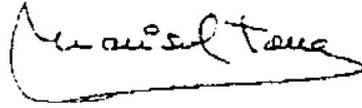
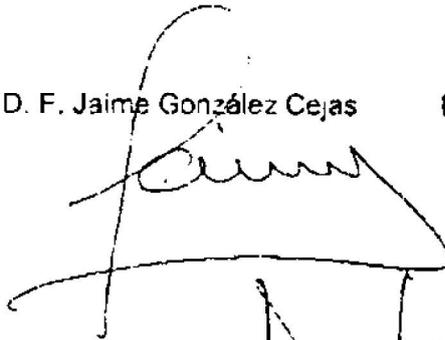


Marsol Torres

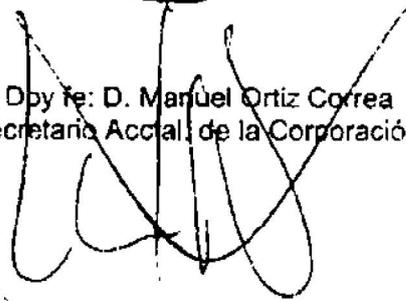
Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente Convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

D. F. Jaime González Cejas

D^a. Clara M. Torres García



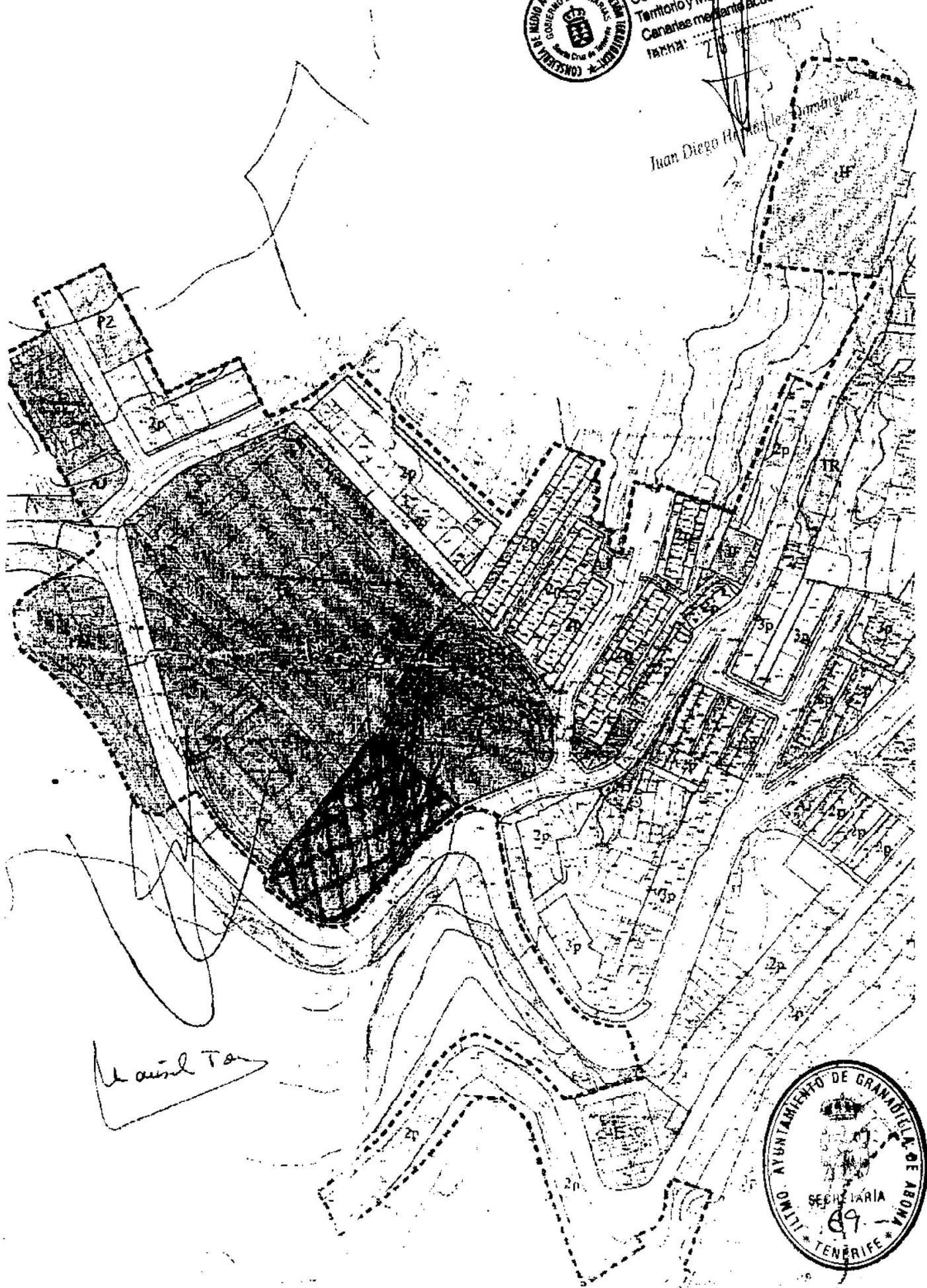
Doy fe: D. Manuel Ortiz Correa
Secretario Accia. de la Corporación.





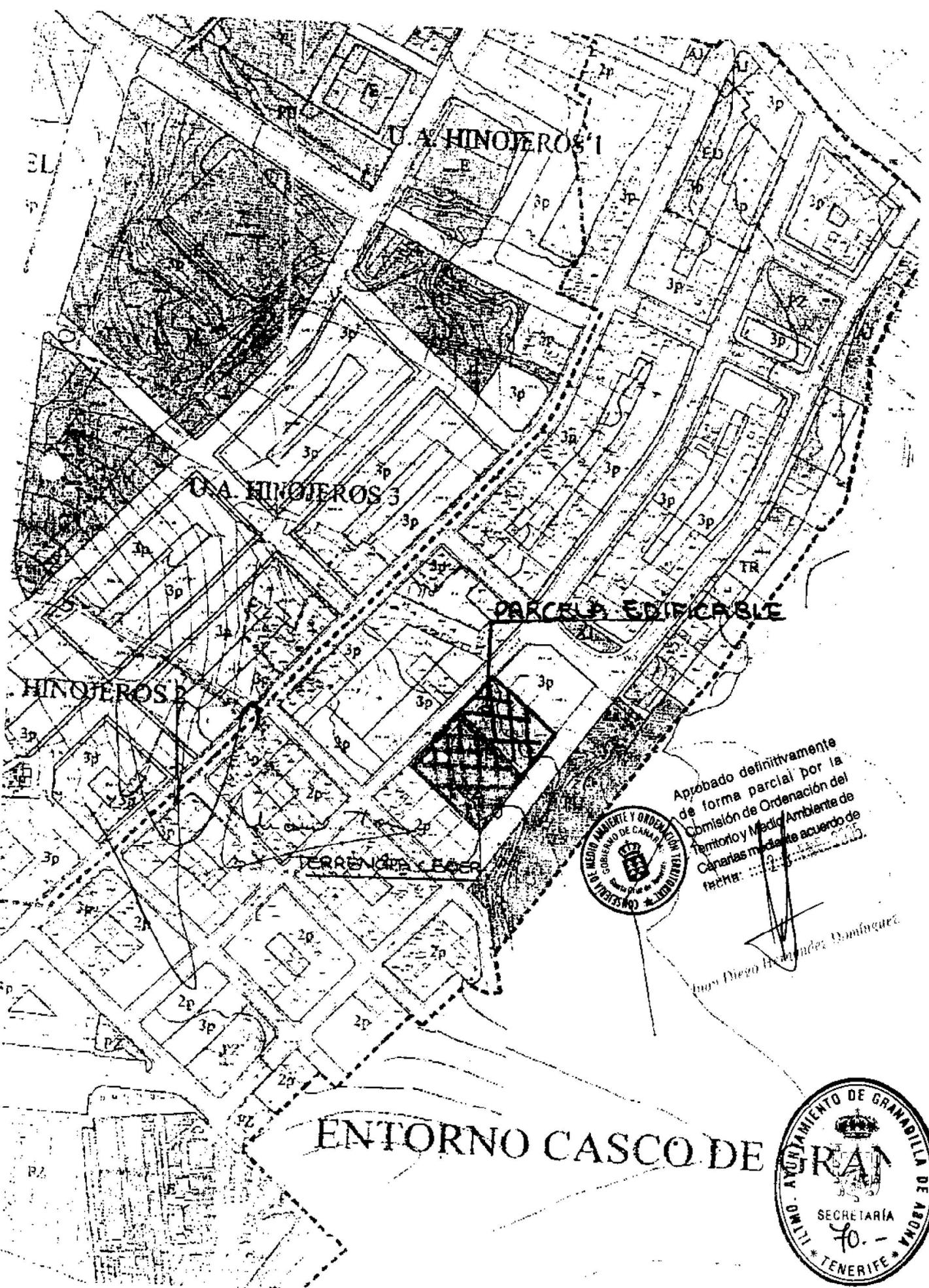
Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 26/11/75

Juan Diego Hernández Rodríguez



Urb. T...





ENTORNO CASCO DE

Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 2-3-2009





CONVENIO URBANÍSTICO EN EL ÁMBITO DE SAN ISIDRO





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE

JDH/MJ

CONVENIO PARA CESIÓN DE VIAL

En Granadilla de Abona a marzo de 2003

REUNIDOS

De una parte Don Francisco Jaime González Cejas, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Granadilla de Abona.

Y de otra Don Francisco Pedro Febles Benitez, mayor de edad, con domicilio en [REDACTED], titular del D.N.I. [REDACTED]

INTERVIENEN

Don Francisco Jaime González Cejas en su condición de Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Granadilla de Abona actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo prevenido en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases de Régimen Local, y asistido del Secretario General Don Manuel Ortiz Correa, a los efectos previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

Y Don Francisco Pedro Febles Benitez, en su nombre y representación.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutuamente y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Decreto Legislativo



1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO, y, en la representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como relevantes los siguientes

ANTECEDENTES

1º).- Con motivo de la realización de las obras de ejecución del proyecto "Urbanización de calles de San Isidro, 4ª Fase", se procedió a visitar el tramo a ejecutar en la confluencia de la Calle Hermano Pedro con la Calle Cuevas de Cho Portada, comprobándose que no existe disponibilidad de los terrenos ya que son propiedad privada.

2º).- Don Francisco Pedro Febles Benitez es propietario del siguiente terreno:

"Trozo de terreno rústico, sito en término de Granadilla, pago de San Isidro, donde dicen "Los Saltaderos", que mide más o menos veintinueve áreas, y linda: al Sur, con la autopista del Sur; al Norte, con Nicamor Oramas; Naciente, con camino público; y al Oeste, herederos de Don Gregorio Guiller".

Se encuentra libre de cargas y gravámenes, y figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona.

Por este terreno discurre la vía antes mencionada.

La finca descrita aparece identificada en el plano de situación que se adjunta al presente Convenio.

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

ESTIPULACIONES

PRIMERO: El Ayuntamiento de Granadilla de Abona, mediante los acuerdos correspondientes en la tramitación del Plan General de Ordenación modificará las alineaciones que se contemplan actualmente, tanto en las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente como el Plan General de Ordenación aprobado inicialmente, estableciéndose la alineación de la Calle Cuevas de Cho Portada, en San Isidro, de tal manera que sean continuación



dos manzanas colindantes, tal y como aparece gráficamente reflejado en el plano adjunto.

SEGUNDO: Don Francisco Pedro Febles Benítez se compromete a ceder al Ayuntamiento de Granadilla de Abona el terreno de su propiedad que se encuentra afectado por vial y que se desarrolla de la siguiente manera:

"Terreno destinado a Vial con una superficie de aproximada de 527,25 m² y que linda: Norte, propiedad de Don Francisco Pedro Febles Benítez, segregada de la finca matriz y coincidente el linde con la nueva alineación establecida en cláusula precedente; Sur, con la vía pública, parte de la Calle Cuevas de Cho Portada; Este, con la vía pública Calle Hermano Pedro y Oeste, con S.A.U. Sector Los Llanos."

TERCERO: La finca resultante de Don Francisco Pedro Febles Benítez en suelo edificable se desarrolla de la siguiente forma:

" Terreno con una superficie de 2.372,75 m². aproximadamente, donde existe un edificio que ocupa en planta 341,82 m² en una zona edificable sin consolidar, y que linda: Norte, con Don Nicanor Oramas, según escritura; Sur, con zona cedida para viales, segregada de la finca matriz y que se incluirá en la actual Calle Cuevas de Cho Portada coincidiendo el linde con la nueva alineación; Este, con vía pública, actual Calle Hermano Pedro y Oeste, con S.A.U. Sector Los Llanos"

CUARTO: El propietario de los terrenos afectados por la ordenación asume el compromiso, siempre que el Ayuntamiento cumpla lo que está suscribiendo en este acto, de formalizar en escritura pública la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a viales que se describe en la estipulación segunda del presente acuerdo.

El incumplimiento por parte del Ayuntamiento de los compromisos adquiridos en las estipulaciones primera y sexta, faculta a Don Francisco Pedro Febles Benítez para entender como resuelto el presente Convenio y exonerado de los compromisos que contemplan las estipulaciones segunda, tercera, cuarta y quinta.

QUINTO: El presente Convenio Urbanístico se elevará a escritura pública a petición de cualquiera de las partes intervinientes, comprometiéndose ambas partes, en su caso, a formalizar dicha escritura con carácter previo a la materialización de la cesión de terrenos pactada en este documento, quedando condicionado a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación. No obstante dada la premura en la ejecución de las obras, Don Francisco Pedro Febles Benítez autoriza anticipadamente a no obstaculizar la instalación de la red de saneamiento proyectada.

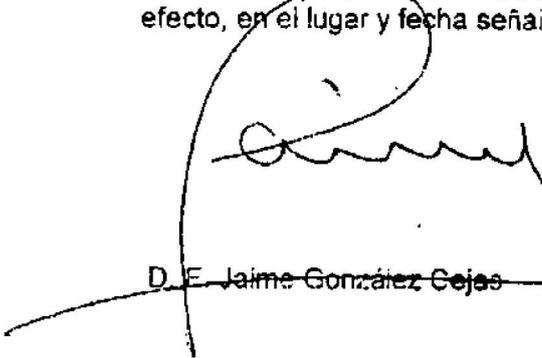


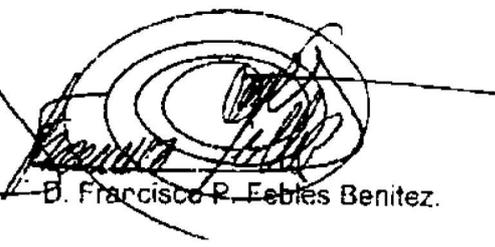
SEXO: El Ayuntamiento de Granadilla de Abona se compromete a otorgar la licencia de obra menor solicitada en fecha 5 de diciembre de 2001 para efectuar el cerramiento de la parcela y mejoras en la seguridad de acuerdo con las especificaciones contenidas en la memoria descriptiva y planos que la acompañan, por un plazo de tres años.

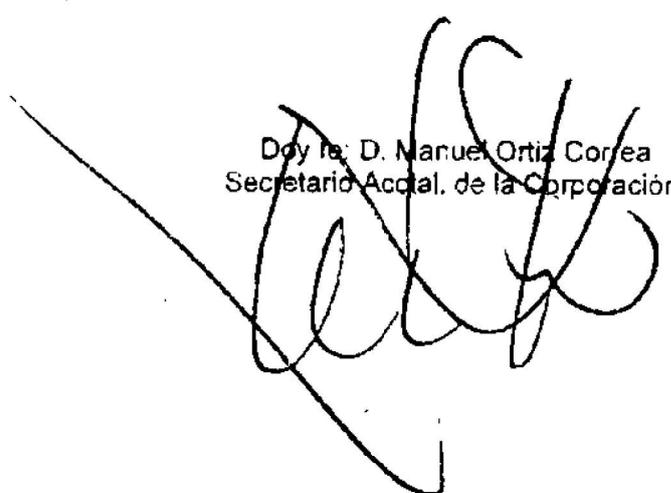
Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso se generen, derivados de la elevación a público de este documento serán de cuenta y a cargo del Ayuntamiento de Granadilla de Abona.

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

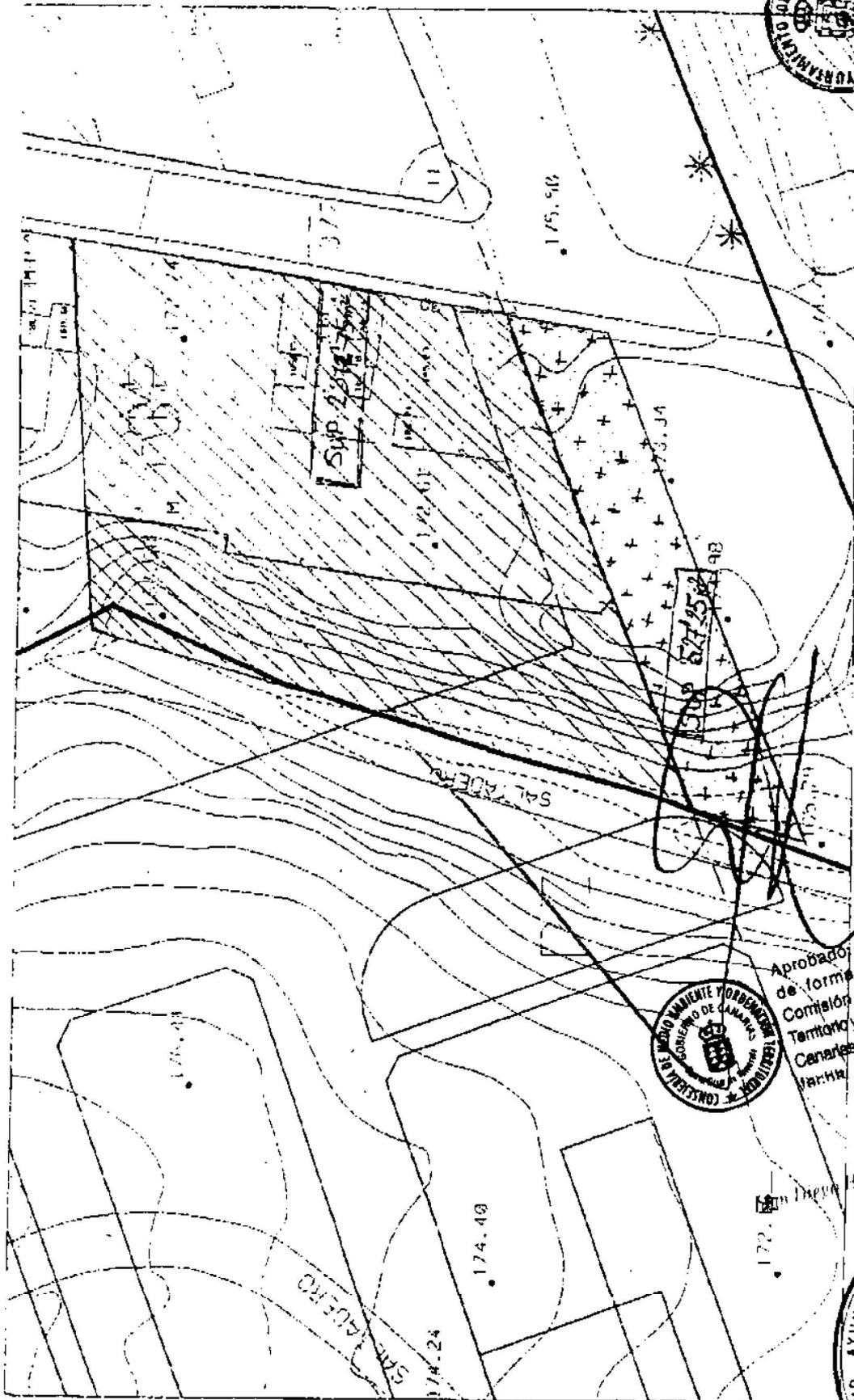
Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente Convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.


D. E. Jaime González Cojas


D. Francisco P. Febles Benitez.


Doy fe: D. Manuel Ortiz Correa
Secretario Acclal. de la Corporación





PLANO DE LAS FINCAS RESERVADAS
 FINCA DE DON JUAN PEDRO PEREZ JIMENEZ
 FINCA CEDIDA A VIAL

[Handwritten signature]



Aprobado definitivamente
 de forma parcial por la
 Comisión de Ordenación del
 Territorio y Medio Ambiente de
 Canarias mediante acuerdo de
 fecha: 28-11-2005

[Handwritten signature] Domínguez





CONVENIO URBANÍSTICO EN EL ÁMBITO DE CHARCO DEL PINO





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE

JDH/MJ

[Handwritten signatures and scribbles]

CONVENIO

En Granadilla de Abona a febrero de 2003

REUNIDOS

De una parte **Don Francisco Jaime González Cejas**, Alcalde
Presidente del Ayuntamiento de Granadilla de Abona.

Y de otra **Dª Mª Isabel González de la Rosa** (viuda de Don
Diego Rodríguez Delgado), mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED]

Dª Margarita Mª Rodríguez González (hija de Don Diego
Rodríguez Delgado), mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED]

Dª Mª Isabel Rodríguez González (hija de Don Diego
Rodríguez Delgado), mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED]

Dª Juana Marina Rodríguez González (hija de Don Diego
Rodríguez Delgado), mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED]

Dª Ruth Isabel Rodríguez Pérez (nieta de Don Diego
Rodríguez Delgado), mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED]

Dª Josefa Candelaria Marrero Díaz (viuda de Don Luciano
Rodríguez Delgado), mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED]

Dª Adela Mª Rodríguez Marrero (hija de Don Luciano
Rodríguez Delgado), mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



D^a Carmen Rosa Rodríguez Marrero (hija de Don Luciano Rodríguez Delgado), mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED]

Don Fulgencio Martín Delgado (viudo de D^a Evarista Rodríguez Delgado), mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED]

D^a Carmen Rodríguez Delgado, mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED]

Don José Rodríguez Delgado, mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED]

D^a M^a Juana Rodríguez Delgado, mayor de edad, titular del D.N.I. [REDACTED]

INTERVIENEN

Don Francisco Jaime González Cejas en su condición de Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Granadilla de Abona, actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo prevenido en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y asistido del Secretario General Don Manuel Ortiz Correa, a los efectos previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

Y, D^a M^a Isabel González de la Rosa, D^a Margarita M^a Rodríguez González, D^a M^a Isabel Rodríguez González, D^a Juana Marina Rodríguez González, D^a Ruth Isabel Rodríguez Pérez, D^a Josefa Candelaria Marrero Díaz, D^a Adela M^a Rodríguez Marrero, D^a Carmen Rosa Rodríguez Marrero, Don Fulgencio Martín Delgado, D^a Carmen Rodríguez Delgado, Don José Rodríguez Delgado y D^a M^a Juana Rodríguez Delgado en su nombre y representación como herederos de la propiedad de Don Luciano Rodríguez Estévez.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO, y, en la representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como relevantes los siguientes

ANTECEDENTES



1º).- Los Herederos de Don Luciano Rodríguez Estévez son propietarios del siguiente terreno:

A).- "Trozo de tierra en el punto que llaman "Chifama" o "Lomito", en Charco del Pino: linda al Este, con tierras que eran de Don Faustino Reverón Rodríguez; por el Oeste, con las de Don Juan y Don Eduardo González Torres; por el Norte, con camino público, y por el Sur, con las de Don Bernardo González Torres. Mide cinco áreas, sesenta centiáreas, sesenta y cuatro decímetros y veintidós centímetros cuadrados."

Inscripción: Tomo 93, Libro 33, folio 206 vuelto, finca 1.603, inscripción 4ª de Granadilla de Abona.

B).- "Un trozo de terreno en "Chifama", dedicado al cultivo de cereales, árboles frutales y patatas, con una cabida de diecisiete áreas, cincuenta y una centiáreas, sesenta y un decímetros y nueve centímetros cuadrados, que confina por el Naciente, con el Barranco de Chifama; por el Poniente con camino público y parte con finca de Don Faustino Reverón; por el Norte, con camino público; y por el Sur, con terrenos de Don Eduardo González Torres y de herederos de Don Juan y Don Bernardo González Torres. La atraviesa un camino público dividiéndola en dos partes. Tiene un estanque de mampostería."

Inscripción: Tomo 101, libro 41, folio 67 vuelto, finca 1978, inscripción 2ª de Granadilla de Abona.

2º).- El Ayuntamiento de Granadilla de Abona, por error en la titularidad de los terrenos, ha destinado parte de los terrenos de los herederos de Don Luciano Rodríguez Estévez a aparcamientos públicos sin su autorización y en una extensión de 536.96 m².

La finca descrita aparece identificada en el plano de situación que se adjunta al presente Convenio.

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

ESTIPULACIONES

PRIMERO: El Ayuntamiento de Granadilla de Abona, mediante los acuerdos correspondientes en la tramitación del Plan General de Ordenación modificará la calificación de parte del terreno de los herederos de Don Luciano Rodríguez Estévez que pasará de suelo rústico a asentamiento rural según se detalla en el plano adjunto, a



modo de compensación por las propiedades afectadas por aparcamientos. Si el Plan General en su aprobación definitiva no contemplara la clasificación de asentamiento rural, se procederá al justiprecio, expropiación o a un acuerdo de adquisición de los citados terrenos.

SEGUNDO: Los herederos de Don Luciano Rodríguez Estévez se comprometen a ceder al Ayuntamiento de Granadilla los terrenos de su propiedad que se encuentra afectado como suelo rústico de protección de infraestructura 319,68 m2 (afección por la carretera TF-28) y suelo rústico agrícola 217,28 m2.

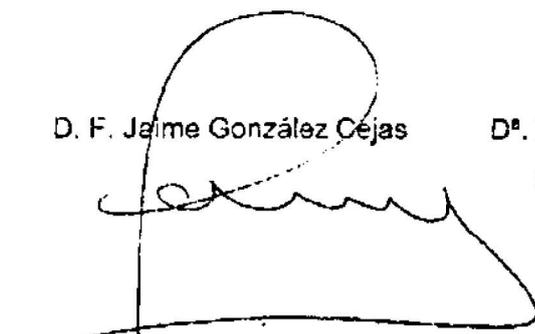
TERCERO: El presente Convenio tiene el carácter de preparatorio de la aprobación del Plan General de Ordenación en tramitación al requerir cambios en la actual clasificación del suelo en la zona por lo que deberá someterse al procedimiento del artículo 237 del Texto Refundido 1/2000.

CUARTO: Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso se generen, derivados de la elevación a público de este documento serán de cuenta y a cargo de quien lo solicite.

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

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

D. F. Jaime González Cejas



D^a. M^a Isabel Glez. de la Rosa



Por poder.

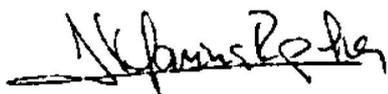
D^a Margarita M^a Rdguez. Glez.



D^a M^a Isabel Rdguez. Glez



D^a Juana M. Rdguez. Glez.



D^a Ruth I. Rdguez. Pérez.



Dª Josefa C. Marrero Díaz

Dª Adela Mª Rguez. Marrero



Dª Carmen R. Rguez. Marrero

D. Fulgencio Martin Delgado

Dª Carmen Rguez. Delgado

José Rguez. Delgado

Mª Juana Rguez. Delgado

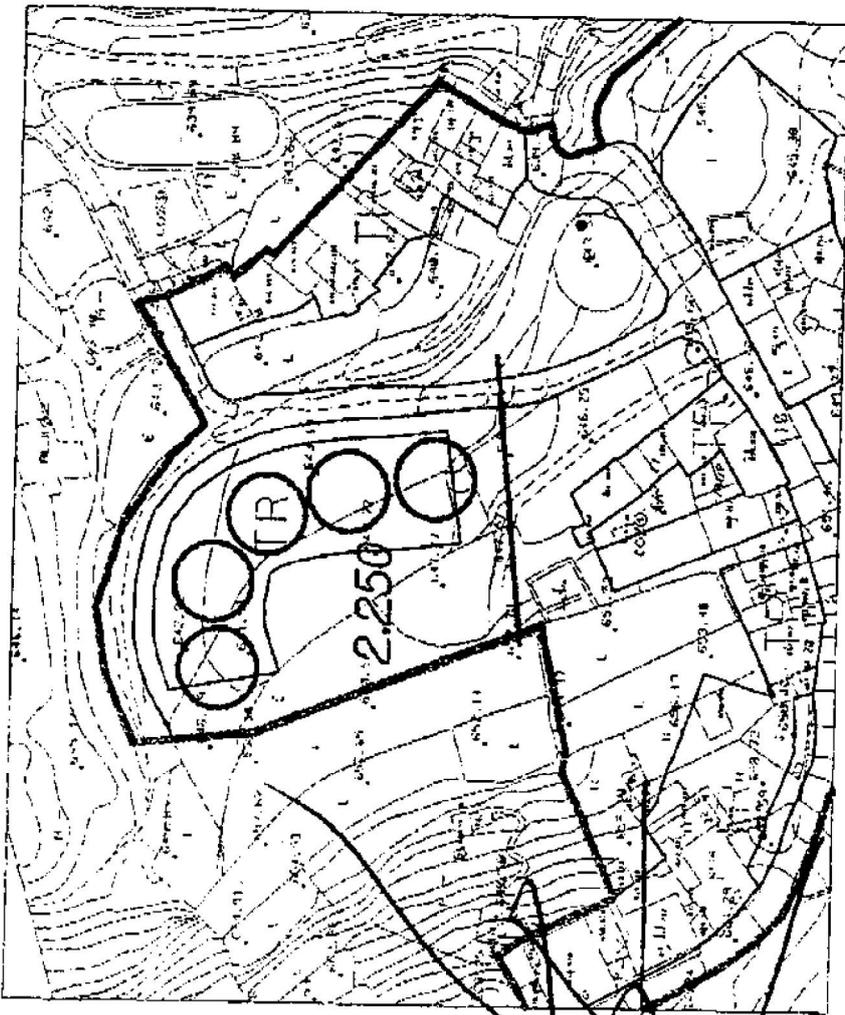
Doy fe: D. Manuel Ortiz Correa
Secretario Actal. de la Corporación.





Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 10 de Mayo de 1983

Juan Diego Hernández Domínguez



PLANO PROPUESTA ORDENACION URBANA ESTIPULACION 1ª

Manizales, Valderrama, and other handwritten signatures.



1	2	3
4	5	
6	7	



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 7/6/1984



Juan Diego Hernández Domínguez



*Mano y P...
O.P...*



CHARCO DEL PINO 84
ZONIFICACION 1:2.000



[Handwritten signatures]

PLANO DE LA SIQUILA AEREA DE GRANADILLA DE TENERIFE
E. 11200



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: ... ENE. 2007

Juan Diego Hernández Domínguez

Alimentación de Tránsito

CAMINO PRINCIPAL

SEÑALES

MENCIEN

Superficie de parcela: S1+S2+S3 36'46 m²

[Handwritten signatures and scribbles]
MIO

[Handwritten signatures]
Mano y P...
E. J. J. ...

[Large handwritten signature]





CONVENIO URBANÍSTICO EN EL ENTORNO DE VISTA GORDA





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE

JDH/MJ

CONVENIO

En Granadilla de Abona a marzo de 2003

REUNIDOS

De una parte **Don Francisco Jaime González Cejas**, Alcalde
Presidente del Ayuntamiento de Granadilla de Abona.

Y de otra **Don Arquipo Quintero Marquez**, mayor de edad, con
domicilio en [REDACTED], [REDACTED], titular del
D.N.I. [REDACTED]

INTERVIENEN

Don Francisco Jaime González Cejas en su condición de Alcalde
Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Granadilla de Abona,
actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud
de lo prevenido en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de
Bases de Régimen Local, y asistido del Secretario General Don
Manuel Ortiz Correa, a los efectos previstos en el artículo 182 del
Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

Y Don Arquipo Quintero Marquez en su propio nombre y derecho.

Ambas partes, según interviene, se reconocen mutua y
recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo
de lo previsto en Capítulo IV del Título VI del Decreto Legislativo
1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de



las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO, y, en la representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como relevantes los siguientes

ANTECEDENTES

1º).- El compareciente Don Arquipo Quintero Marquez es titular en pleno dominio de una finca cuya descripción es la que sigue:

"Rústica: Terreno a cereales y erial, en el sitio que llaman "Gorda", parcela 87 del polígono 13 del Catastro de Rústica, con una superficie de DOS HECTÁREAS, SIETE ÁREAS Y TREINTA Y SEIS CENTIÁREAS y que linda: Norte, Cándido Méndez Bello y Ángel Correa; Sur, Juan Cano y Carretera de Granadilla a El Médano; Este, barranquillo que la separa de terrenos de herederos de don Francisco Frías Rodríguez y los de José Frías Pomar; y por el Oeste, camino de Granadilla a El Médano".

Inscripción: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona.

Título: Escritura de compraventa realizada en la Notaría de Don Carlos Sánchez Marcos bajo el número 63 de su protocolo.

2º).- En dicha zona pretende el Ayuntamiento la construcción de un depósito de agua para atender el suministro de agua potable domiciliaria.

La finca descrita aparece identificada en los planos de situación que se adjuntan al presente Convenio.

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

ESTIPULACIONES

PRIMERO: El Ayuntamiento de Granadilla de Abona, mediante los acuerdos correspondientes en la tramitación del Plan General de Ordenación modifica la calificación que contempla las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente de tal forma que ahora se propone su consideración como asentamiento rural categoría de Camino rural en parte de los terrenos antes descritos de tal forma que



tal calificación afecta únicamente a una superficie de 2.806 m² (DOS MIL OCHOCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS), del total de 20.736 m² de que es propietario el interviniente.

SEGUNDO: Don Arquipo Quintero Marquez se compromete a ceder al Ayuntamiento de Granadilla de Abona parte del terreno de su propiedad para la construcción de un depósito de agua potable para el suministro domiciliario, exactamente 1.099,00 m². (MIL NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) y un acceso rodado de 325,00 m². (TRESCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS), que se describirían de la siguiente forma:

"Terreno destinado a infraestructura y acceso a la misma con una superficie de mil noventa y nueve metros cuadrados destinado a infraestructura y trescientos veinticinco metros cuadrados el acceso a la misma, y que linda: Norte, Cándido Méndez Bello y Ángel Correa; Sur, Juan Cano y Carretera de Granadilla a El Médano; Este, herederos de don Francisco Frías Rodríguez y los de José Frías Pomar; y por el Oeste, terrenos de Don Arquipo Quintero Marquez."

TERCERO: La finca resultante propiedad de Don Arquipo Quintero Marquez, después de la cesión se describe de la siguiente forma:

"Terreno con una superficie de 19.312 m², y que linda: Norte, Cándido Méndez Bello y Ángel Correa; Sur, Juan Cano y Carretera de Granadilla a El Médano; Este, terrenos propiedad del Ayuntamiento de Granadilla de Abona; y por el Oeste, camino que va de Granadilla a El Médano."

CUARTO: El propietario de los terrenos asume el compromiso de formalizar en escritura pública la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a infraestructura hidráulica y da acceso al mismo en los términos descritos.

QUINTO: El presente Convenio Urbanístico se elevará a escritura pública a petición de cualquiera de las partes intervinientes, comprometiéndose ambas partes, en su caso, a formalizar dicha escritura con carácter previo a la materialización de la cesión de terrenos pactada en este documento, quedando condicionado a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.

Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso se generen, derivados de la elevación a público de este documento serán de cuenta y a cargo del Ayuntamiento de Granadilla de Abona.

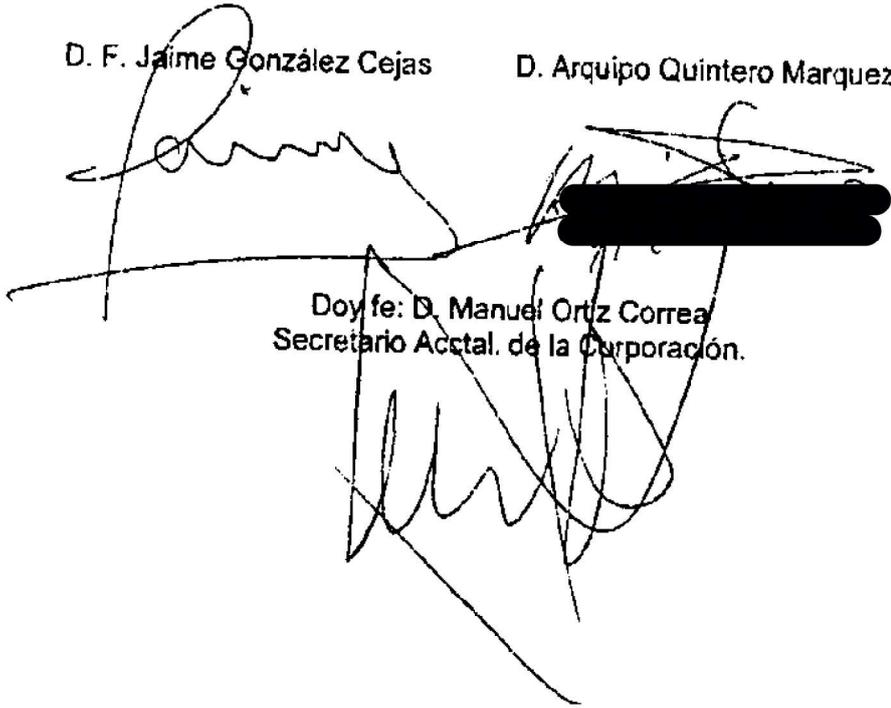
Las partes colaborarán mutuamente en todas las actuaciones a realizar dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la pronta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de las estipulaciones pactadas en el presente Convenio.



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

D. F. Jaime González Cejas

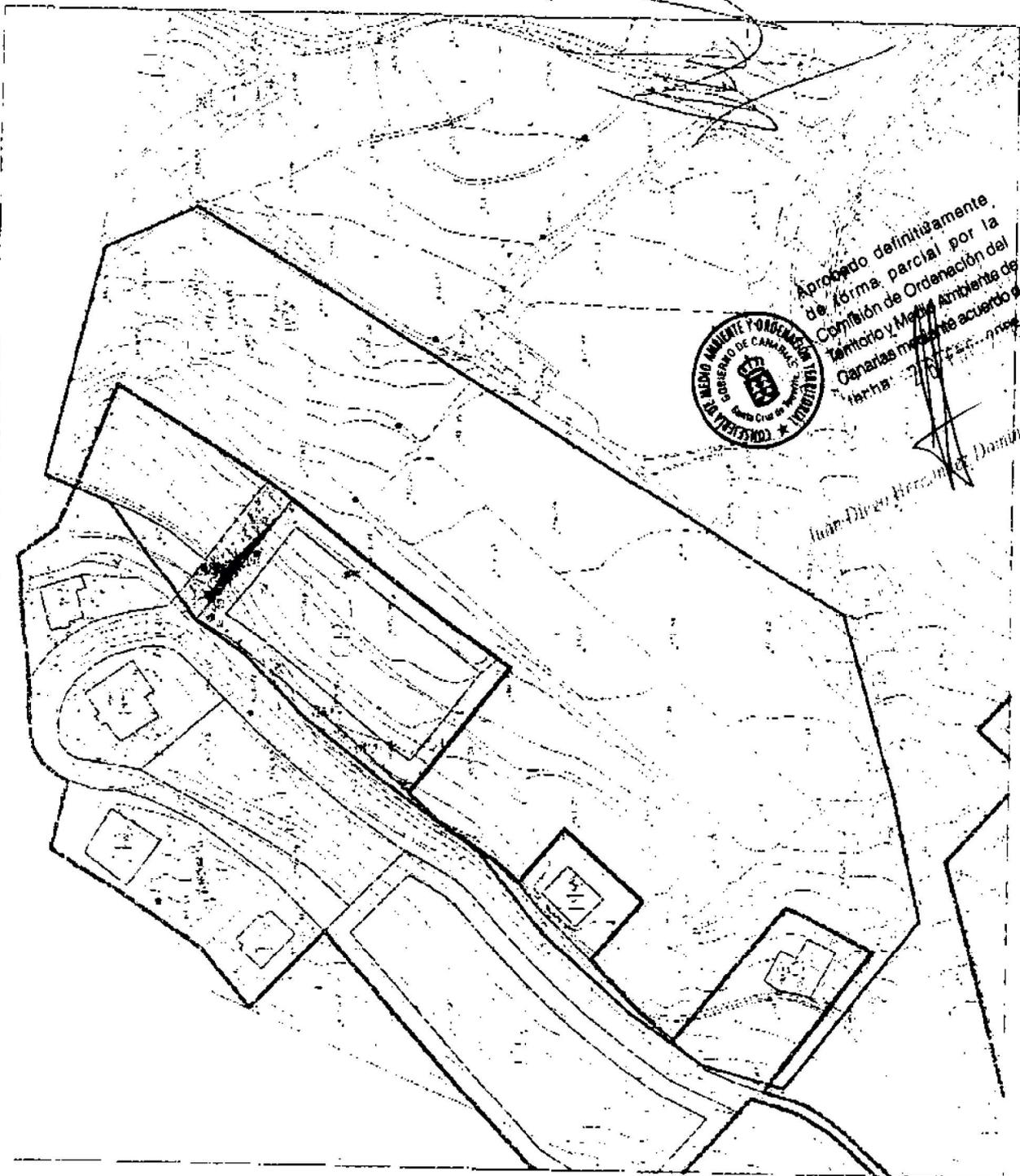
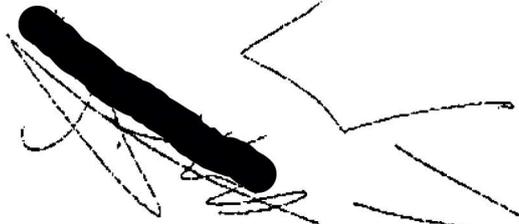
D. Arquipo Quintero Marquez



Doy fe: D. Manuel Ortiz Correa
Secretario Acctal. de la Corporación.



- CESIÓN INFRAESTRUCTURA
- VIAL ACCESO
- CESIÓN ASENTAMIENTO RURAL.



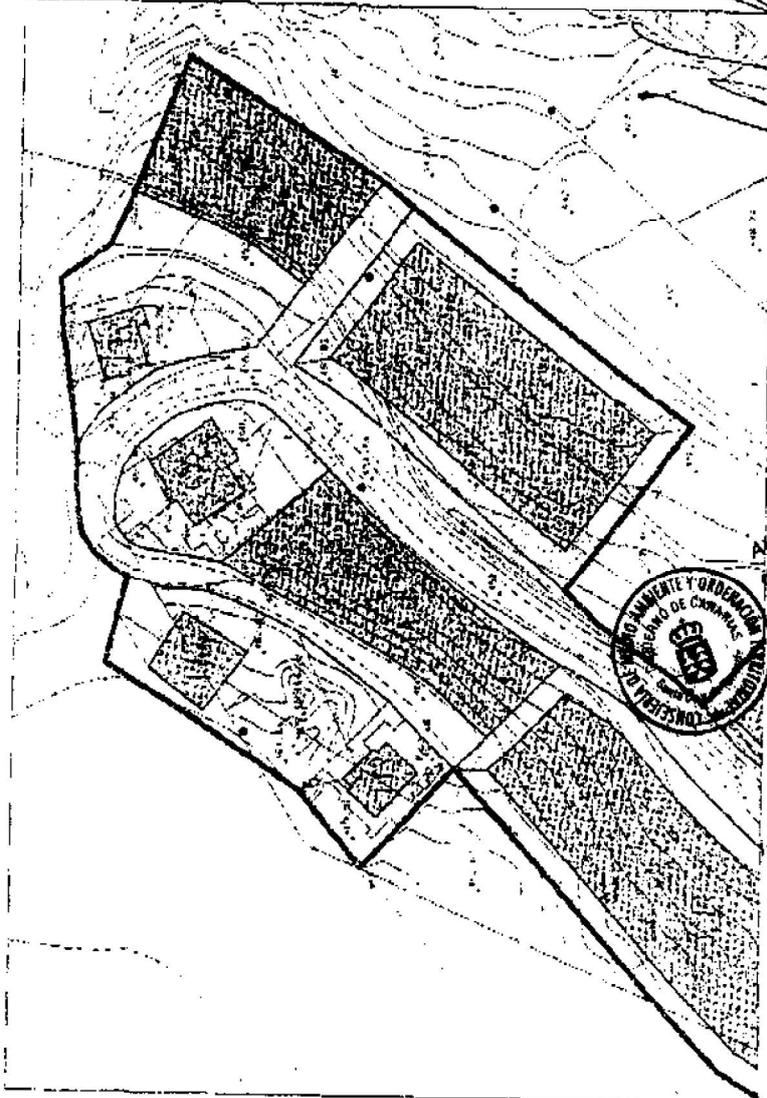
Aprobado definitivamente,
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
Fecha: 27/07/2009

Juan Diego Hernández Domínguez



Fecha: 14/09/2004
Código: 371
Folio: 1.424

Canal de Riego
2.806..



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 26/05/2005



Mano Diego Hernández Domínguez





CONVENIO URBANÍSTICO EN EL ÁMBITO DE CHARCO DEL PINO



CONVENIO URBANÍSTICO:

En Granadilla a 3 de Marzo de 2003.

3455

REUNIDOS:

De una parte Don Francisco Jaime González Cejas, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Granadilla de Abona.---

De otra parte Doña Mercedes (mayor de edad, [redacted] con D.N.I. [redacted]), Don Juan Felipe (mayor de edad, [redacted] con D.N.I. n° [redacted]), Don Daniel (mayor de edad, [redacted] con D.N.I. n° [redacted]), y Doña María Felipa Donate Toledo.-

INTERVIENEN:

Don Francisco Jaime González Cejas en su condición de Alcalde Presidente del Iltre. Ayuntamiento de Granadilla de Abona, actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo prevenido en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y asistido del Secretario General Don Manuel Ortiz Correa, a los efectos previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.-

Y Doña Mercedes, Don Juan Felipe, Don Daniel y Doña María Felipa Donate Toledo, en su propio nombre y derecho.

Ambas partes, según interviene, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo prevenido en el Capítulo IV del Título VII del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el presente documento de Convenio Urbanístico y en la representación que ostentan, según interviene para obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como relevantes los siguientes,

ANTECEDENTES

1º).- Doña Mercedes, Don Juan Felipe, Don Daniel y Doña María Felipa Donate Toledo son titulares en pleno dominio de las siguientes fincas que se corresponden con la siguiente descripción:

1.- RUSTICA explotación agrícola llamada " BAILADERO" en Charco del Pino, constituida por casas, fincas y estanques, mide 1 ha, 71 a y 90 ca, formada por la agrupación de las siguientes:

a).- TERRENO en Bailadero, con casa de un solo piso de 36 metros cuadrados y depósito para almacenar aguas destinadas a riego de la explotación con capacidad de 750 metros cúbicos. Mide todo: 78 áreas y 72 centiáreas, y Linda: Norte Ezequiel Cano Díaz, Sur, Gervasio Delgado Rodríguez; Este, camino público; y Oeste Jorge Delgado Quintero y Daniel Alonso.

b).- TERRENO en Bailadero, con 13 áreas y 12 centiáreas, con unos salones para empacquetado de frutos con superficie de 121 metros cuadrados y casa vivienda de



un solo piso con aljibe de agua potable y otros accesorios, con 120 metros cuadrados. Linda todo: Norte, pista o camino; Sur, Juan Donate; Este, María Cano y Oeste Camino Público.

d).- TERRENO en Bailadero con 39 áreas y 36 centiáreas. Linda: Norte, punta de Los Muros; Sur y Oeste, Josefa Blanco; Y Este, camino público. 1.000.000 pts.

e).- TERRENO en "Salón de Medina" o "Los Rajos", de 52 áreas y 48 centiáreas. Linda Norte, Miguel Delgado; Sur, Ana Delgado González; Este, camino público de Las Asomadas; y Oeste, cauce del Barranquillo.

TITULO: adquirida por los difuntos DON Narciso Donate Tacoronte, y Doña Epifania Toledo Donate, en escritura de compraventa, otorgada por el Notario Don Carlos Sánchez Marcos, el día 10 de Diciembre de 1964, con el número de Protocolo 1189, y Doña Mercedes, Don Juan Felipe, Don Daniel y Doña María Felipa Donate Toledo, por herencia de los anteriores.

INSCRITA: al folio 218, Libro 48 de Granadilla, Tomo 210, Finca 2.832.

Y, Segregación de la anterior, inscrita al Tomo 244, Libro 60, Folio 226, Finca 4916.

3.- TERRENO en Charco del Pino, "Hoya del Grillo", que mide 13 áreas y 31 centiáreas aproximadamente. Linda: Norte, Calle Hermano Pedro; Sur y Oeste, Josefa Blanco, y Este, Calle Yaiza. PARCELA 146 del POLIGONO 19 del Catastro de rústica

4.- TERRENO en Charco del Pino, donde dicen "Hoya del Grillo", que mide 2.427 metros cuadrados y Linda: Norte, Jose Rodriguez Donate y Lorenzo Reverón Rodríguez; Sur, Calle hermano pedro; Este, Narciso Donate Tacoronte; y Oeste María Reverón Rodríguez. PARCELA 145, POLIGONO 19 del Catastro de Rústica.

Se encuentran libres de cargas y gravámenes.-

La fincas descritas aparecen identificadas en el plano de situación que se adjunta.

2º).- Los hermanos Donate Toledo comparece en el periodo de participación pública del Avance del Plan General de ordenación Urbana del Municipio de Granadilla y tras considerar la propuesta de ordenación que se recoge en el mismo, entiende que no hay obstáculos técnicos ni jurídicos para que los terrenos descritos en el anterior antecedente sean clasificados como suelo de Transición Rural, para su posterior desarrollo mediante los instrumentos de ordenación y sistemas de ejecución legalmente establecidos, previa firma de un Convenio Urbanístico que contenga las bases de dicho desarrollo y asegure su pronta ejecución.

En su virtud se formaliza el presente CONVENIO URBANISTICO a tenor de las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Granadilla de Abona, mediante los acuerdos correspondientes en la tramitación del Plan General de ordenación, clasificará los terrenos descritos en el antecedente primero, con la categoría de Transición Rural,



sometiendo su ámbito al desarrollo y ejecución procedente y, con los parámetros y condiciones urbanísticas que para esta zona se determinen en el referido P. G. O.

No obstante con carácter indicativo, y sin perjuicio de lo que resulte de la definitiva aprobación del P.G.O., los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento serán similares a los siguientes:

Parcelas de 250 m² con edificabilidad máxima por parcela de 200 m² máximo (en dos plantas de 100 metros cada una), para las que se señalan en el plano adjunto.

Asimismo y como complemento a las cesiones expresadas, los propietarios se comprometen a entregar al Ayuntamiento, en la porción de suelo que le corresponde ceder, las que se indican en el plano adjunto para viales, zonas verdes, plaza y equipamientos.

SEGUNDA.- El desarrollo de estas determinaciones de ordenación se llevará a cabo a través de los instrumentos y figuras de ordenación previstos en el sistema legal de ordenación urbanística y conforme a los criterios que con plena libertad establezca la Corporación Municipal en el ejercicio de su potestad de ordenación urbanística.

En el supuesto de que la aprobación definitiva del P.G.O. modifique sustancialmente los términos y condiciones inicialmente pactados a través de este Convenio Urbanístico, las partes se comprometen a iniciar un nuevo proceso de concertación urbanística en las condiciones que al efecto se determinen.

TERCERA.- Los Propietarios asumen el deber legal de incorporación al proceso urbanizador a partir de la aprobación definitiva y entrada en vigor del P.G.O.U. de Granadilla de Abona, colaborando en cuanto esté a su alcance en el desarrollo de la U.A. en los plazos y términos que el Ayuntamiento de Granadilla de Abona establezca al efecto.-

CUARTA.- Los propietarios de los terrenos afectados por la ordenación asumen el compromiso de formalizar en escritura pública, si fuera necesario, la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a viales, zonas verdes y espacios libres de uso público, en cuanto puedan afectar a terrenos de su titularidad, en la cuantía y proporción establecida en el presente Convenio.

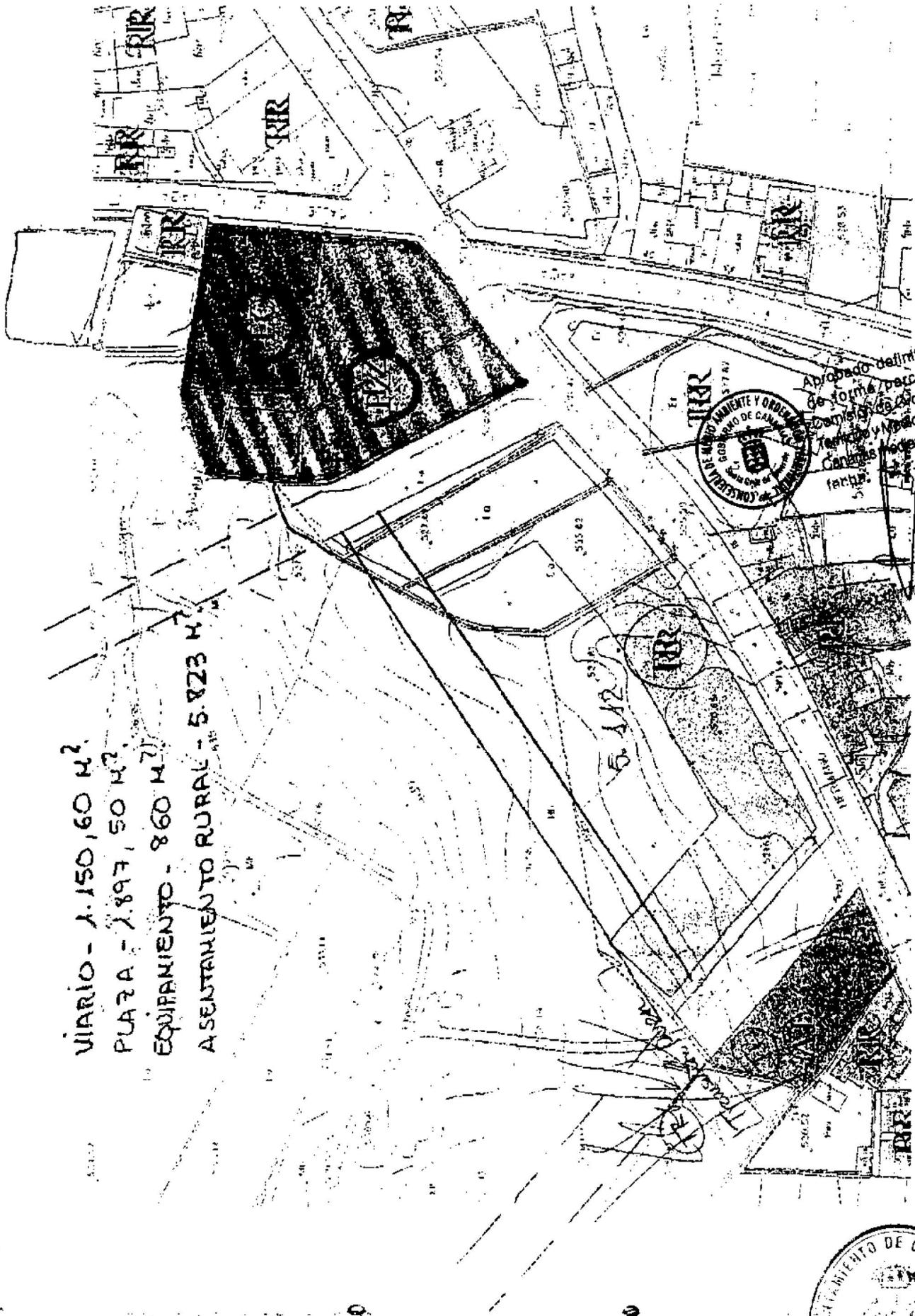
QUINTA. El presente Convenio Urbanístico se elevará a escritura pública a petición de cualquiera de las partes intervinientes, comprometiéndose ambas partes, en su caso, a formalizar dicha escritura con carácter previo a la materialización de la cesión de terrenos pactada en este documento.

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

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



VIARIO - 1.150,60 M²
PLAZA - 1.897,50 M²
EQUIPAMIENTO - 860 M²
ASENTAMIENTO RURAL - 5.823 M²



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias por este acuerdo de
fecha: 16 ENF. 2005



1/1000

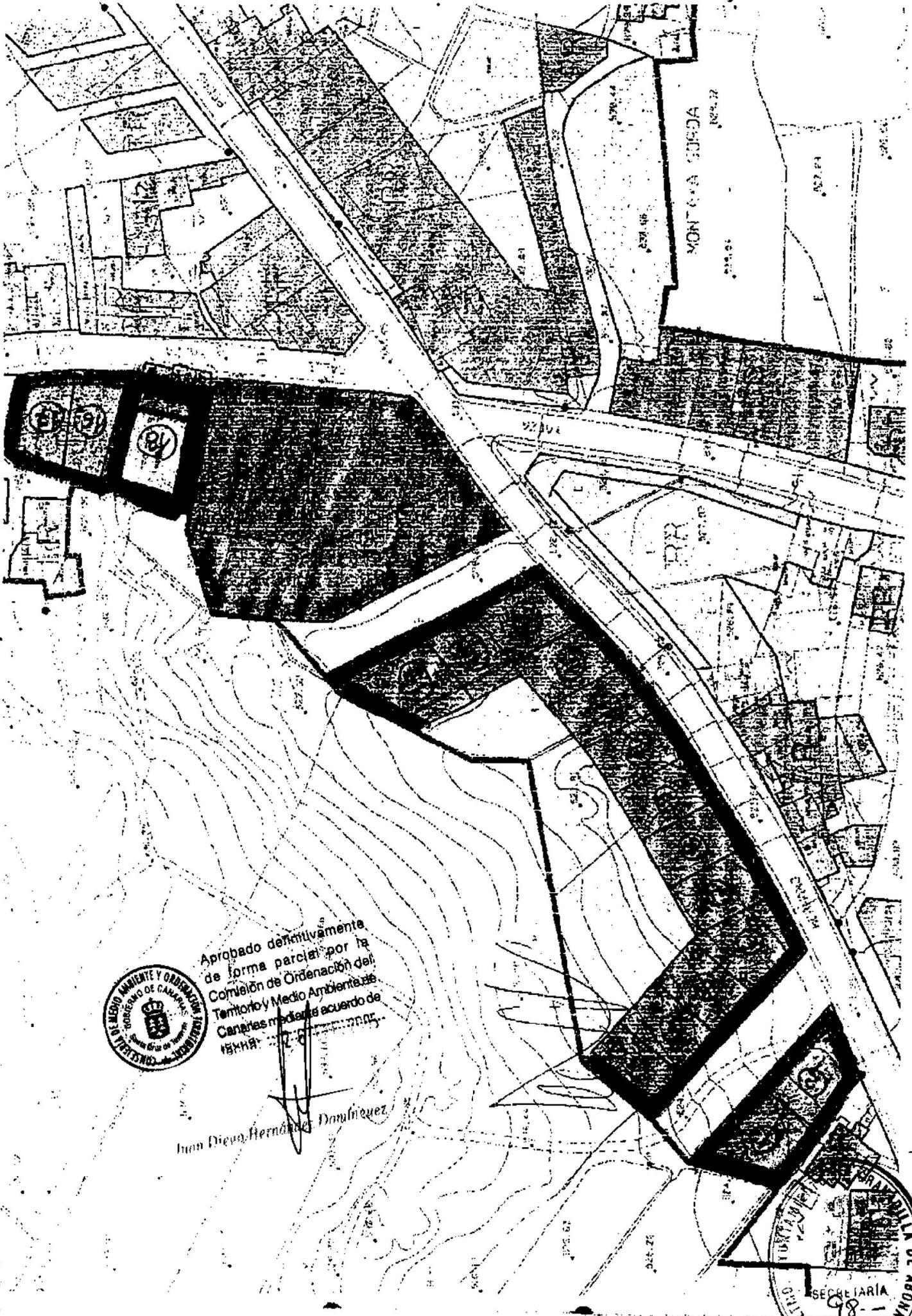
Dominquez





Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
18/11/1998

Juan Diego Hernández Domínguez



[Handwritten scribble]

[Handwritten scribble]

[Handwritten scribble]

[Handwritten scribble]

[Handwritten scribble]





CONVENIO URBANÍSTICO EN EL ÁMBITO DE LOS BLANQUITOS





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE

JDH/MJ

CONVENIO

En Granadilla de Abona a marzo de 2003

REUNIDOS

De una parte **Don Francisco Jaime González Cejas**, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Granadilla de Abona.

Y de otra **Doña M^a Concepción Fernández González**, mayor de edad, con domicilio en [REDACTED], titular del D.N.I. [REDACTED]

INTERVIENEN

Don Francisco Jaime González Cejas en su condición de Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Granadilla de Abona, actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo prevenido en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y asistido del Secretario General Don Manuel Ortiz Correa, a los efectos previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

Y Doña M^a Concepción Fernández González, en su nombre y representación.

Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Decreto Legislativo



1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO, y, en la representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como relevantes los siguientes

ANTECEDENTES

1º).- La compareciente Doña M^a Concepción Fernández González es titular en pleno dominio de una finca cuya descripción es la que sigue:

"Rústica: Trozo de huerta de jable y erial, donde llaman "Los Blanquitos" y "Cruz de Los Caminos", integrado por las parcelas 487 y 20 de los polígonos del Catastro de Rústica, con una superficie de UNA HECTÁREA, CUATRO ÁREAS Y CINCUENTA Y UNA CENTIÁREAS y que linda: Norte, camino y herederos de don Virgilio Fernández Rodríguez; Sur, Fernando Reyes García y Josefa Alonso García; Este, herederos de Miguel Torres González; y Oeste, camino de la Higuera. Este inmueble está atravesado de nacimiento a Poniente por la Antigua Carretera General del Sur.

Inscripción: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona.

Título: Escritura de Liquidación de la sociedad conyugal, partición de herencia y adjudicación de bienes realizada en la Notaría de Don Carlos Sánchez Marcos bajo el número 422 de su protocolo.

2º).- Dicho terreno linda en su parte Este con el Colegio Público de Los Blanquitos, Colegio que no puede tener ampliación ni modificación sustancial ni en la parte docente y en la parte recreativa y deportiva ya que el Ayuntamiento no posee terrenos colindantes con él.

La finca descrita aparece identificada en los planos de situación que se adjuntan al presente Convenio.

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



ESTIPULACIONES

PRIMERO: El Ayuntamiento de Granadilla de Abona, mediante los acuerdos correspondientes en la tramitación del Plan General de Ordenación modifica la calificación que contempla las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente y que ha variado en el Plan General de Ordenación aprobado inicialmente, en parte de los terrenos propiedad de Doña M^a Concepción Fernández González, exactamente en 1.370 m² (MIL TRESCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS), que se consideran como asentamiento rural.

SEGUNDO: Doña M^a Concepción Fernández González se compromete a ceder al Ayuntamiento de Granadilla el terreno de su propiedad que se encuentra lindando con el Colegio Público de Los Blanquitos, exactamente 481,80 m², que se describirían de la siguiente forma:

"Terreno destinado a equipamiento docente con una superficie de cuatrocientos ochenta y un con ochenta metros cuadrados, y que linda: Norte, herederos de don Virgilio Fernández Rodríguez; Sur, con la vía pública; Este, Colegio Público Los Blanquitos; y Oeste, con propiedad de D^a M^a Concepción Fernández González."

TERCERO: La finca resultante propiedad de Doña M^a Concepción Fernández González, después de la cesión se describe de la siguiente forma:

"Terreno con una superficie de 5.760 m², según levantamiento topográfico reciente, y que linda: Norte, con herederos de don Virgilio Fernández Rodríguez; Sur, con vía pública; Este, con terrenos cedidos al Ayuntamiento de Granadilla para destinarlos a equipamiento docente; y Oeste, con camino de La Higuera"

CUARTO: El propietario de los terrenos asume el compromiso de formalizar en escritura pública la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a equipamiento docente.

QUINTO: El presente Convenio Urbanístico se elevará a escritura pública a petición de cualquiera de las partes intervinientes, comprometiéndose ambas partes, en su caso, a formalizar dicha escritura con carácter previo a la materialización de la cesión de terrenos pactada en este documento, quedando condicionado a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.

Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso se generen, derivados de la elevación a público de este documento serán de cuenta y a cargo del Ayuntamiento de Granadilla de Abona.



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

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

D. F. Jaime González Cejas

D^a M^a Concepción Fdez. Glez.

[Handwritten signature of Jaime González Cejas]
[Handwritten signature of Concepción Fdez. Glez.]
[Handwritten signature of Manuel Ortiz Correa]

Doy fe: D. Manuel Ortiz Correa
Secretario Acctal. de la Corporación.





**OFICINA CATASTRAL MUNICIPAL
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE**

INFORMACION CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RUSTICA

MUNICIPIO DE GRANADILLA - PROVINCIA DE S.C. TENERIFE

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

COD. PARCELA: 026-00182
 NRO. ORDEN: 811
 TIPO DE PARCELA: RUSTICA

LOCALIZACIÓN

CONDICIÓN: 00
 ENT. SING.: 0
 PARALELO: CRUZ CAMINOS

SUPERFICIE Y VALOR CATASTRAL

SUPERFICIE (HAB): 0,7858
 VALOR CATASTRAL: 14,85

DATOS DEL TITULAR

NOMBRE: FERNANDEZ GONZALEZ MARIA CONCEPCION
 PERSONALIDAD: F

DOMICILIO FISCAL

CODIGO SIG.A: [REDACTED]
 DENOMINACIÓN: [REDACTED]
 NUM.: [REDACTED]
 C. POSTAL: [REDACTED]
 MUNICIPIO: [REDACTED]
 PROVINCIA: [REDACTED]

LISTADO DE SUBPARCELAS

INFORMACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA

SP	CULTIVO	SUR. (m ²)	Nº



C. Granadilla

Ficheros procedentes de la Dirección General del Catastro - Datos del ejercicio 2002

INFORMACIÓN SUJETA A LA LEGISLACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
 CORRESPONDEN A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO LOS DERECHOS DE AUTOR QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 33.3.b) DE LA LEY 12/1996, DE 30 DE DICIEMBRE
 EL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO NO TIENE EL CARÁCTER DE CERTIFICACIÓN QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 80.3.b) DE LA LEY 12/1996, DE 13 DE DICIEMBRE

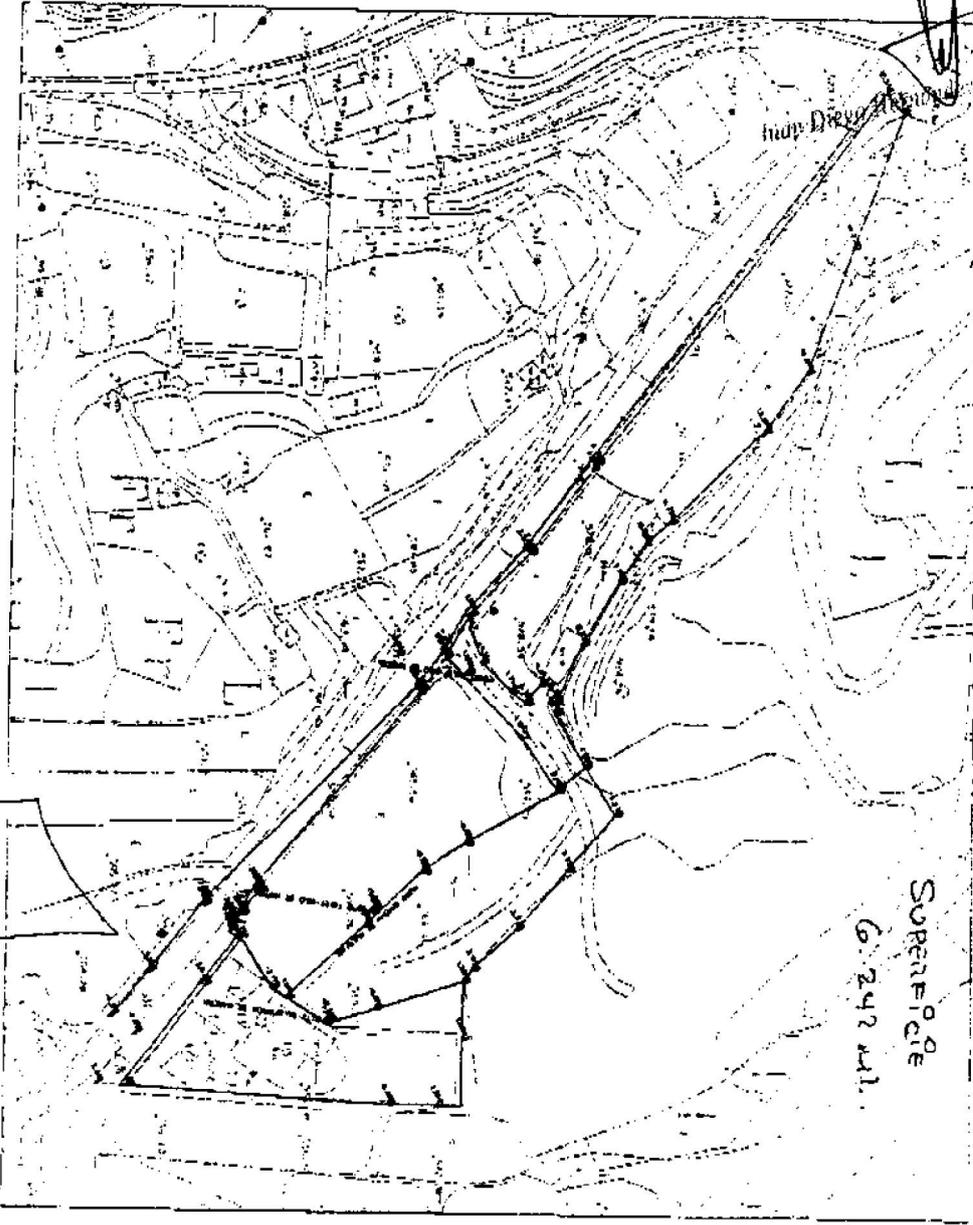
EN GRANADILLA, A 26 DE JUNIO DE 2002

Fdo. FDO. EL TECNICO





Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 16 de Julio de 2005



San Roque

San Roque de los Rios

Superficie 6.242 m²

Canarias

Topográfico

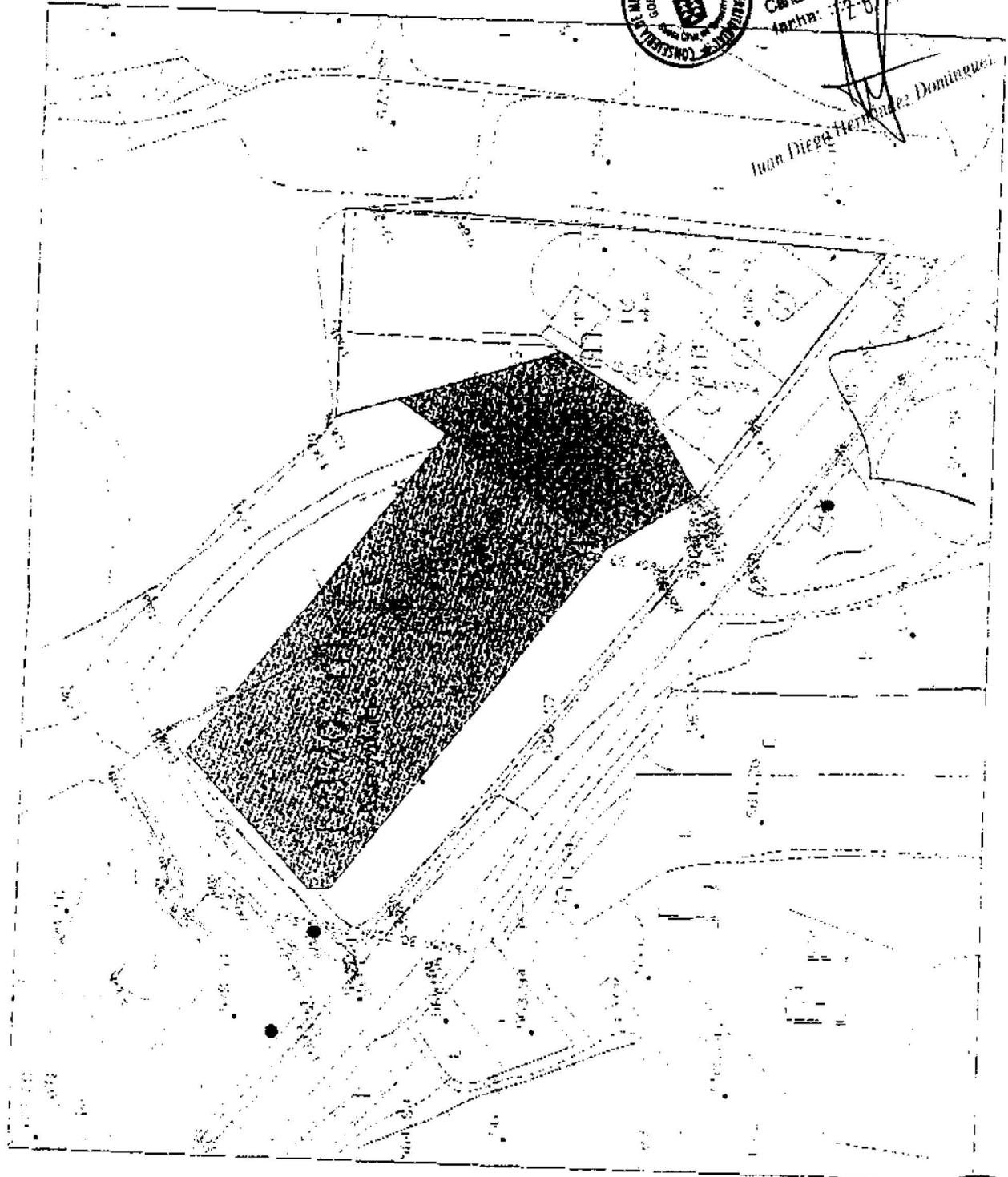
E: 1:1.000



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
Fecha: 28-11-2007



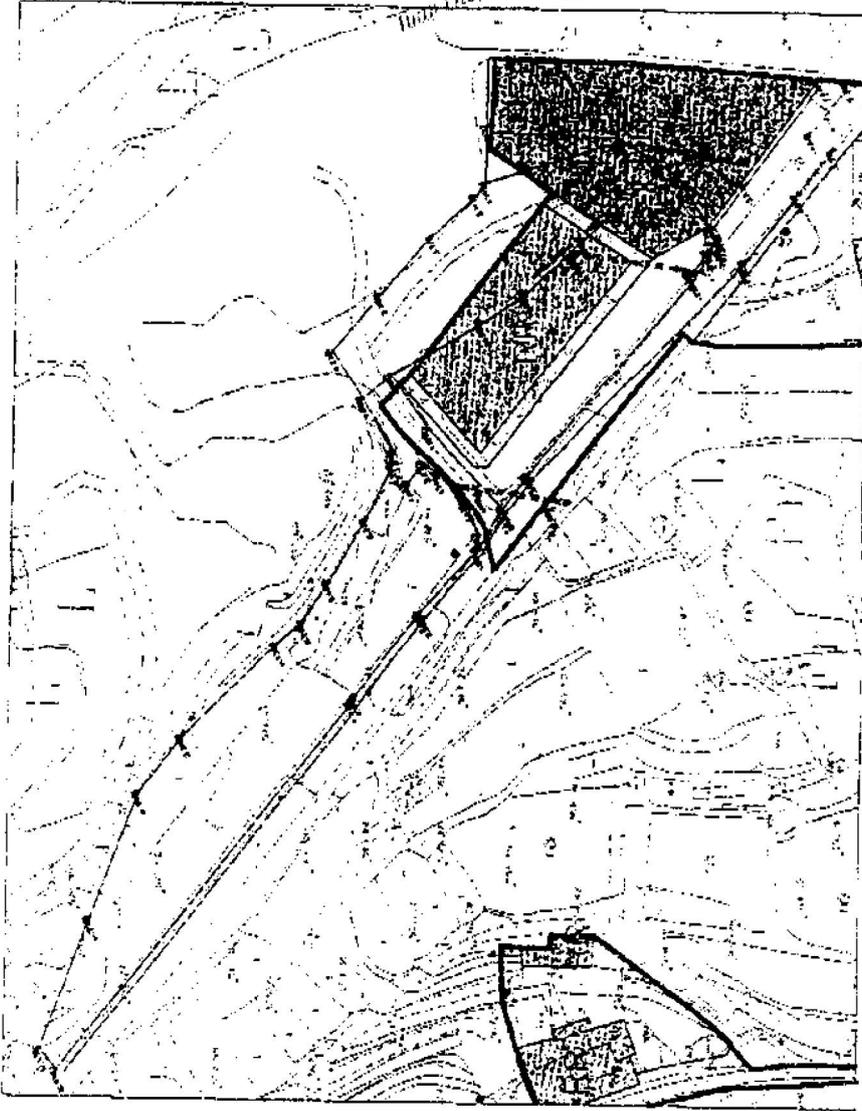
Juan Diego Hernández Domínguez





Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 26 FEB 2005

Juan Diego Hernández Domínguez



CLASIFICACION

E: 1:1000

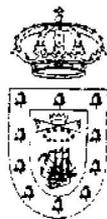
R. Bivaranch





CONVENIO URBANÍSTICO CARRETERA A GRANADILLA





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE

CONVENIO URBANISTICO

En Granadilla de Abona a 11 de diciembre de 2003

Ante el Secretario Accidenta del Ayuntamiento, Don Manuel Ortiz
Correa,

SE REUNEN

De una parte **Don Francisco Jaime González Cejas**, Alcalde Presidente
del Ayuntamiento de Granadilla de Abona.



De otra **Don Pedro Gregorio Gaspar Rodríguez**, mayor de edad, titular
del D. [REDACTED] y domicilio en [REDACTED]

INTERVIENEN

Don Francisco Jaime González Cejas en su condición de Alcalde
Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Granadilla de Abona, actuando en
representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo prevenido en el
artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y
asistido del Secretario General Don Manuel Ortiz Correa, a los efectos
previstos en el artículo 162 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

Y **Don Pedro Gregorio Gaspar Rodríguez**, en nombre y
representación, como administrador único de la compañía Mercantil
"RAYCOGASPAR, S.L.", de nacionalidad española, domiciliada en Avenida
Santa Cruz nº 38, San Isidro, Granadilla de Abona, constituida por tiempo
indefinido mediante escritura autorizada por el Notario Don Roberto J. Cutillas
Morales, el día 7 de septiembre de 2001, bajo el número 4.087 de protocolo,
debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife en el
Tomo 2.233, Folio 208, Hoja TF.27.279, inscripción 1ª y con CIF B38649687

Se encuentra facultado especialmente para este acto en virtud de
acuerdo de la Junta General Universal de la Sociedad, celebrada en la Sede
Social, en el día de la fecha.



Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y reciprocamente la capacidad legal bastante para otorgar el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO, a cuyo efecto,

EXPONEN

Primero.- Que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente Texto Refundido, según la aprobación definitiva de la C.U.M.A.C., en sesión de 7 de abril de 1994, y de las que tomó conocimiento la Consejería de Política Territorial en Resolución de 3 de noviembre de 1994 (Ordenanzas y Planos de Ordenación publicados en el B.O.P. nº 31 de 13 de marzo de 1995, delimitaron la denominada "Unidad de Actuación Carretera a Granadilla", con una superficie de 17.410 m² y con una edificabilidad de 19.740 m², a gestionarse por el sistema de cooperación, sin que hasta la fecha se haya promovido por los propietarios la correspondiente reparcelación de la misma.

Segundo.- La Sociedad Mercantil "RAYCOGASPAR, S.L." resulta titular de las parcelas que se describen a continuación, manifestando la propiedad que dichas parcelas coinciden con el suelo de aprovechamiento urbano resultante de la Unidad, y el resto corresponde a las cesiones particulares procedente de la finca matriz, de la que también resulta las parcelas indicadas, por lo que se considera como cesiones pendientes de formalización sin aprovechamiento lucrativo y propiedades adquiridas por terceros.

"1.- Urbana: Solar en "San Isidro", de este término municipal, que ocupa una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE m², que linda: Derecha, con la finca catastral 6627802CS4076S de propietario desconocido; Izquierda, con calle en proyecto; Fondo, con calle en proyecto; y Frente, con avenida Santa Cruz.

Inscripción en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona al Tomo 1551, libro 304, folio 121, inscripción 1ª, Finca número 30797.0

2.-Urbana: Solar en "San Isidro", de este término municipal, que ocupa una superficie de MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO m², que linda: Derecha, con calle en proyecto; Izquierda, con calle en proyecto; Fondo, con calle en proyecto; y Frente, con calle Venezuela.

Inscripción: en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, Tomo 1551, libro 304, folio 117, inscripción 1ª, Finca número 30793.0

3.-Urbana: Solar en "San Isidro", de este término municipal, que ocupa una superficie de MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE m², que linda: Derecha, con calle en proyecto; Izquierda, con calle Nijota; Fondo, con calle en proyecto; y Frente, con calle Venezuela.

Inscripción: en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, Tomo 1551, libro 304, folio 115, inscripción 1ª, Finca número 30791.0

4.-Urbana: Solar en "San Isidro", de este término municipal, que ocupa una superficie de NOVECIENTOS VEINTE m², que linda: Izquierda, con

calle Venezuela; Fondo, en parte con calle Aguilar y en parte con calle Venezuela; y Frente, con calle Nijota.

Inscripción: en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, Tomo 1551, libro 304, folio 113, inscripción 1ª, Finca número 30789.0

5.-Urbana: Solar en "San Isidro", de este término municipal, que ocupa una superficie de DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO m², que linda: Derecha, con calle en Aguilar; Izquierda, en parte con D. Alberto Miranda Alonso, en parte con D. Carlos Negrín Correa y en parte con calle en proyecto; Fondo, con calle en proyecto; y Frente, con calle Venezuela.

Inscripción: en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, Tomo 1551, libro 304, folio 119, inscripción 1ª, Finca número 30795.0

6.-Urbana: Solar en "San Isidro", de este término municipal, que ocupa una superficie de MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO m², que linda: Derecha, con calle en proyecto; Izquierda, con Doña María Mercedes Hernández Oramas; Fondo, con calle en proyecto; y Frente, en parte con calle Nestor Alamo, con D. Pedro Martín Jiménez y en parte con D. Domingo Eulogio Merino García..

Inscripción: en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, Tomo 1551, libro 304, folio 123, inscripción 1ª, Finca número 30799.0

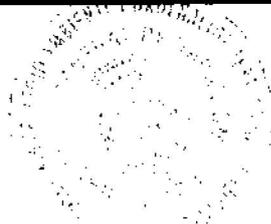
Titulo.- Todas las parcelas fueron adquiridas por dicha Sociedad mediante escritura de compra-venta otorgada ante el Notario Don Emilio Navarro Moreno, como sustituto por imposibilidad accidental del titular Don Roberto J. Cutillas Morales y para el protocolo del mismo, numero 351, de fecha 21 de enero de 2002.

Inscripción.- Constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, conforme a los datos obrantes en la descripción que se ha hecho de cada una de ellas.

Tercero.- El Plan General de Ordenación Urbana, en tramitación, redelimita la Unidad de Actuación en el sentido de que quedan fuera de la misma las parcelas lucrativas provenientes de la finca matriz, adquiridas por los terceros, con la finalidad de convertirla en una Unidad de propietario único para facilitar la gestión de la misma, con superficie de 16.572,40 m². (DIECISEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CUARENTA CENTÍMETROS) y se delimita: al Norte, con la U.A. Marquez Cano; Sur, U.A. Hernández Oramas; Este calle Nestor Alamo Las Crucitas; Y Oeste, Avenida Santa Cruz y suelo urbano de San Isidro, a desarrollarse por el sistema de cooperación y con la zonificación idéntica a la de las Normas Subsidiarias:

ZONIFICACIÓN	S. Suelo	S. Edfif.
A Viario	4.864,10 m ²	
EDp Equip Deportivo	1.378,70 m ²	
AJ Zona ajardinada	1.917,20 m ²	
PZ Plazas y áreas de juego	27,30 m ²	
EO equipamiento otros	870,60 m ²	
Subtotal sistemas	9.057,90 m²	





Avj (3p) resid. Mixto	7.514,50 m ²	18.150,00 m ²
Subtotal zonas	7.514,50 m²	18.150,00 m²
TOTAL UNIDAD	16.572,40 m²	18.150,00 m²

En virtud de lo expuesto, los comparecientes, llevan a efecto el documento con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Granadilla de Abona, mediante los acuerdos correspondientes en la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana, mantendrá las condiciones y parámetros establecidos en la Unidad de Actuación denominada "Carretera a Granadilla", del suelo urbano del Núcleo de San Isidro. Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que la resolución de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana impusiese por razones legales la modificación de las condiciones establecidas en este documento, no se generarán derechos indemnizatorios y las partes se comprometen en tal caso a convenir las nuevas condiciones aplicables en los términos más similares a los del presente convenio que sean legalmente posibles.



SEGUNDA.- Por su parte, Don Pedro Gaspar Rodríguez, en nombre y representación de la Mercantil "RAYCOGSPAR, S.L.", como propietario único del suelo lucrativo de la unidad, acepta las condiciones de ordenación establecidas y como tal cede y entrega gratuitamente al Ayuntamiento, recibiéndolos en su nombre, Don Francisco Jaime González Cejas, como Alcalde-Presidente, de las parcelas con destino a viario (1), equipamientos (2), plazas y áreas de juego (3), y el aprovechamiento lucrativo municipal (4), como cesiones pendientes de formalizar, que se describen a continuación:

- A. Parcela nº: 3**
 Adjudicatario: **Ayuntamiento de Granadilla.**
 Naturaleza: **Urbana.**
 Uso: **Área ajardinada.**
 Cuota de participación: **0,00.**

DESCRIPCIÓN - Parcela en el Término Municipal de Granadilla, zona de San Isidro (CARRETERA GRANADILLA), con superficie de **985,50 m²**, que linda; **al Norte con la calle Venezuela; Sur con calle de nueva creación paralela a la calle Venezuela; Este, con parcela nº 4; y Oeste, con parcelas 1 y 2.**

- B. Parcela nº: 6**
 Adjudicatario: **Ayuntamiento de Granadilla.**
 Naturaleza: **Urbana.**
 Uso: **Plazas y áreas de juego.**
 Cuota de participación: **0,00.**

DESCRIPCIÓN.- Parcela en el Término Municipal de Granadilla, zona de San Isidro (CARRETERA GRANADILLA), con superficie de **27,30 m²**, que linda; **al Norte con Unidad de Actuación Marques Cano; Sur con calle**

Venezuela; Este, con Unidad de Actuación Marques Cano; y Oeste con Unidad de Actuación Marques Cano

C. Parcela nº: 10

Adjudicatario: Ayuntamiento de Granadilla.

Naturaleza: Urbana.

Uso: Equipamiento Deportivo.

Cuota de participación: 0,00.

DESCRIPCIÓN.- Parcela en el Término Municipal de Granadilla, zona de San Isidro (CARRETERA GRANADILLA), con superficie de 1.378,70 m², que linda; al Norte con calle de nueva creación paralela a la calle Venezuela; Sur con Unidad de Actuación Hernández Oramas; Este, con Calle José Aguilar; y Oeste con Calle Nijota.

D. Parcela nº: 11

Adjudicatario: Ayuntamiento de Granadilla.

Naturaleza: Urbana.

Uso: Equipamiento.

Cuota de participación: 0,00.

DESCRIPCIÓN.- Parcela en el Término Municipal de Granadilla, zona de San Isidro (CARRETERA GRANADILLA), con superficie de 870,60 m², que linda; al Norte con calle de nueva creación paralela a la calle Venezuela; Sur con Área ajardinada; Este, con Calle Nijota; y Oeste con Área ajardinada.

E. Parcela nº: 12

Adjudicatario: Ayuntamiento de Granadilla.

Naturaleza: Urbana.

Uso: Área ajardinada.

Cuota de participación: 0,00.

DESCRIPCIÓN.- Parcela en el Término Municipal de Granadilla, zona de San Isidro (CARRETERA GRANADILLA), con superficie de 931,70 m², que linda; al Norte con calle de nueva creación paralela a la calle Venezuela; Sur con suelo urbano de San Isidro; Este, con Parcela de Equipamiento Municipal; y Oeste con suelo urbano de San Isidro.

F. Parcela nº: 13

Adjudicatario: Ayuntamiento de Granadilla.

Naturaleza: Urbana.

Uso: Viario.

Cuota de participación: 0,00.

DESCRIPCIÓN.- Parcela en el Término Municipal de Granadilla, zona de San Isidro (CARRETERA GRANADILLA), con superficie de 4.864,10 m², que forma el viario del ámbito de la Unidad de Actuación Carretera Granadilla.

G. Parcela nº: 8

Adjudicatario: Ayuntamiento de Granadilla.

Naturaleza: Urbana.

Uso: Residencial.

Edificabilidad: 1.815,00 m²

Cuota de participación: 0,00.



DESCRIPCIÓN.- Parcela en el Término Municipal de Granadilla, zona de San Isidro (CARRETERA GRANADILLA), con superficie de 765,00 m², que linda; al Norte con Parcela nº 7 adjudicada a la mercantil Raycogaspar SL.; Sur con calle de nueva creación paralela a la calle Venezuela; Este, con calle Néstor Álamo; y Oeste con calle José Aguilar. El patio trasero de la manzana colindante con la parcela 7 se considera mancomunado .

TERCERA.- La Sociedad Mercantil "RAYCOGASPAR, S.L." se adjudica las siguientes parcelas:

H. Parcela nº: 1

Adjudicatario: **La mercantil Raycogaspar SL.**

Naturaleza: **Urbana.**

Uso: **Residencial.**

Edificabilidad: **2.376,00 m²**

Cuota de participación: **14,58% (79.870,94 €).**

DESCRIPCIÓN.- Parcela en el Término Municipal de Granadilla, zona de San Isidro (CARRETERA GRANADILLA), con superficie de 792,00 m², que linda; al Norte con calle Venezuela; Sur con Parcela nº 2 adjudicada a la mercantil Raycogaspar SL.; Este, con Área Ajardinada; y Oeste con Avenida Santa Cruz.

I. Parcela nº: 2

Adjudicatario: **La mercantil Raycogaspar SL.**

Naturaleza: **Urbana.**

Uso: **Residencial.**

Edificabilidad: **566,40 m²**

Cuota de participación: **3,50% (19.286,41 €).**

DESCRIPCIÓN.- Parcela en el Término Municipal de Granadilla, zona de San Isidro (CARRETERA GRANADILLA), con superficie de 188,80 m², que linda; al Norte con Parcela nº 1 adjudicada a la mercantil Raycogaspar SL.; Sur con calle de nueva creación paralela a la calle Venezuela; Este, con Área Ajardinada; y Oeste con suelo urbano de San Isidro.

J. Parcela nº: 4

Adjudicatario: **La mercantil Raycogaspar SL.**

Naturaleza: **Urbana.**

Uso: **Residencial.**

Edificabilidad: **3.949,20 m²**

Cuota de participación: **24,25% (132.844,34 €).**

DESCRIPCIÓN .- Parcela en el Término Municipal de Granadilla, zona de San Isidro (CARRETERA GRANADILLA), con superficie de 1.422,00 m², que linda; al Norte con calle Venezuela.; Sur con calle de nueva creación paralela a la calle Venezuela; Este, con calle Nijota; y Oeste con Área Ajardinada.

K. Parcela nº: 5

Adjudicatario: **La mercantil Raycogaspar SL.**

Naturaleza: **Urbana.**

Uso: **Residencial.**

Edificabilidad: **5.461,80 m²**

Cuota de participación: 33,53% (183.681,26 €).

DESCRIPCIÓN.- Parcela en el Término Municipal de Granadilla, zona de San Isidro (CARRETERA GRANADILLA), con superficie de 2.425,10 m², que linda; al Norte con calle Venezuela.; Sur con calle de nueva creación paralela a la calle Venezuela; Este, con calle José Aguilar; y Oeste con calle Nijota.

L. Parcela nº: 7

Adjudicatario: La mercantil Raycogaspar SL.

Naturaleza: Urbana.

Uso: Residencial.

Edificabilidad: 1.986,00 m²

Cuota de participación: 11,89% (65.134,81 €).

DESCRIPCIÓN.- Parcela en el Término Municipal de Granadilla, zona de San Isidro (CARRETERA GRANADILLA), con superficie de 928,40 m², que linda; al Norte con calle Venezuela.; Sur con Parcela nº 8 adjudicada al Ayuntamiento de Granadilla; Este, con calle Nestor Alamo; y Oeste con calle José Aguilar. El patio trasero de la manzana colindante con la parcela 8 se considera mancomunado.

M. Parcela nº: 9

Adjudicatario: La mercantil Raycogaspar SL.

Naturaleza: Urbana.

Uso: Residencial.

Edificabilidad: 1.995,60 m²

Cuota de participación: 12,25% (67.106,94 €).

DESCRIPCIÓN.- Parcela en el Término Municipal de Granadilla, zona de San Isidro (CARRETERA GRANADILLA), con superficie de 993,20 m², que linda; al Norte con calle de nueva creación paralela a la calle Venezuela; Sur con Unidad de Actuación Hernández Oramas; Este, con suelo urbano de San Isidro; y Oeste con calle José Aguilar.

CUARTA.- Los terrenos obtenidos por el Ayuntamiento se consideran cesiones pendientes, que ahora quedan formalizadas en este documento y en ningún caso generaran aprovechamientos patrimonializables ni compensaciones económicas, puesto que constituyen las cesiones obligatorias que establece la legislación con destino a viales y dotaciones, el resto es suelo de carácter lucrativo propiedad de los comparecientes y el aprovechamiento Municipal.

QUINTA.- La urbanización de la totalidad de la unidad será ejecutada en una sola etapa por el propietario único, conforme al proyecto de urbanización que se presentará en el Ayuntamiento, en el plazo de seis meses contados a partir de la aprobación definitiva del presente convenio, admitiéndose la Edificación-Urbanización simultánea, cuantificándose en 547.811,70 € ,carácter provisional, el coste estimado de la urbanización completa de la Unidad.

SEXTA.- La garantía del cumplimiento de las cargas y pago de los gastos de Urbanización inherentes al sistema de actuación de la unidad como afectación real sobre la parcela adjudicada, quedarán constituidas como tal



como uno de los efectos de la aprobación definitiva del Convenio de la unidad y la inscripción de las parcelas lucrativas resultantes en con la cuota de participación y consiguiente gasto de urbanización repercutible sobre cada una de ellas en el Registro de la Propiedad.

SEPTIMA.- El presente Convenio Urbanístico negociado y suscrito entre el representante del Ayuntamiento, como Administración Urbanística actuante y los propietarios, será sometido a información pública y con su resultado se elaborará una propuesta de texto definitivo de la que se dará vista a los interesados que lo han suscrito para su aceptación, reparo o renuncia. Del documento definitivo aceptado y firmado, o el suscrito inicialmente elevado a definitivo, si no se produjeron reclamaciones y/o sugerencias, se expedirá la correspondiente certificación administrativa para la inscripción, en el Registro de la Propiedad, de las operaciones urbanísticas y adjudicaciones, incluidas en el mismo, al amparo del RD 1093/1997, 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.

ACTAVA.- La eficacia de este documento queda condicionada, bien a la aprobación definitiva y entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, que incorpora la redelimitación de la Unidad, o bien, en su caso, a la tramitación previa o paralela del expediente de redelimitación de manera independiente.

NOVENA.- El presente documento tiene naturaleza administrativa y por consiguiente su interpretación y los efectos del mismo pueden ser revisados ante la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa.

DECIMA.- Las partes colaborarán mutuamente en todas las actuaciones a realizar dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la pronta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de lo pactado en este Convenio.

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

D. Francisco Jaime González Cejas.

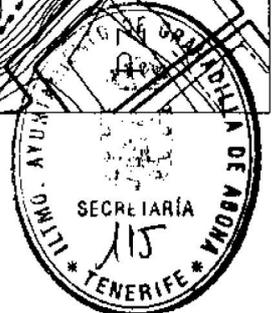
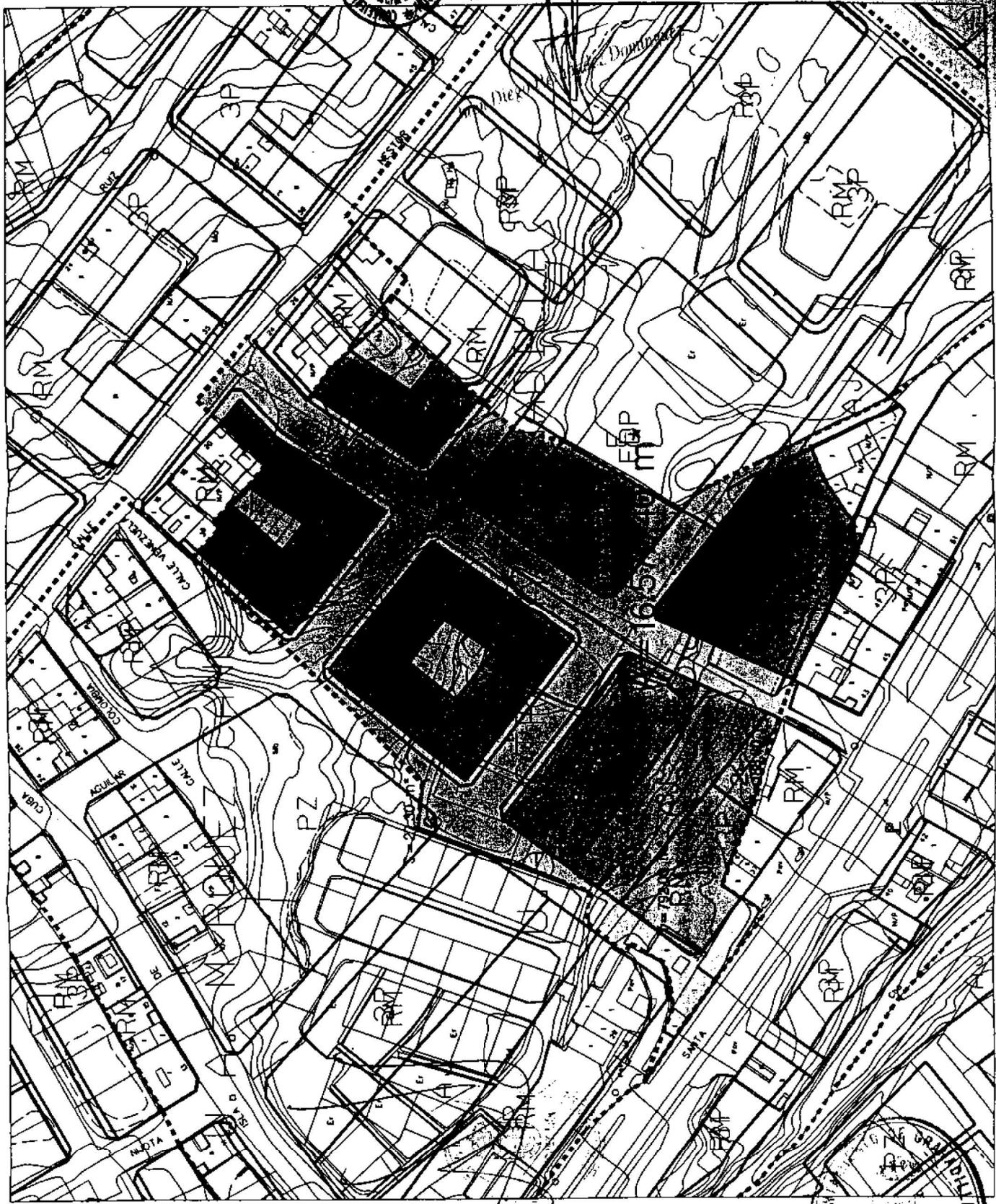
D. Pedro Gaspar Rodríguez.



Boffe: D. Manuel Ortiz Correa
Secretario de la Corporación.



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante Acuerdo de
Fecha: 20 de Mayo de 2003



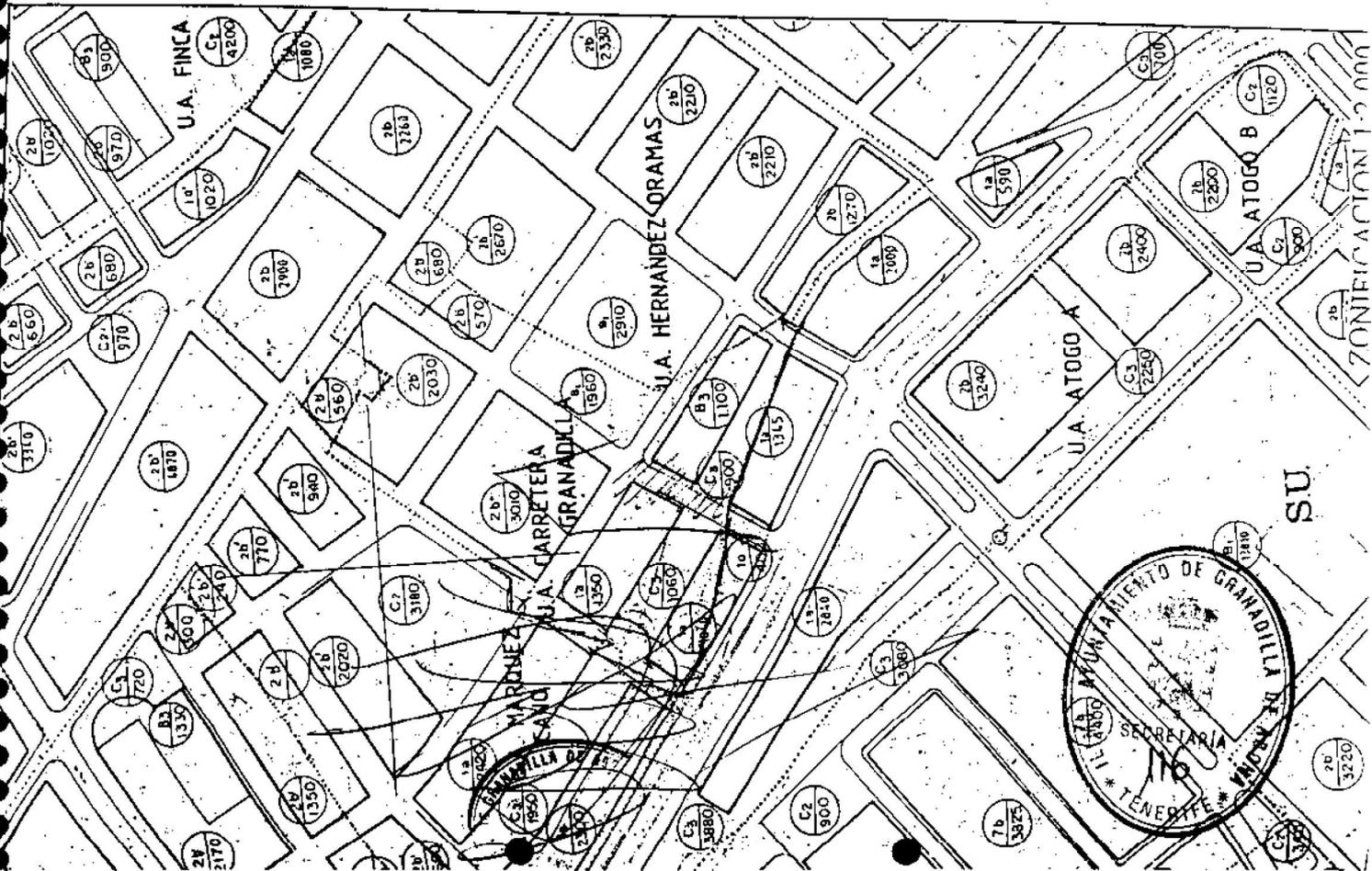
U.A. CARRETERA A GRANADILLA - SAN ISIDRO

ZONIFICACION

	S. Suelo m ² s	S. Edif. m ² c
A Viario	4.980	
B ₁ Equipamiento Docente	1.960	
B ₃ Equip. Sociocultural y R.	1.100	
C ₃ Otros espacios libres	1.460	
Total Sistemas	9.500	
1a Frentes de casas	2.300	6.900
2b' Manzanas de casas con ret.	5.610	12.840
Total zonas	7.910	19.740
TOTAL UNIDAD	17.410	19.740

SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación

PLAZOS: Art. 102.2



ZONIFICACION 12.000



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha 20 de mayo de 1995



scarrter@granadilla.dgn Dec. 09. 2003 10:00:37



CONVENIO URBANÍSTICO SECTOR RESIDENCIAL DE SUELO
URBANIZABLE ORDENADO CAMINO DE LA TRINCHERA

“





**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA**
TENERIFE

CONVENIO URBANÍSTICO

En Granadilla de Abona, a siete de octubre de dos mil tres.

Ante el Secretario Accidental del Ayuntamiento de Granadilla de Abona,
D. Manuel Ortiz Correa.

COMPARECEN:

De una parte **D. Francisco Jaime González Cejas**, como Alcalde
Presidente del Ayuntamiento de Granadilla de Abona.

De otra **D. Hugo Prudencio Luengo Barreto**, mayor de edad, con DNI nº
[REDACTED] con domicilio a efectos de notificación, [REDACTED]

INTERVIENEN

D. Francisco Jaime González Cejas, en nombre y representación del
Ilustre Ayuntamiento de Granadilla de Abona, en ejercicio de la competencia
[REDACTED] en el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las
Bases del Régimen Local y de conformidad con las facultades conferidas
expresamente, mediante acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de fecha 23 de julio
de 2002, para la firma de este documento.

D. Hugo Prudencio Luengo Barreto, en nombre y representación de la
mercantil "**CASA LA INGLESA PLAYA-SUR, S.L.**", de carácter
unipersonal -constituida por la también mercantil "**MESUR, S.L.**", con CIF nº
B-38.462.206, por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de
Santa Cruz de Tenerife D. Fernando González De Vallejo González, con fecha
10 de julio de 1997, bajo el nº 3.104 de su protocolo e inscrita en el Registro
Mercantil de Santa de Tenerife Hoja TF-16.145, Folio 193 Tomo 1.540 de la
Sección General, Inscripción 1ª

Asimismo **D. Hugo Prudencio Luengo Barreto**, en nombre
representación de la mercantil "**ECOURBAS, S.L.**", de carácter unipersonal,



constituida por la también mercantil "CASA LA INGLESA PLAYA-SUR S.L.", de carácter unipersonal-, con CIF nº B-38.628.897, por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife D. Fernando González De Vallecjo González, con fecha 30 de marzo de 2001, bajo el nº 1.422 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Santa de Tenerife Hoja TF-26.603. Folio 42 Tomo 2.207 de la Sección General. Inscripción 1ª

El compareciente manifiesta bajo su responsabilidad que las facultades otorgadas en las referidas escrituras no han sido revocadas y se mantienen inalterables sin modificación alguna. Copias de las mismas se incorporan como anexo nº 1 y nº 2.

EXPONEN

PRIMERO. Mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada con fecha 27-VII-2001, se resolvió expediente de incumplimiento relativos al proceso de gestión urbanística del sector de suelo apto para urbanizar "Camino de La Trinchera", sustituyéndose el sistema previsto de compensación por el de gestión empresarial por admitirse la iniciativa propuesta por Don Carlos Luengo Barreto, en representación de la Mercantil "Casa de la Inglesa, S.L." y Don Francisco Jesús y Doña Margarita Rodríguez Frias, lo que representa el 42,66 de la superficie total del sector.

SEGUNDO. El Plan Parcial fue aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de fecha 23 de julio de 2002, entrando en vigor cuando se produjo la publicación íntegra de su normativa, conforme determina el artículo 44.2 de la Ley 9/1999, de 13 de mayo de Ordenación del Territorio de Canarias, y 72.2 de la Ley de Reguladora de las Bases del Régimen Local, en los Boletines Oficiales de Canarias y la Provincia, produciendo los efectos previstos en el artículo 44.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000.

Comprende un sector de suelo apto para urbanizar que se extiende entre el Camino de La Trinchera, la Carretera de Los Abrigos, una nueva Avenida Transversal desde aquella hasta El Cabezo y el paseo central de acceso a la playa con las siguientes determinaciones, según la ficha correspondiente de las Normas Subsidiarias.

Superficie total del sector.....	52.520 m2
Edificabilidad máxima.....	16.756 m2
Número máximo de viviendas.....	131 uds.
Techo residencial máximo.....	13.100 m2
Sistema de actuación.....	Compensación
Plazos.....	Art. 102.5



Por su parte, el proyecto de urbanización contempla un presupuesto de ejecución por contrata de 1.058.353,43€. Etapa Única y un plazo de ejecución de 12 meses desde su aprobación.

TERCERO. Conforme establece los artículos 118 y ss. del D.L. 1/2.000, de 8 de mayo, en el sistema de ejecución empresarial, el beneficiario de la ejecución, asumirá la entera actividad y deberá realizar esta conforme al convenio urbanístico de ejecución, aprobado y suscrito con el Ayuntamiento y la oferta efectuada a los propietarios del suelo, así como los restantes compromisos asumidos voluntariamente. El Ayuntamiento aprobará el convenio en el que se fijan las condiciones del sistema y la oferta formulada a los propietarios de suelo y dirigirá, supervisará y controlará la actividad de ejecución que será realizada a través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital pueden participar los propietarios de suelo que lo deseen. Todo ello, con arreglo a las siguientes reglas:

a) El establecimiento del sistema determina la iniciación de procedimiento expropiatorio respecto de los bienes de propietarios que no acepten la oferta de compra ni se incorporen al sistema, en su caso, mediante participación en la sociedad mercantil constituida para la gestión de éste.

b) La persona responsable de la ejecución, en este caso la sociedad que se constituya, estará habilitada para incorporar a la gestión por él asumida, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a todos o algunos de los propietarios de suelo, previa solicitud a la Administración actuante de la liberación del bien o bienes sujetos a expropiación y resolución favorable de aquella.

c) Cuando algunos de los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación, ámbito o sector, o todos ellos, rechacen expresa o tácitamente las ofertas de compra y de incorporación al proceso urbanizador, el adjudicatario estará habilitado para optar entre:

1. Solicitar del Ayuntamiento el levantamiento de acta, que se hará constar en el Registro de la Propiedad, y facultará al responsable de la ejecución para ocupar los terrenos produciendo los efectos de una reparcelación.
2. Fundar una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada de la que formarán parte los propietarios de suelo incluidos en la unidad no incorporados al sistema.

En cualquiera de los dos supuestos anteriores, el responsable de la ejecución para proceder a la enajenación de suelo que no sea de su propiedad o constituir garantía sobre ellos, precisa autorización del Ayuntamiento, quién a su vez sustituye a dicho responsable, si no se otorgan escrituras de propiedad, de las parcelas o solares edificables a favor de los propietarios correspondientes.

3. Abonar el justiprecio como beneficiario de la expropiación.

CUARTO. El convenio urbanístico de ejecución empresarial con el contenido exigido en las disposiciones legales citadas, requiere su formalización



en escritura pública y tendrá por objeto el establecimiento de los términos y condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento, respetando las reglas establecidas en los apartados anteriores; implica la vinculación al mismo del Ayuntamiento y quedará condicionado a la efectiva prestación de la garantía ofrecida para asegurar la ejecución.

Al objeto de instrumentalizar la gestión del sistema se formaliza el correspondiente documento de Convenio Urbanístico, de naturaleza jurídico administrativa en los términos y condiciones de gestión y ejecución establecidos con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES:

PRIMERA. La Sociedad Mercantil Casa de la Inglesa S.L.U. y Ecourbas S.L.U. , como urbanizadoras y beneficiarias de la actuación, llevarán a efecto la totalidad de las condiciones de gestión, ejecución de planeamiento y la urbanización del sector de suelo incluido en el plan parcial, con arreglo a las determinaciones establecidas en el mismo y el Proyecto de Urbanización aprobados por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada con fecha 23 de julio de 2002, con un presupuesto estimado de ejecución por contrata de 1.058.353,43 euros, una crapa única y un plazo de ejecución de un año. Se acompaña como Anexo nº 3 para formar parte integrante del mismo, copia del acuerdo citado.

SEGUNDA. La equidistribución urbanística de beneficios y cargas se registrá, en el marco de las bases de actuación, con arreglo a las ofertas efectuadas por la empresa beneficiaria de la actuación y los documentos de permutas firmados con los propietarios de suelo en los términos expuestos en el documento de equidistribución.

TERCERA. El Ayuntamiento de Granadilla de Abona, como administración urbanística actuante, obtendrá en virtud de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución las cesiones obligatorias previstas en el Plan y el 10% del aprovechamiento urbanístico mediante la adjudicación de la parcela correspondiente o su equivalente en metálico lo que se decidirá con la aprobación definitiva de la equidistribución.

CUARTA. Las obras de urbanización y edificación se ejecutarán con arreglo al proyecto aprobado y al plan de etapas previsto.

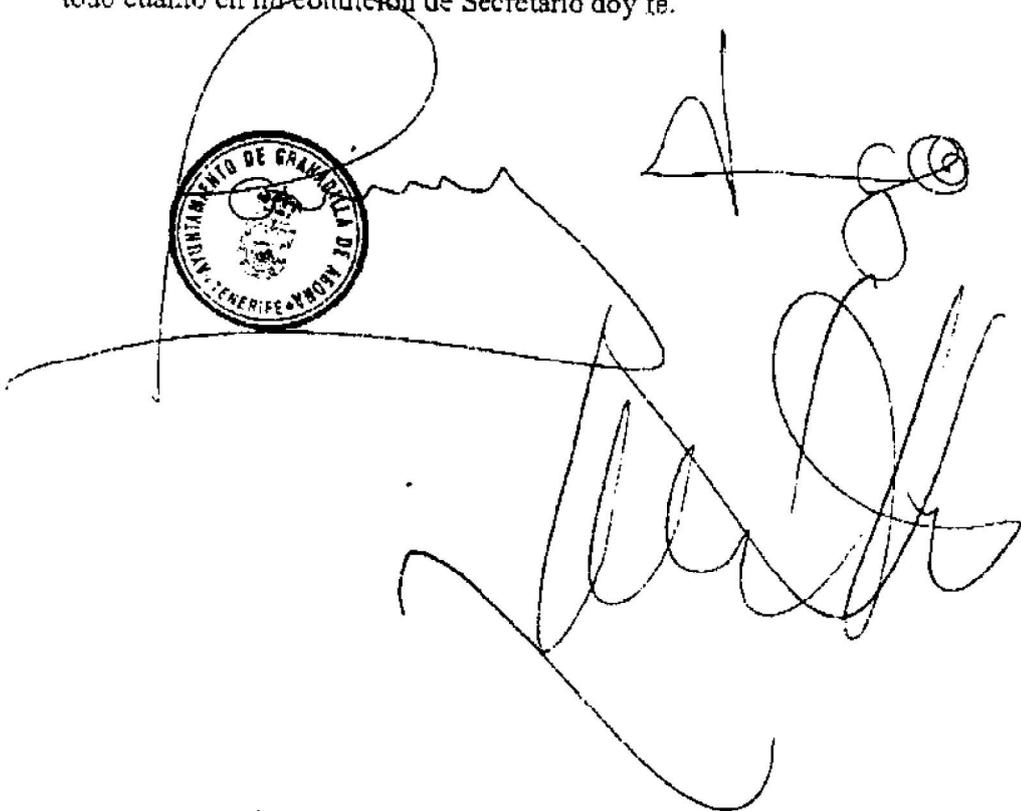
QUINTA. En garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del proceso de gestión urbanística y urbanización, se ha depositado garantía por importe de 63.501,20 euros mediante aval de Caja Canarias nº 018.10 y otro aval con nº 20.179, de la misma entidad por importe de 92.251,80 euros. Todo ello correspondiente al 15% del presupuesto de ejecución material de las obras, sin perjuicio de la afectación real en la cuota de participación correspondiente de las



parcelas con aprovechamiento urbanístico y demás compromisos adoptados por la sociedad urbanizadora que constan en el expediente. Se acompaña como Anexo nº 4 y nº 5 Cartas de Pago expedidas por la Tesorería Municipal de las referidas garantías.

SIXTA. Una vez ejecutada y terminada la urbanización en su totalidad y hasta tanto se produzca la recepción definitiva de la misma y los servicios urbanísticos de la misma, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Entidad Gestora, estándose en cuanto al pago de las cuotas de conservación al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas.

Y para que así conste, en prueba de aceptación y conformidad se firma el presente por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados el principio, de todo cuanto en mi condición de Secretario doy fe.

A large, stylized handwritten signature in black ink, accompanied by several horizontal and vertical scribbles and loops, extending across the middle of the page.

-1-



SANTA CRUZ DE TENERIFE



286822752

ANEXO 1

NUMERO TRES MIL QUINIENTOS CUATRO - - - - -

CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD

LIMITADA unipersonal

EN SANTA CRUZ DE TENERIFE, a diez de Julio de mil-
novecientos noventa y siete - - - - -

Ante mí, FERNANDO GONZALEZ DE VALLEJO GONZALEZ, - -
Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, con residencia
en esta capital, - - - - -



COMPARECEN :

1º.- DON JOSE-LUIS LUENGO BARRETO, mayor de edad,

_____ con domicilio en la

_____; provisto
de D.N.I. y N.I.F. _____

y 2º.- DON HUGO-PRUDENCIO LUENGO BARRETO, mayor de

_____ con domicilio

_____; provisto de D.N.I. y N.I.F. _____

INTERVIENEN:- Ambos en su propio nombre y



6

derecho, a los efectos de aceptar los cargos para los que serán nombrados dentro del organo de administración de la Compañía, y además como Administradores Solidarios y en nombre y representación de la Compañía Mercantil "MESUR, SOCIEDAD LIMITADA", española, domiciliada en Granadilla, El Médano, oficina número 3, bajo, Edificio Tama, Avenida Acceso, s/n, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario que fue de esta Capital Don Federico Nieto Viejobuano, fecha 7 de Noviembre de 1.986, bajo el número 2.598 protocolo, que figura inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia en el Tomo 423 General, Libro 130 de la Sección 2ª, folio 23, Hoja número 2.304, inscripción 1ª.



Fueron adaptados sus Estatutos a la Ley 19/1.989 de 25 de Julio de reforma parcial y adaptación de la Legislación Mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea en materia de Sociedades, según acuerdos tomados por la Junta General Universal y Extraordinaria de la Sociedad, celebrada con fecha 25 de Junio de 1.992, elevados a público en escritura autorizada por el infrascrito Notario, con fecha diciembre de 1.993, bajo el número 4.054 de protocolo, que figura inscrita en el Registro Mercantil



286822753

-3-



SEERNA

Provincia en la Hoja TF-7.553. Tomo 1.025, folio 144.—

En escritura autorizada por el infrascrito Notario, con fecha 25 de Diciembre de 1.995, bajo el número 4.662 de protocolo, se aumentó nuevamente el capital hasta dejarlo situado en la suma de CIENTO TRES MILLONES DE PESETAS (103.000.000,00).

Asimismo, en otra escritura autorizada por el infrascrito Notario, con fecha 3 de Junio de 1.996, bajo el número 4.000 de protocolo, se aumentó nuevamente el capital dejándolo establecido en la suma de CIENTO SESENTA Y UN MILLONES DE PESETAS (161.000.000,00).

Tiene el C.I.F. B-38067005.

Fue nombrado para dicho cargo que aceptó, por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de la Compañía, de fecha 25 de junio de 1.992, y elevado a público, en la escritura anteriormente reseñada de Cese y Nombramiento de Administradores y Adaptación de Estatutos Sociales, otorgada ante el infrascrito Notario, con fecha 1 de diciembre de 1.993, bajo el número 4.054 de protocolo; asimismo fueron modificados sus Estatutos y nombrado un nuevo



administrador, en Junta General Extraordinaria y Universal de fecha 12 de enero de 1.997 y elevado a público en escritura otorgada ante el infrascrito Notario, con fecha 28 de enero de 1.997, bajo el número 340 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de esta Capital, en la Hoja TF-7.553, folio 159, Tomo 1.035, inscripción 9ª.

Copia autorizada de la escritura de Adaptación de Estatutos, de fecha 1 de diciembre de 1.993, bajo el



número 4.054 de mi protocolo, y anteriormente reseñada,

tengo a la vista y transcribo a continuación los particulares siguientes: " ... COMPARECE: DON JOSE LUIS

LUENGO BARRETO ... INTERVIENE.- Como Administrador solidario, en nombre y representación de la compañía mercantil MESUR, SOCIEDAD LIMITADA ... CERTIFICA: ... En consecuencia, se acuerda proceder a la reelección como ADMINISTRADORES de la sociedad a DON CARLOS LUENGO BARRETO, DON JOSE LUIS LUENGO BARRETO y DON HUGO LUENGO BARRETO, los cuales tendrán todas las facultades enumeradas en el artículo 19 de los estatutos sociales, con el carácter de SOLIDARIO e indistinto ... los tres administradores aceptan el cargo ... ESTATUTOS SOCIALES ... ARTICULO 19.º FACULTADES DEL ADMINISTRADOR facultades del Administrador serán tan amplias como exija



2B6822754 -5-



SAEEN



el tráfico de la compañía, y singularmente podrán: ... f) concertar, aceptar, modificar, ejecutar o extinguir, total o parcialmente, toda clase de actos y contratos, de administración, riguroso dominio o disposición, ya sean muebles, labores fiscales ... comprar, vender y por otros títulos adquirir, hipotecar, gravar o enajenar, bienes muebles, formalizando cobros y pagos, reconocimientos y liquidaciones, ... "



Copia suministrada de la escritura de fecha 28 de enero de 1997, bajo el número 340 de mi protocolo, y anteriormente reseñada, tengo a la vista y transcribo a continuación los particulares siguientes: " ...

COMPARECE: DON JOSE-LUIS LUENGO BARRETO, ... INTERVIENE: Como Administrador Solidario, en nombre y representación de la Compañía Mercantil MESUR, SOCIEDAD LIMITADA, ...

CERTIFICA: ... ARTICULO 18.- LOS ADMINISTRADORES: DESIGNACION Y REPRESENTATIVIDAD.- ... la Sociedad será administrada por cuatro ADMINISTRADORES solidarios ... El cargo de Administrador tendrá una duración indefinida.

... 2. NOMBRAMIENTO DE NUEVO ADMINISTRADOR.- Se acuerda por unanimidad, además de los administradores ya



designados, DON JOSE-LUIS, DON HUGO Y DON CARLOS LUENGO BARRETO-, nombrar a un cuarto administrador solidario de la sociedad, por plazo indefinido, en la persona del socio mayoritario DON MANUEL LUENGO CHILLON ...".

Doy fe de que en lo omitido, por innecesario, nada hay que amplíe, restrinja, ni en forma alguna, modifique o condicione lo inserto, aseverándome expresamente el señor compareciente, la plena vigencia de su cargo al día de hoy, así como sus facultades por las cuales actúa, y subsistencia de la vida legal de la sociedad que representa.



LES JUZGO CON CAPACIDAD para el otorgamiento de la presente escritura de CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE

RESPONSABILIDAD LIMITADA, y en su consecuencia,--

EXPONEN:

I.- Que la Compañía Mercantil "MESUR, SOCIEDAD LIMITADA", según está representada, ha decidido constituir y fundar una sociedad de Responsabilidad Limitada, con el objeto determinado en el Artículo 2º de los Estatutos Sociales.

II.- Que llevar a cabo su propósito, por medio de esta escritura, y conforme a las siguientes,

CLAUSULAS:



SA



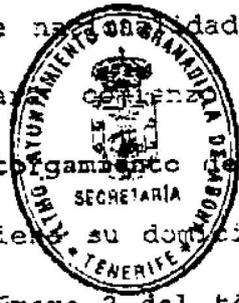
2B6822755

-7-

PRIMERA.- CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD:

La Compañía Mercantil "MESUR. SOCIEDAD LIMITADA", por medio de sus representantes comparecientes, constituye una Compañía Mercantil bajo la denominación de "CASA LA INGLESA-PLAYA SUR, S.L de carácter unipersonal";

de nacionalidad española, de duración indefinida, que da comienzo a sus operaciones en la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución social, y tiene su domicilio en El Médano, Calle Hermano Pedro, número 2 del término municipal de Granadilla de Abona, Provincia de Santa Cruz de Tenerife.



SEGUNDA.- ESTATUTOS.- La Sociedad se regirá por

los Estatutos que me entregan los señores comparecientes, para su incorporación a esta matriz, extendidos en dieciséis folios de papel común escritos por una sola de sus caras, los cuales previa renuncia por los comparecientes al derecho, que les advierto tienen a darles lectura por sí mismos, les leo dichos Estatutos y los otorgantes los aprueban y firman.

TERCERA.- SUSCRIPCION Y DESEMBOLSO.-



12

capital de la Sociedad que se constituye es suscrito y desembolsado íntegramente por la Compañía Mercantil "MESUR, SOCIEDAD LIMITADA", suscribiendo en consecuencia las CINCUENTA PARTICIPACIONES SOCIALES, números 1 al 50, ambos inclusive en que se divide el capital social de la Compañía, por su valor nominal de QUINIENTAS MIL PESETAS (500.000,00).

Dicha aportación, han sido ingresada en moneda efectiva de curso legal en la cuenta abierta a nombre de la Sociedad en constitución, según resulta de la certificación bancaria que me entregan e incorporo a esta matriz, encontrándose dentro de la vigencia de dos meses desde su expedición.



CUARTA.- NOMBRAMIENTO DE LOS ADMINISTRADORES SOLIDARIOS:

Los señores socios, según concurren, dando a este acto el carácter de Junta Universal, cuya celebración deciden por unanimidad, acuerdan también de forma unánime, que la Sociedad será inicialmente administrada por DOS ADMINISTRADORES SOLIDARIOS y nombran por tiempo indefinido para tales cargos a DOM JOSE LUIS y DOM HUGO PRUDENCIO LUENGO BARRETO, quienes aceptan

nombramientos y se comprometen a desempeñarlos bien y fielmente, declarando no hallarse incursos en prohibición





VALIENNA



o incompatibilidad legal alguna, en especial, de las señaladas por el Artículo 58.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y por Ley 12/1.995 de 11 de Mayo.

QUINTA.- INICIO DE OPERACIONES.- La Sociedad dará inicio a sus operaciones el día de hoy, acordando los socios fundadores, por unanimidad:



Que los actos y contratos celebrados por la Administración con terceros antes de la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil, y dentro del ámbito de facultades estatutarias, se considerarán automáticamente asumidos por la Sociedad por el mero hecho de su inscripción en dicho Registro.

b.- Y que la Administración designada queda expresa y especialmente facultada para realizar cuantos actos y contratos sean necesarios, convenientes, o meramente útiles para el desarrollo de la actividad que constituye el objeto social, especialmente en el orden interno y organizativo, y en lo relativo al otorgamiento, modificación y revocación de poderes de todas clases.

SEXTA.- INCOMPATIBILIDADES.- En ningún caso podrá:



ostentar cargos en la Sociedad las personas incursoas en causa legal de incompatibilidad, especialmente, en los supuestos señalados por el Artículo 59.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, Ley 2/1.995, de 23 de Marzo.

SEPTIMA.- CERTIFICACION DEL REGISTRO MERCANTIL

CENTRAL.- Los comparecientes me acreditan con certificaci3n del Registro Mercantil Central, que la denominaci3n de la Sociedad que se constituye no es usada por ninguna otra, la cual me entregan y deajo unida a la presente matriz, para incorporar a las copias que de la presente se hagan.



Hace constar Don Jos3-Luis Luengo Barreto, que la petici3n de la mencionada denominaci3n, la efectu3 actuando al igual que ahora, en nombre de su representada la Compa1a Mercantil "MESUR, SOCIEDAD LIMITADA", por cuyo motivo, renuncia en favor de la misma a cualquier tipo de derecho que pudiera corresponderle por la titularidad de dicha denominaci3n.

OCTAVA.- APODERAMIENTO e INSCRIPCION PARCIAL.- Se

faculta a cualquiera de los administradores para solicitar la inscripci3n en el Registro Mercantil, a rectificar y subsanar la presente escritura y sus Estatutos incorporados a la misma, siempre que



15

2B6822757 -1/-



VALENA



sanación o rectificación se limite a efectuar las modificaciones originadas, en su caso, por la calificación verbal o por escrito del señor Registrador Mercantil.—

Asimismo, los otorgantes, según intervienen, de conformidad con lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, consienten expresamente la inscripción por la presente escritura, en el supuesto de que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciese de algún defecto a juicio del Registrador Mercantil.



NOVENA. - No se procede a la designación de Auditores de Cuentas, por no ser necesario, al reunir la sociedad los requisitos establecidos en el artículo 191 del texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas para formular balance abreviado, conforme a Ley.—

DECIMA. - SOLICITUD DE EXENCION FISCAL. - De conformidad con el REGIMEN ECONOMICO Y FISCAL DE CANARIAS (R.E.F.), se solicitan las exenciones y bonificaciones pertinentes.—

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Hago las reservas y advertencias legales pertinentes



16

y las exigidas por la Legislación Tributaria y, en especial el contenido del Real Decreto 828/1.995 de 29 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, entre otras, las del artículo 102. 1, párrafo primero, sobre plazo de presentación.

Asimismo, advierto de la obligatoriedad de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil.-

NOTA: APLICACION DE ARANCEL NOTARIAL (DISPOSICION ADICIONAL TERCERA LEY 8/1989 DE 13 DE ABRIL Y NORMA GENERAL NOVENA R.D. 1.426/89 DE 17 DE NOVIEMBRE): CONCEPTO: CONSTITUCION DE SOCIEDAD. BASE ARANCELARIA: 500.000,00 pesetas. NUMEROS DEL ARANCEL APLICADOS: 2, 4, 5 Y NORMA GENERAL OCTAVA; DERECHOS DEVENGADOS: NO COBRADA-



Por su designación, leo el contenido de esta escritura a los comparecientes, la otorgan según concurren y firman conmigo.

Y la autorizo yo el Notario, que de su contenido de identificar a los comparecientes por sus reseñados documentos de identidad, cuyos datos personales y fotografía, coinciden aparentemente con los de los comparecientes y de todo lo demás consignado en este instrumento público redactado sobre siete folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie 28



286822758



VEFNA



números 6817887, 6817888, 6817889, 6817890, 6817891,
6817892 y el presente, 6817893, doy fe. _____

As

ESTAN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.- SIGNADO.
MUBRICADO.- FIRMADO: FERNANDO GONZALEZ DE VALLEJO Y
- ESTA EN TINTA EL SELLO DE LA NOTARIA.-----





SEXTENA



2B6822759 - 74 -

ESTATUTOS SOCIALES

TITULO I

DE LAS CIRCUNSTANCIAS GENERALES DE LA SOCIEDAD



ARTICULO 1.- RAZON SOCIAL.- La Sociedad se denominará "CASA LA COLESA PLAYA SUR, SOCIEDAD LIMITADA", tendrá carácter mercantil y se regirá en su arreglo a los presentes Estatutos, sus acuerdos y las disposiciones legales vigentes, y en especial la Ley de 23 de Marzo, Sociedad de Responsabilidad Limitada, el Real Decreto Legislativo 1564/1989 de 22 de diciembre que aprobó el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y el Reglamento del Registro Mercantil aprobado por Real Decreto 1784/1996 de 19 de Julio .

ARTICULO 2. - OBJETO SOCIAL.- La Sociedad tendrá por objeto la compraventa, promoción, urbanización, arrendamiento, explotación y construcción de todo tipo de bienes inmuebles.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la adquisición de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

ARTICULO 3.- DOMICILIO SOCIAL.- La Sociedad, para todos los efectos legales, tendrá su domicilio en El Médano, 'calle Hermano Pedro nº 2' término municipal de Granadilla de Abona.





INCRITA EN EL CENSO DE ENTIDADES
JURÍDICAS DE LA AGENCIA ESPAÑOLA DE LA
ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA CON EL
N.I.F.: B35462206

CALIFICADO el precedente documento de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 del vigente Reglamento del Registro Mercantil, INSCRIBO la constitución de la Sociedad "CASA LA INGLESA-PLAYA SUR, SOCIEDAD LIMITADA" "SOCIEDAD UNIPERSONAL", con el capital, objeto social y órganos sociales que en el mismo se expresa, en la Hoja TF-16.145, folio 193, del Tomo 1.540 de la Sección General, inscripción 18.-

ADVERTENCIA: Para hacer constar que el contenido del precedente documento se encuentra, al haber sido inscrito, bajo la protección de los principios registrales recogidos en los Artículos 7 y 9, párrafo primero, del vigente Reglamento del Registro Mercantil, que son del tenor literal siguiente:

"Artículo 7º.- Legitimación.- 1.- El contenido del Registro se presume exacto y válido. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.-
2.- La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes".-
"Artículo 9º.- Oponibilidad.- 1.- Los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.- Quedan a salvo los efectos propios de la inscripción.-"

Santa Cruz de Tenerife, a veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y siete.-

EL REGISTRADOR



Housarios
Condorados

[Handwritten signature]



DILIGENCIA: Se consigna para hacer constar que las presentes fotocopias numeradas desde el 1 hasta el 15, con el sello de esta Secretaría, son fiel reproducción de su original.
Granadilla de Abona, **07 OCT 2003**

El Secretario



20



3S1354578

ANEXO 2.

G:\TEXTOS\José Ramón\DOCUMENTOS AÑO 2001\SOCIEDAD ECOURBAS.doc

NUMERO: MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS.-----

ESCRITURA DE CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE
RESPONSABILIDAD LIMITADA, denominada
"ECOURBAS, S.L de carácter unipersonal"

Otorgada por la Compañía Mercantil

GRASA LA INGLESA-PLAYA SUR, S.L".-----

EN SANTA CRUZ DE TENERIFE, a treinta de Marzo
de dos mil uno.-----



Ante mí, FERNANDO GOZNALEZ DE VALLEJO GONZALEZ,
Notario del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias,
con residencia en esta Capital,-----

COMPARECEN:

1º.- DON JOSE-LUIS LUENGO BARRETO, mayor

_____ con domicilio en _____

provisto de D.N.I. y N.I.F. _____



2º.- DON HUGO-PRUDENCIO LUENGO BARRETO, mayor de edad, [redacted] domicilio en [redacted]

[redacted] provisto de D.N.I. y N.I.F. [redacted]

Y 3º.- DON CARLOS LUENGO BARRETO, mayor de edad, [redacted], con domicilio en [redacted]; provisto de



INTERVIENEN: Todos en su propio nombre y desecho los efectos de aceptar los cargos para los que serán nombrados dentro del Organó de la Compañía, y además, Don José Luis Luengo Barreto, como administrador solidario y en nombre y representación de la Compañía Mercantil "CASA LA INGLESA-PLAYA SUR, S.L de carácter unipersonal", española, domiciliada en el Médano, Calle Hermano Pedro, número 2 del término municipal de Granadilla de Abona, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de esta Capital Don Fernando González de Vallejo González, con fecha 10 de Julio de 1.997, bajo el número 3.204 de protocolo, que se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de esta Capital



3S1354579



REGISTRADO

en la Hoja TF-16.145, folio 193 del Tomo 1.540 de la Sección General, inscripción 1ª.

Tiene el C.I.F. B-38462206.

Fue nombrado para dicho cargo que aceptó, en la propia escritura fundacional, en virtud de la cual y de sus Estatutos se encuentra suficientemente facultado para este otorgamiento, asumiendo la plena vigencia del cargo en virtud de lo que actúa, así como la subsistencia de la vida legal de la sociedad que representa.



en JUZGO CON CAPACIDAD, según concurre, para el otorgamiento de la presente escritura de CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, y en su consecuencia,

EXPONE:

I.- Que la Compañía Mercantil "CASA LA INGLESA-PLAYA SUR, S.L", ha decidido constituir y fundar una sociedad de Responsabilidad Limitada, con el objeto determinado en el Artículo 2º de los Estatutos Sociales.



II.- Que lleva a cabo su propósito, por medio de esta escritura, y conforme a las siguientes, ---

C L A U S U L A S:

PRIMERA.- CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD: -

La Compañía Mercantil "CASA LA INGLESA-PLAYA SUR, S.L.", constituye una Compañía Mercantil bajo la denominación de "ECOURBAS, S.L de carácter unipersonal", de nacionalidad española, de operaciones indefinida, que dará comienzo a sus operaciones en la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución social, y tiene su domicilio en Granadilla de Abona, El Médano, Calle Pedro número 2, Edificio Playa Grande, C.P. 38612, Provincia de SANTA CRUZ DE TENERIFE. -----



SEGUNDA.- ESTATUTOS.- La Sociedad se registrará

por los Estatutos que me entrega el señor compareciente para su incorporación a esta matriz, extendidos en once folios de papel común escritos por ambas caras, los cuales previa renuncia del compareciente al derecho, que le advierto tiene a darles lectura por sí mismo, les leo dichos Estatutos y los aprueba y firma. -----

TERCERA.- SUSCRIPCION Y DESEMBOLSO.- El

capital de la Sociedad que se constituye y que





3S1354580

-5-

asciende a TRES MIL CIEN EUROS (3.100 Euros) equivalentes a QUINIENTAS QUINCE MIL SETECIENTAS NOVENTA Y SIETE PESETAS (515.797,00), representado y dividido en DIEZ MIL PARTICIPACIONES SOCIALES de TREINTA Y UN CENTIMOS DE EURO (0,31 Euros) de valor nominal cada una, es suscrito y desembolsado en su totalidad por la única socia, la Compañía Mercantil CASA LA INGLESA-PLAYA SUR, S.L.; cuya suma ha sido ingresada en moneda efectiva de curso legal en la cuenta abierta a nombre de la Sociedad en constitución, según resulta de la certificación bancaria que me entrega e incorporo a esta matriz, encontrándose dentro de la vigencia de dos meses desde su expedición.



CUARTA.- NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION:

Como decisión de socio único, se acuerda que la Sociedad será inicialmente administrada por un CONSEJO DE ADMINISTRACION, estableciendo en TRES el número de miembros, quedando nombrados por plazo de



25

CINCO AÑOS (5) para tales cargos a DON HUGO-PRUDENCIO LUENGO BARRETO, DON JOSE-LUIS LUENGO BARRETO y DON CARLOS LUENGO BARRETO, aceptando dichos señores en este acto sus nombramientos y comprometiéndose a desempeñarlos bien y fielmente, declarando no hallarse incurso en prohibición o incompatibilidad legal alguna, en especial, de las establecidas por el Artículo 58.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y por Ley de 26 de diciembre, modificada por la Ley de 22 de Marzo.



Los nombrados reunidos en Consejo de Administración, acuerdan también por unanimidad de los presentes nombrar los siguientes cargos: -----

PRESIDENTE: DON HUGO-PRUDENCIO LUENGO BARRETO. -----

SECRETARIO: DON JOSE-LUIS LUENGO BARRETO. ---

TESORERO: DON CARLOS LUENGO BARRETO. -----

Dichos señores aceptan igualmente en este acto tales nombramientos. -----

Igualmente el Consejo de Administración nombra **GERENTE** de la sociedad, a DON CARLOS LUENGO BARRETO, para que ejercite todas y cada una de las siguientes, -----





ART. EXCLUSIVO DE DOCUMENTOS (L.O. 1/1978)



3S1354581

-7-

FACULTADES:

I. - ACTOS DE ADMINISTRACION. - Administrar

bienes muebles e inmuebles; ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones; rendir, exigir y aprobar cuentas; firmar y seguir en su consecuencia; hacer y retirar giros y envíos; constituir, modificar, extinguir y liquidar sociedades de todo tipo, particularmente de arrendamiento, aparcería, seguro, trabajo y transporte de cualquier clase; desahuciar inquilinos, arrendatarios, aparceros colcheros, porteros, precaristas y todo género de ocupantes; admitir y despedir trabajadores; asistir con voz y voto a juntas de regantes, propietarios, consocios, condueños y demás cotitulares, o de cualquier otra clase.

II. - COBROS Y PAGOS. - Reconocer, aceptar, pagar y cobrar cualesquiera deudas y créditos por capital, intereses, dividendos y amortizaciones, firmando cartas de pago, recibos, saldos,



27

conformidades o resguardos, y con relación a cualquier persona o entidad pública o privada, incluso Estado, Comunidades y Entidades Autónomas, Provincia o Municipio, y particularmente, Delegaciones de Hacienda, donde se extenderán estas facultades a realizar cobros, pagos, o consignaciones, aceptar liquidaciones, impugnarlas, libramientos, desgravaciones fiscales, u



III.- ACTOS DE DISPOSICION.- Disponer,

enajenar, gravar; adquirir y contratar, activa o pasivamente, respecto de toda clase de bienes muebles o inmuebles, derechos reales y personales, acciones y obligaciones, cupones, valores y cualesquiera efectos públicos o privados, pudiendo en tal sentido, con las condiciones y por el precio de contado, confesado o aplazado que estime pertinentes, ejercitar, otorgar, conceder y aceptar compraventas, aportaciones, permutas, cesiones en pago y para pago, amortizaciones, rescates, subrogaciones, retractos, opciones y tanteos, agrupaciones, segregaciones, parcelaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva y de obra derruida, alteraciones de fincas, cartas de pago,



(A.I.E.) o cualesquiera otras formas de asociación, ejercitando todos los derechos y obligaciones inherentes a la cualidad de socio, con el capital, domicilio, objeto, duración y demás circunstancias estatutarias que tenga a bien establecer el apoderado, suscribiendo la parte del capital social que determine, con desembolso total parcial, pudiendo a tal efecto, realizar operaciones tanto dinerarias como in-natura; participar en nombre de la sociedad en reuniones de JUNTAS GENERALES DE SOCIOS, ASAMBLEA CONSTITUYENTE; y su caso, del CONSEJO DE ADMINISTRACION o CONSEJO RECTOR, aceptando los cargos para los que sea nombrado dentro del Organó de Administración de las mismas.



V.- TITULOS, VALORES Y PRACTICA

BANCARIA. - Librar, aceptar, avalar, endosar, cobrar, pagar, intervenir y protestar letras de cambio, talones, cheques y otros efectos; abrir, seguir, cancelar y liquidar libretas de ahorro, cuentas corrientes y de crédito con garantía personal o de valores; concertar activa o pasivamente créditos comerciales; afianzar y dar garantías por otros; dar y tomar dinero en



3S1354583



SECRETARIA

préstamo, con o sin interés, y con garantía personal, de valores o cualquier otra; constituir, transferir, modificar, cancelar y retirar depósitos provisionales o definitivos, de metálico, valores u otros bienes; comprar, vender, canjear, pignorar y cesionar efectos y valores, y cobrar sus intereses, dividendos y amortizaciones; arrendar cajas de seguridad; y en general, realizar estas operaciones y cuantas permitan la legislación y la práctica bancaria, con Cajas de Ahorro, Bancos, incluso el de España y otros oficiales, y entidades similares, disponiendo de los bienes existentes en ellos por cualquier concepto.



VI.- PRACTICA ADMINISTRATIVA Y

PROCESAL.- Comparecer en Juzgados, Tribunales, Magistraturas, Fiscalías, Sindicatos, Delegaciones, Jurados, Comisiones, Notarías, Registros y toda clase de oficinas públicas o privadas, autoridades y organismos del Estado, Entidades Autónomas, Provincias o Municipios, en asuntos civiles,



penales, administrativos, contencioso-administrativos, laborales, fiscales y eclesiásticos, de todos los grados, jurisdicciones e instancias; promover, instar, seguir, contestar y terminar, como actor, solicitante, coadyuvante, requirente, requerido, demandado, oponente o en cualquier otro concepto, toda clase de expedientes, actas, juicios, pretensiones, tramitaciones, resoluciones, manifestaciones, reclamaciones, requerimientos, declaraciones, quejas y recursos, interposición de casación; con facultad de formalizar inscripciones personales, desestimientos y allanamientos; otorgar poderes en favor de Procuradores de los Tribunales y Letrados con las facultades usuales, incluso el llamado "poder general para pleitos". -----



QUINTA.- INICIO DE OPERACIONES.-

La Sociedad dará inicio a sus operaciones el día de hoy, acordando el socio único: -----

a.- Que los actos y contratos celebrados por la Administración con terceros antes de la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil, y dentro del ámbito de sus facultades estatutarias, se considerarán automáticamente





3S1354584 -13-

asumidos por la Sociedad por el mero hecho de su inscripción en dicho Registro. -----

b.- Y que la Administración designada queda expresa y especialmente facultada para realizar cuantos actos y contratos sean necesarios, convenientes o meramente útiles para el desarrollo de la actividad que constituye el objeto social, especialmente en el orden interno y organizativo, y lo relativo al otorgamiento, modificación y revocación de poderes de todas clases. -----



SEXTA.- INCOMPATIBILIDADES.- En ningún caso podrán ostentar cargos en la Sociedad las personas incursoas en causa legal de incompatibilidad, especialmente, en los supuestos señalados por el Artículo 58.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, Ley 2/1.995, de 23 de Marzo. -----

SEPTIMA.- CERTIFICACION DEL REGISTRO MERCANTIL CENTRAL.- Los señores comparecientes me acredita con certificación del Registro



Mercantil Central, que la denominación de la Sociedad que se constituye no es usada por ninguna otra, la cual me entrega y dejo unida a la presente matriz, para incorporar a las copias que de la presente se hagan. -----

OCTAVA.- APODERAMIENTO e INSCRIPCION PARCIAL.

Se faculta a cualquiera de los miembros del Consejo de Administración para solicitar la inscripción en el Registro Mercantil y rectificar y subsanar la presente escritura y los Estatutos incorporados a la misma, siempre que tal subsanación o rectificación se limite a efectuar las modificaciones originadas, en su caso, por la calificación verbal o por escrito del señor Registrador Mercantil. -----

Asimismo, la socia única, según está representada, de conformidad con lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, consienten expresamente la inscripción parcial de la presente escritura, en el supuesto de que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciese de algún defecto a juicio del Registrador Mercantil. -----

NOVENA.- No se procede a la designación de Auditores de Cuentas, por no ser necesario, al



-15-

3S1354585



reunir la Sociedad los requisitos establecidos en el artículo 181 del texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas para formular balance abreviado, conforme a Ley. -----

DECIMA.- SOLICITUD DE EXENCION FISCAL.-



solicitan las exenciones y bonificaciones fiscales pertinentes, y especialmente lo que para estos casos la legislación urbanística, tanto estatal como autonómica. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Hago las reservas y advertencias legales pertinentes y las exigidas por la Legislación Tributaria y, en especial el contenido del Real Decreto 828/1.995 de 29 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, entre otras, las del artículo 102. 1, párrafo primero, sobre plazo de presentación.

Asimismo, advierto de la obligatoriedad de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil. -----

NOTA: APLICACION DE ARANCEL NOTARIAL (DISPOSICION ADICIONAL TERCERA LEY 8/1989 DE 13 DE ABRIL Y NORMA GENERAL NOVENA R.D. 1.426/89 DE 17 DE



NOVIEMBRE): CONCEPTO: CONSTITUCION DE SOCIEDAD.
BASE ARANCELARIA: 3.100,00 euros (515.797,00 pesetas); NUMEROS DEL ARANCEL APLICADOS: 2, 4, 5 Y NORMA GENERAL OCTAVA; DERECHOS DEVENGADOS: NO COBRADA.

Por su designación, lee el contenido de esta escritura a los comparecientes, la otorgan según concurren y firman conmigo. -----

Y la autorizo yo el Notario, que de su contenido conozca a los comparecientes y de todo lo designado en este instrumento público redactado sobre ocho folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie 3Q, números 8751900, 8751901, 8751902, 8751903, 8751904, 8751905 y 8751906 doy fe.



ESTAN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES. SIGNADO. FIRMA DO Y RUBRICADO: FERNANDO GONZALEZ DE VALLEJO GONZALEZ. ESTA EN TINTA EL SELLO DE LA NOTARIA. -----

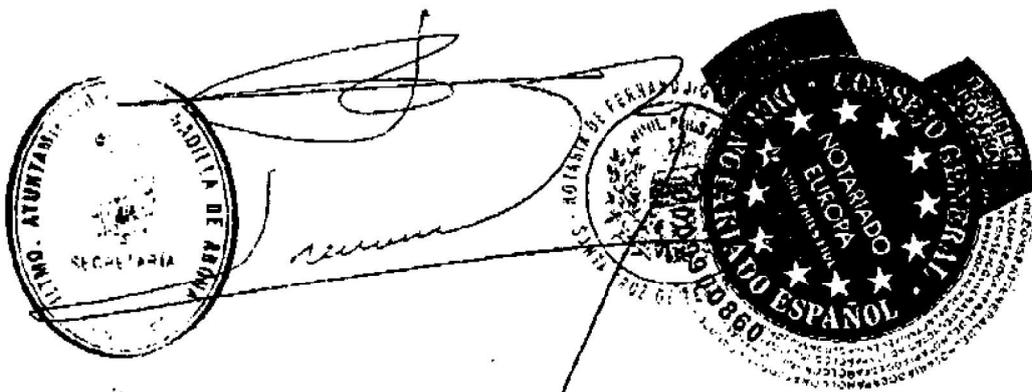




3S1354598

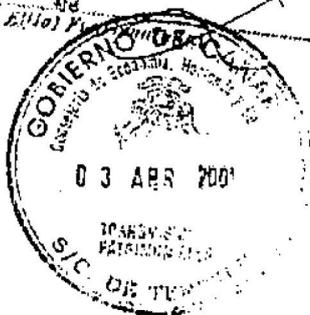
-17-

ES PRIMERA COPIA DE SU MATRIZ en la que dejo anotada su expedición y que libro a instancia de la SOCIEDAD, extendida en veintiún folios timbrados de la serie 3S, números 1354578 y los veinte siguientes en orden correlativo. En esta capital, el mismo día de su otorgamiento. DOY FE.



Patrimonio y Actos Jurídicos. Transmisiones de bienes inmuebles. Correspondiente al presente documento en su totalidad de 5197 pesetas y de un número de inscripción de 600061114598 de en la Oficina de Registro de la Propiedad y, en su caso, inscripción e inscripción e liquidaciones complementarias que procedan.

Santa Cruz de Tenerife, a 03 de Febrero de 2001.



PTS
EUR

27

REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD
Y
MERCANTILES DE CAMARAS



INSCRITA EN EL CENSO DE ENTIDADES
JURIDICAS DE LA AGENCIA ESTADAL DE LA
ADMINISTRACION DE TRIBUTARIA CON EL
NIF: B38628897

A 0424179

CALIFICADO el precedente documento de acuerdo con lo dispuesto en los articulos 18.2 del Código de Comercio y 6 del vigente Reglamento del Registro Mercantil, INSCRIBO la Sociedad denominada "ECOURBAS, S.L." "SOCIEDAD UNIPERSONAL" y el nombramiento de miembros y cargos del Consejo de Administración, y de Gerente, en la Hoja TF-26.603, folio 42 del Tomo 2.207 de la Sección General, inscripción 1ª.

Asimismo certifico que no existe presentado en el Libro Diario de Operaciones ningún documento relacionado con la Sociedad de esta Hoja.-

ADVERTENCIA: Para hacer constar que el contenido del precedente documento se encuentra, al haber sido inscrito, bajo la protección de los principios registrales recogidos en los Artículo 7 y 9, párrafo primero, del vigente Reglamento del Registro Mercantil, que son del tenor literal siguiente:

"Artículo 7º.- Legitimación.- 1.- El contenido del Registro se presume exacto y válido. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.-

2.- La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes".-

"Artículo 9º.- Oponibilidad.- 1.- Los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.- Quedan a salvo los efectos propios de la inscripción.-"

DILIGENCIA: Se consigna para hacer constar que las presentes fotocopias numeradas

Santa Cruz de Tenerife, a los ~~14~~ ¹⁵ dias de agosto de dos mil uno.-

EL REGISTRADOR

El Secretario

Fdo.: Fernando Cabeza de los Cobos y Mancha.





**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
GRANADILLA DE ABONA
TENERIFE**

ANEXO 3

DON MANUEL ORTIZ CORREA, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA (TENERIFE)

CERTIFICA. Que el Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada con fecha veintitrés de julio de dos mil dos, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

1º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL CAMINO DE LA TRINCHERA. - Visto el respectivo expediente y,

RESULTANDO que mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada con fecha 27-VII-2001, se resolvió expediente de incumplimiento relativos al proceso de gestión urbanística del sector de suelo apto para urbanizar "Camino de La Trinchera", sustituyéndose el sistema previsto de compensación por el sistema de gestión empresarial por admitirse la iniciativa propuesta por Don Carlos Luengo Barreto, en representación de la Mercantil "Casa de la Inglesa. S.L" y Don Francisco Jesús y Doña Margarita Rodríguez Frías, lo que representa el 42,66 de la superficie total del sector.



RESULTANDO que al mismo tiempo y en el mismo acuerdo se determinó la aprobación inicial del Plan Parcial del Sector con las observaciones señaladas por la Oficina Técnica y el proyecto de urbanización, sometiendo a la preceptiva información pública, sin que costa la presentación de alegaciones en el periodo de información pública, salvo los escritos dirigidos por varios interesados, adhiriéndose al sistema.

RESULTANDO que solicitados los preceptivos informes de la C.O.T.M.A.C. y del Cabildo Insular, se informa por la primera "la procedencia de suspender su tramitación por estar afectado por lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias y por el segundo que "no resulta procedente que el Cabildo Insular emita informe sobre el Plan Parcial, teniendo en cuenta que la tramitación del mismo debe entenderse suspendida a causa de la aplicación de la Ley 6/2001, ya citada".

CONSIDERANDO que El plan parcial comprende un sector de suelo apto para urbanizar que se extiende entre el Camino de La Trinchera, la Carretera de Los Abrigos, una nueva Avenida Transversal desde aquella hasta El Cabezo y el paseo central de acceso a la playa con las siguientes determinaciones, según la ficha correspondiente de las Normas Subsidiarias:

Superficie total del sector.....	52.520 m2
Edificabilidad máxima.....	16.756 m2
Número máximo de viviendas.....	131 uds.
Techo residencial máximo.....	13.100 m2

Sistema de actuación.....	Compensación
Plazos.....	Art. 102.5



Se añade además, entre otros extremos que el plan parcial deberá ajustar las calificaciones zonales a las contempladas en las Normas Urbanísticas como 3 y 7 con carácter general, y 4 exclusivamente para uso hotelero del grupo 1A con categoría mínima de 3 estrellas.

Con arreglo a la ficha de supervisión del servicio técnico municipal, el Plan Parcial se informa con carácter favorable al haberse subsanado las deficiencias señaladas en la aprobación inicial, lo que implica que se adapta a los límites en cuanto a la potestad de planeamiento exigida en el art. 36 del Decreto Legislativo 1/2000: Densidad máxima de 70 vivienda por hectárea; edificabilidad máxima bruta de 0,80 m²s/m² edificado; 40 m² mínimos destinados a espacios libres públicos, dotaciones y equipamiento, por cada 100 m² de edificación y de esa reserva al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos; previsión de al menos una plaza de aparcamiento, fuera de la red viaria, por cada vivienda.

Por su parte, el proyecto de urbanización contempla un presupuesto de ejecución por contrata de 1.058.353,43€. Etapa Única y un plazo de ejecución de 12 meses desde su aprobación.

CONSIDERANDO que tal y como se señaló en el apartado anterior, el planeamiento municipal contempla en el sector el uso residencial y /o turístico, lo que permite afirmar que se trata de una opción a ejercitar por los propietarios o promotores del plan y así en este caso, han elegido presentar un plan parcial en cuyo ámbito sólo se permite el uso residencial. En este sentido la interpretación ofrecida tanto por la C.O.T.M.A.C. como por el Cabildo Insular de que, a la luz de lo establecido en el artículo 4.1. de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, debe suspenderse la tramitación del plan, no parece muy coherente con los propios planteamientos y objetivos de la Ley. Efectivamente, el reseñado artículo 4.1. dice textualmente que "Se suspende la tramitación de los procedimientos de aprobación, modificación y revisión de los planes parciales y especiales de ordenación, así como de los estudios de detalles, cuando el planeamiento general permita el uso alojativo o turístico en el sector o ámbito correspondiente. Por consiguiente, desde una perspectiva puramente literal de la norma citada, parece que efectivamente la tramitación del plan ha de ser suspendida. Ahora bien, tal y como se expresa en el Código Civil en lo relativo a la aplicación de las normas jurídicas (artículo 3.1), aquellas han de interpretarse según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicados, atendido fundamentalmente a su espíritu y finalidad.

Aplicando el precepto invocado resulta que, de manera indubitada y a la luz de la lectura de la exposición de motivos de la Ley, se pretende un desarrollo duradero de la actividad turística de manera sostenible, persiguiéndose contener el crecimiento de la oferta turística alojativa, contención que se limita al segmento de productos que componen la columna vertebral de la oferta alojativa canaria y por otra parte se pretende igualmente, reducir aquella mediante el fomento de su reconversión en oferta residencial o complementaria. Todo lo que demuestra que el plan promovido, al plantear sólo el uso residencial, tal y como el planeamiento municipal permite, es coherente con el sentido, el alcance y los propios objetivos de la Ley.

A mayor abundamiento, la aplicación del precepto conforme pretende la C.O.T.M.A.C. y el Cabildo Insular, imposibilitaría el ejercicio del derecho de propiedad constitucionalmente garantizado, conforme a las previsiones de la propia ley y del planeamiento urbanístico porque el uso residencial-turístico no está configurado en el



plan, como una reglamentación de obligado cumplimiento -cuestión a la que parece que se está refiriendo la Ley en su articulado - sino que por el contrario, consiste en una opción, que en este caso han ejercitado los promotores a favor del uso residencial.

Además, si el artículo 4.2 b permite la excepción de la modificación de planos si se pretende disminuir considerablemente la oferta turística alojativa de un ámbito o sector mixto-residencial, cuando concurren los requisitos allí contemplados, con mayor derecho debe permitirse la tramitación de un planeamiento parcial que sólo contiene uso residencial.

En definitiva, la interpretación que parece más razonable y desde luego con mayor fundamento es que, el artículo 4.1. de la Ley hace referencia a la suspensión de los planes que contemplan el uso turístico como tal o el uso mixto turístico-residencial de forma obligada y por el contrario, no es de aplicación cuando el uso mixto sea una opción para el promotor y se decante, como en este caso, por el uso residencial.

CONSIDERANDO que conforme establece los artículos 118 y ss. del D.L. 1/2.000, de 8 de mayo, en el sistema de ejecución empresarial, el beneficiario de la ejecución, asumirá la entera actividad y deberá realizar esta conforme al convenio urbanístico de ejecución, aprobado y suscrito con el Ayuntamiento y la oferta efectuada por los propietarios del suelo, así como los restantes compromisos asumidos voluntariamente. El Ayuntamiento aprobará el convenio en el que se fijan las condiciones del sistema y la oferta formulada a los propietarios de suelo y dirigirá, supervisará y controlará la actividad de ejecución que será realizada a través de una sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital pueden participar los propietarios de suelo que lo deseen. Todo ello, con arreglo a las siguientes reglas:

a) El establecimiento del sistema determina la iniciación de procedimiento expropiatorio respecto de los bienes de propietarios que no acepten la oferta de compra o se incorporen al sistema, en su caso, mediante participación en la sociedad mercantil constituida para la gestión de éste.

b) La persona responsable de la ejecución, en este caso la sociedad que se constituya, estará habilitada para incorporar a la gestión por él asumida, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre si, a todos o algunos de los propietarios de suelo, previa solicitud a la Administración actuante de la liberación del bien o bienes sujetos a expropiación y resolución favorable de aquélla.

c) Cuando algunos de los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación, ámbito o sector, o todos ellos, rechacen expresa o tácitamente las ofertas de compra y de incorporación al proceso urbanizador, el adjudicatario estará habilitado para optar entre:

1. Solicitar del Ayuntamiento el levantamiento de acta, que se hará constar en el Registro de la Propiedad, y facultará al responsable de la ejecución para ocupar los terrenos produciendo los efectos de una reparcelación.

2. Fundar una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada de la que formarán parte los propietarios de suelo incluidos en la unidad no incorporados al sistema.

En cualquiera de los dos supuestos anteriores, el responsable de la ejecución, para proceder a la enajenación de suelo que no sea de su propiedad o constituir garantía sobre ellos, precisa autorización del Ayuntamiento, quién a su vez sustituye a dicho responsable, si no se otorgaran escrituras de propiedad, de las parcelas o solares edificables a favor de los propietarios correspondientes.

3. Abonar el justiprecio como beneficiario de la expropiación.

CONSIDERANDO que el convenio urbanístico de ejecución empresarial con el contenido exigido en las disposiciones legales citadas, requiere su formalización



escritura pública y tendrá por objeto el establecimiento de los términos y condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento, respetando las reglas establecidas en los apartados anteriores; implica la vinculación al mismo del Ayuntamiento y quedará condicionado a la efectiva prestación de la garantía ofrecida para asegurar la ejecución.

CONSIDERANDO que el documento en cuestión recoge las exigencias mínimas exigidas en la Ley, sin perjuicio de que la administración actuante pueda incorporar a las mismas aquellas que resulten necesarias para su mejor desarrollo y garantía de los terceros. También incorpora una propuesta de valoración del coste del 10% de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración para su adquisición por el promotor previo pago del mismo, requiere para su validez de la aceptación de la Administración, previa valoración pertinente practicada por los servicios municipales.

CONSIDERANDO que la Comisión Informativa de Urbanismo ha emitido el oportuno dictamen.

CONSIDERANDO cuanto antecede y tras las intervenciones de miembros corporativos que se recogen en acta, el Ayuntamiento en pleno, por diez votos a favor, nueve de los asistentes del grupo municipal del P.S.O.E. y uno del concejal del P.S.O.E. integrado en el grupo mixto y la abstención de tres concejales del Grupo de C.C. y dos del P.P. integrados en el grupo mixto y en congruencia con los informes técnicos y jurídicos emitidos por los servicios de esta entidad, ACUERDA:

PRIMERO - Aprobar definitivamente el Plan Parcial "Camino de la Trinchera", no entrando en vigor el indicado instrumento hasta que se produzca la publicación íntegra de su normativa, conforme determina el artículo 44.2 de la Ley 9/1999, de 13 de mayo de Ordenación del Territorio de Canarias, y 72.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en los Boletines Oficiales de Canarias y la Provincia, cuya publicación se pospondrá hasta que se acredite la garantía prevista en el artículo 46.c) del Reglamento de Planeamiento, equivalente al 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, conforme dispone el artículo 139.3º del indicado texto reglamentario.

SEGUNDO - La aprobación definitiva produce los efectos previstos en el artículo 44.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, es decir:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por las Administraciones y los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

d) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación o prevean la realización de las obras públicas ordinarias que precisen de expropiación, previstas en la sección 2ª del Capítulo VI del Título III.

e) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener copia de ésta en la forma que se determine reglamentariamente.

TERCERO - Aprobar el proyecto de Urbanización que contempla un presupuesto de ejecución por contrata de 1.058.353,43 € con una etapa única y un plazo de ejecución de un año. -



CUARTO.- Aprobar la constitución de sociedad mercantil para la gestión del sistema y el contenido del Convenio de Gestión Empresarial, al haber quedado sustituido el sistema inicialmente previsto de compensación por el de Gestión Empresarial, que incluye el contenido exigido en el Artículo 119.4 de la Ley:

1.- ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD MERCANTIL QUE GESTIONARÁ EL SISTEMA:

TITULO I. GENERALIDADES

Art. 1. Denominación y Naturaleza Jurídica.

- La Sociedad mercantil denominada "ECOURBAS, S.L.", Sociedad Unipersonal, se registrará por los presentes Estatutos, por los preceptos de la Ley 2/1995 de 9 de Marzo de Sociedades de Responsabilidad Limitada, por los artículos 117 a 119 del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo (Boletín Oficial de Canarias de 15 de Mayo de 2000) por el que se aprueba el texto refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y demás disposiciones vigentes en la materia.

Esta sociedad mercantil tiene naturaleza civil y se constituye a través de estos Estatutos, de manera que tenga las capacidades propias de una Entidad de Gestión Urbanística Empresarial, en los términos previstos en la legislación citada (D.L. 1/2000 de 8 de Mayo), art. 118. 1.b).

Art. 2. Socios de la Entidad.

Formarán parte de esta Sociedad para realizar Gestión Urbanística Empresarial:

En el Acto de Protocolizar la Escritura ante Notario, se funda con carácter Unipersonal, por parte de la entidad mercantil CASA INGLESA Playa Sur, S.L., que actuará como Agente Urbanizador, en los términos y con las obligaciones y derechos deducidos de los presentes Estatutos y por los art. 117 a 119 del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo (BOC 15 Mayo 2000), por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias. Esta Sociedad se denominará ECOLRBAS, S.L.

b) En Ampliaciones Sucesivas de Capital, y en los términos previstos en estos Estatutos y en la Legislación Urbanística de aplicación irán incorporándose, adquiriendo la Condición de Socio.

- Los propietarios del Sector Urbanístico, a cuya gestión se dirige esta Sociedad, que irán incorporándose a través de ir adquiriendo Participaciones proporcionales al valor relativo de las aportaciones de sus parcelas de origen en el Sector, en relación al Total del mismo.
- La entidad gestora Casa Inglesa, S.L., que como "agente Urbanizador", se adjudicará las participaciones referidas en el art. 8 de estos Estatutos.
- Las "empresas urbanizadoras", en los términos previstos en estos Estatutos y en la legislación Urbanística de aplicación.
- El Ayuntamiento de Granadilla de Abona, en cuanto propietario legal del 10% del Aprovechamiento urbanístico, susceptible de apropiación del Sector.

Art. 3. Objetos y fines de la Sociedad.

La Sociedad tiene por objeto:

- A) La promoción de la actividad urbanística en el ámbito de la Comunidad Autónoma Canaria mediante el "Sistema de Ejecución Empresarial" previsto en la legislación territorial.



urbanística canaria, para la gestión y ejecución de los sectores o ámbitos de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano.

- B) La redacción y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico relativo a planeamiento general, especial, parcial, estudios de detalle, proyectos de urbanización, proyectos de equidistribución y de edificación.
- C) La promoción de expedientes de expropiación por razones urbanísticas, ostentar la cualidad de beneficiario de los expedientes de expropiación, solicitar la liberación de parcelas sujetas a expedientes expropiatorios, e instar actas municipales de ocupación de terrenos.
- D) Formalizar Convenios Urbanísticos con Ayuntamientos, Cabildos y Comunidad Autónoma redactar y tramitar Estatutos y Bases de actuación, prestar garantías para la ejecución urbanística, y constituir entidades de conservación de urbanizaciones ejecutadas.
- E) Gestionar la cesión de terrenos en favor de la Administración; gestionar la parcelación y normalización de fincas conforme a las previsiones del planeamiento.
- F) Facilitar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de los propietarios de suelo urbano y urbanizable, gestionar el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, adjudicar los solares que les corresponda, la ejecución de la liquidación de las cuotas de urbanización y en definitiva desempeñar las funciones de promotor inmobiliario por cuenta de terceros o de la Administración Municipal, por delegación de los propietarios o en sustitución de los mismos con arreglo a la legislación territorial y urbanística de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- G) Solicitar del Órgano urbanístico actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Sociedad, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos otros que incumplan sus obligaciones en los supuestos que se contemplan en las Bases de Actuación, y en los términos regulados en los presentes Estatutos.
- H) Recabar de la administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Sociedad.
- I) Incorporar los terrenos a la Sociedad, sin transmisión de la propiedad, salvo la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando a efectos los mismos al cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas, o, alternativamente, exigir de los asociados los correspondientes avales bancarios por cuantía suficiente para cubrir el importe de sus obligaciones dinerarias resultantes de los costes de las obras de urbanización.
- J) Formalizar operaciones de crédito para la urbanización de la zona, con garantía de los terrenos del Sector, para lo que, si se emitieran títulos, se cumplirá lo dispuesto en los artículos 1554 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador.
- K) Gestionar y defender los intereses comunes de los socios ante cualesquiera autoridades y organismos públicos, Tribunales, entidades y particulares.
- L) Ejercitar el derecho a exigir de las empresas que prestaren los servicios de abastecimiento público el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica y telefonía, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban sufragar los usuarios.
- M) Solicitar y gestionar la concesión de los beneficios fiscales regulados en el artículo 159 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el artículo 74 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, de Haciendas Locales, y cualesquiera otros que sean procedentes.
- N) Y en general, cuantos actos y contratos permita la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Canarias, en orden al establecimiento, modificación y ejecución de cualesquiera sistemas de ejecución del planeamiento urbanístico, tanto públicos como privados, con las facultades o prerrogativas que la legislación otorga, en representación de los propietarios de suelo ó en representación de la Administración urbanística actuante, en el ámbito, sector o unidad de actuación en que desarrolle su actuación.

Las actividades enumeradas en el artículo anterior podrán ser realizadas por la Sociedad, ya directamente, ya indirectamente, incluso mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo.



Art. 4. Domicilio Social.

El domicilio de la Sociedad está establecido en el municipio de Granadilla de Abona. El Médano, calle Hernando Pedro nº 2, Edif. Playa Grande, CP: 38612, Tenerife.

Por acuerdo de los administradores, podrá trasladarse dentro de la misma población donde se haile establecido.

Art. 5. Ámbito de Actuación y Duración de la Entidad.

- El ámbito de Actuación de la Sociedad lo conforma el desarrollo de la "Gestión Urbanístico - Empresarial" del SAU Camino de la Trinchera, en El Médano, Granadilla de Abona; según lo previsto en las vigentes N.S.M. de Granadilla de Abona, según aprobación Definitiva de 3 de Noviembre de 1994, BOC de 13 de Marzo del 95, y en el ámbito del "CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN EMPRESARIAL" para el desarrollo de esta Actuación.

Su Duración Social estará pues ligada, al desarrollo de esta Gestión Urbanístico - Empresarial, procediéndose a su disolución y liquidación en los términos expuestos en los Estatutos, con motivo de la finalización del proceso Urbanizador.

Art. 6. Órgano Urbanístico de Control.

Como el objeto de la Sociedad de realizar "Gestión Urbanístico - Empresarial", actuará bajo el Control Urbanístico del Ayuntamiento de Granadilla de Abona, donde realiza la actuación, y en los términos previstos en la legislación del Suelo de Canarias.

Estos Estatutos se incorporarán a su vez al documento del "Convenio Urbanístico de Gestión Empresarial", tramitándose con él.

TITULO II. CAPITAL SOCIAL . PARTICIPACIONES.

Art. 7. Capital Social.

El capital social se fija en QUINIENTAS MIL PESETAS, dividido en 10.000 participaciones sociales, números UNO al DIEZ MIL, ambas inclusive, de cincuenta pesetas de valor nominal cada una, iguales, acumulables, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones. El capital está íntegramente suscrito y desembolsado.

Art. 8. Participaciones Sociales.

Las participaciones sociales no se representan en ningún caso por títulos especiales, nominativos o al portador, ni se expedirán tampoco resguardos provisionales acreditativos de una o varias participaciones sociales. El único título de propiedad está constituido por esta escritura y en los demás casos de modificación del capital social, por los demás documentos públicos que pudieran otorgarse. En caso de adquisición por transmisión intervivos, en esta causa, por el documento público correspondiente.

Las certificaciones del libro registro de socios, en ningún caso sustituirán al título público de adquisición.

Art. 9. Naturaleza de las Participaciones Sociales.



- Una vez puesto en marcha el proceso de Gestión Empresarial, la legislación urbanística exige la aportación de los terrenos al Capital Social de la entidad adjudicataria del Sistema.
- Al margen de que la Sociedad pueda incorporar a la gestión asumida a cualquier propietario a través de cualquier tipo de contrato civil, debe la sociedad permitir su incorporación a través de la participación con su Capital Social (art. 118.2 del D.L. 1/2000 de 8 de Mayo).
- Dicha incorporación se produciría a través de la aportación a la Sociedad de los terrenos objeto de la Actuación Urbanística, con suscripción del Capital Social en proporción a los terrenos aportados. De manera que su cuota de Derechos Urbanísticos a efectos del Proyecto de Equidistribución, sea coincidente con su participación en el Capital Social.
- La administración de esta Sociedad corresponderá a la persona jurídica fundadora CASA INGLESA, S.L., que actuará como agente urbanizador, al margen de participar a su vez en la Sociedad como socio, en la proporción de los terrenos aportados, en el Sector de Suelo Urbanizable a desarrollar.

Art. 10. Suscripción de Participaciones en el Capital Social.

- Una vez producida la "Asunción de la iniciativa empresarial" con la Aprobación Inicial del Convenio Urbanístico, y en este caso del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, podrá procederse a realizar Ampliaciones de Capital para ir incorporando a los propietarios que lo deseen. En cada momento las participaciones serían proporcionales a los terrenos aportados por cada propietario, en relación al total integrados en el Sistema, que finalmente será coincidente con la Cuota de Derechos y Deberes, deducida del Proyecto de Equidistribución.
- De acuerdo con lo previsto en la Legislación Urbanística Canaria y Estatal y como forma de retribuir la "participación industrial del agente urbanizador", se fija un abono en participaciones sobre el total de la iniciativa del 10%, correspondiente al 10% del Suelo Urbanizado, participaciones que a su vez se consideran exentas de los costes de urbanización, que serán a cargo del resto de las participaciones sociales correspondientes.
- Serán adjudicadas con motivo de la ampliación de Capital, en que se incorpore cualquier propietario con aportación de suelo.
- De igual forma podrá darse entrada en el Capital Social a las empresas Urbanizadoras, que así se convengan de acuerdo con las Bases de Actuación del Convenio Urbanístico, que se desarrolle en el marco de estos Estatutos y de lo previsto en la legislación del Suelo.
- Las participaciones sociales, en la medida en que finalmente se conformen en la Cuota de Derechos y Deberes de esta Sociedad Urbanística, serán la base para producir las adjudicaciones de las parcelas resultantes, una vez concluido el proceso urbanizador.

Art. 11. Transmisión de participaciones sociales.

A) Transmisión voluntaria por actos inter - vivos.

Es libre la transmisión voluntaria de participaciones sociales cuando tenga lugar entre socios.

Se prohíbe, por unanimidad de los socios, la transmisión voluntaria por actos inter vivos de las participaciones sociales a terceros no socios, en los términos del artículo 30.3 de la Ley.

Dicho régimen será igualmente aplicable a la transmisión voluntaria por actos inter vivos del derecho de preferente suscripción que, en las ampliaciones de capital social, corresponda a los socios de conformidad con lo dispuesto por los artículos 75 y siguientes de la Ley.

B) Transmisión forzosa.

La transmisión forzosa de participaciones sociales como consecuencia de cualquier procedimiento de apremio se regirá por lo dispuesto por el artículo 31 de la Ley, a cuyo efecto cualquier socio podrá, y en su defecto la sociedad, ejercer el derecho de subrogación



en lugar del rematante o acreedor de las participaciones sociales subastadas. Las acciones adquiridas de esta forma por la Sociedad se registrarán por lo dispuesto por los artículos 40 y siguientes de la Ley.

C) Transmisión mortis causa.

La sucesión hereditaria de participaciones sociales no confiere al heredero o legatario la condición de socio, salvo que el socio sobreviviente no ejercitase el derecho de preferente adquisición.

El socio sobreviviente tendrá derecho a adquirir, en proporción a su respectiva participación si fueren varios los interesados, las participaciones del socio fallecido para lo que deberá abonar al adquirente hereditario, el valor real de las mismas al momento del fallecimiento, determinado conforme al procedimiento que se acuerda en el párrafo siguiente al amparo de lo dispuesto por el artículo 100 de la Ley.

Dicho derecho deberá ser ejercido en el plazo de tres meses desde la comunicación a la Sociedad de la adquisición hereditaria.

Los socios por unanimidad y de conformidad con la facultad que les confiere el artículo 100 de la Ley, determinan el procedimiento a seguir para la valoración real de las aportaciones sociales, que será el siguiente:

Para la determinación del valor de las participaciones en los supuestos de transmisión o de separación de los socios, cualquiera que sea la causa, o disolución de la sociedad, los socios acuerdan la valoración que resulte del conjunto de bienes, derechos y obligaciones, susceptibles de valoración económica a la fecha de celebración del acto. El valor atribuible a la Sociedad será el Neto Patrimonial. El Neto Patrimonial será igual a la suma de los bienes y derechos de la empresa menos las obligaciones pendientes a cargo de la misma.

Los Bienes, Derechos y Obligaciones se valorarán de acuerdo con los datos financieros del Balance de la Sociedad, con base en las siguientes especificaciones: 1º) los bienes y derechos corresponden al activo fijo más el activo circulante, y las obligaciones a las deudas a corto y largo plazo 2º) de acuerdo con el régimen de transparencia fiscal de la sociedad, se tendrán en cuenta en el momento de la liquidación las cantidades destinadas a la reserva para inversión, según concepto del artículo 27 de la Ley 19/1994, en cuanto a los importes no materializados de acuerdo con la Ley, pues los mismos implican la integración en la base imponible del ejercicio en que ocurran estas circunstancias, de las cantidades que redujeron de la base imponible. Los importes imputados por este concepto vendrán a incrementar el valor de las participaciones, con el mismo tratamiento que los resultados pendientes de distribución.

La valoración, con arreglo a los criterios mencionados, se realizará por el asesor fiscal - contable de la empresa.

El régimen de transmisión de las participaciones sociales será el vigente a la fecha en que el socio hubiere comunicado a la Sociedad su propósito de transmitir o, en su caso, en la fecha de fallecimiento del socio o en el de la adjudicación judicial o administrativa.

Las normas anteriores se aplicarán también en el caso de liquidación de comunidades conyugales, para el supuesto de que las participaciones se adjudiquen al cónyuge no socio.

Las transmisiones de participaciones que no se ajusten a lo dispuesto en la Ley o en los presentes estatutos no producirán efecto alguno frente a la Sociedad.

Art. 12. Derechos Reales y Transmisión de Participaciones.



47

Toda transmisión de participaciones sociales así como la constitución del derecho real de prenda sobre las mismas deberá constar en documento público.

La constitución de derechos reales diferentes del de prenda sobre las participaciones sociales deberá constar en escritura pública.

La transmisión de participaciones sociales o la constitución de derechos reales sobre las mismas deberá comunicarse por escrito a la Sociedad para su constancia en el Libro Registro, indicando las circunstancias personales, nacionalidad y domicilio del adquirente. Sin cumplir este requisito no podrá el socio pretender el ejercicio de los derechos que le correspondan frente a la Sociedad.

Art. 13. Libro Registro de Socios.

La Sociedad llevará un Libro Registro de Socios, en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas, de las participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquella.

La Sociedad sólo podrá rectificar el contenido del Libro si los interesados no se hubieren opuesto a la rectificación en el plazo de un mes desde la notificación fehaciente del propósito de proceder a la misma. Cualquier socio podrá examinar el Libro Registro de Socios, cuya llevanza y custodia corresponde al órgano de Administración.

Los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia no surtiendo, en tanto no queden reflejados en dicho libro, efectos frente a la Sociedad.

El socio y los titulares de derechos reales o gravámenes sobre las participaciones sociales tienen derecho a obtener certificación de las participaciones, derecho o gravámenes registrados a su nombre.

Art. 14. Usufructo de Participaciones.

En caso de usufructo de participaciones sociales, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo. En los demás, las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario y el contenido del usufructo se regirán por el título constitutivo de éste y, en su defecto, por lo establecido por la legislación civil aplicable.

No obstante lo anterior y salvo que el título constitutivo del usufructo disponga otra cosa, será de aplicación lo dispuesto por los artículos 68 y 70 de la Ley de Sociedades Anónimas a la liquidación del usufructo y al ejercicio del derecho de asunción de nuevas participaciones. En este último caso, las cantidades que hayan de pagarse por el nudo propietario al usufructuario se abonarán en dinero.

Art. 15. Prenda de Participaciones.

En caso de prenda de participaciones sociales corresponderá al propietario de las mismas el ejercicio de todos los derechos sociales.

En caso de ejecución de la prenda se aplicarán las reglas previstas para el caso de transmisión forzosa por el artículo 31 de la Ley.



Art. 16. Copropiedad de Participaciones.

En caso de copropiedad de participaciones sociales o de cotitularidad sobre derechos reales sobre las mismas, los copropietarios o cotitulares deberán designar a uno de ellos para el ejercicio de los derechos sociales, pero del incumplimiento de las obligaciones para con la Sociedad responderán todos solidariamente.

Art. 17. Embargo de Participaciones.

En el caso de embargo de participaciones sociales será de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior para la prenda en cuanto sea compatible con el régimen específico del embargo.

Art. 18. Derechos de los socios

1. La condición de Socio confiere a su titular los derechos necesarios para la adecuada defensa de sus intereses, y supone la correlativa asunción de las obligaciones y cargas adecuadas para el cumplimiento de los fines de interés público a los que se dirige la constitución de la Sociedad, según lo establecido en el Decreto Legislativo 1/ 2.000 de 8 de Mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, en el Reglamento de Gestión Urbanística y en los presentes Estatutos. (art. 117 a 119).

Los socios tendrán los siguientes derechos:

- a) Asistir por sí, o por medio de representante, a las sesiones de la Junta General, participando con su voto en proporción al derecho o interés económico que ostenten, y presentando proposiciones o sugerencias adecuadas a la defensa de sus derechos y al mejor cumplimiento de los fines de la Sociedad.
- b) Elegir a los miembros de los órganos de gobierno y ser elegibles para el desempeño de tales cargos.
- c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre las Participaciones de su propiedad, en los términos y condiciones señalados por los Estatutos.
- d) Recibir los solares y, en su caso, las diferencias de adjudicación en metálico que, como resultado de la aplicación del sistema, les correspondan.
- e) Percibir los beneficios que resulten de la enajenación de terrenos por la Sociedad, cuando se haya acordado dicha transmisión, así como participar en igualdad de condiciones, y según su respectiva cuota de participación, en los beneficios que, por cualquier causa, pudieran obtenerse de la gestión de la Sociedad.
- f) Informarse sobre la actuación del Consejo de Administración y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, en la forma y condiciones que se acuerden en la Junta General.
- g) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta General o de sus órganos de gobierno, sin perjuicio de la inmediata ejecutividad de éstos.

Art. 19. Obligaciones de los Socios.

Los socios tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Poner a disposición de la Sociedad los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- b) Señalar un domicilio, y comunicar a la Secretaría su eventual modificación, para los efectos de citación y de notificación de los acuerdos de la Sociedad.



- c) Acudir a las sesiones de la Junta General y aceptar los cargos para los que sean designados, emitiendo en las reuniones el correspondiente voto.
- d) Conferir expresamente a la Sociedad el poder fiduciario y de disposición sobre las de que sean propietarios en las que no se transmita el dominio de las mismas a la Sociedad.
- e) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.
- f) Notificar a la Sociedad con un mes de antelación el propósito de transmitir en forma onerosa terrenos o su participación en ella, en el caso de que se establezcan preferencias o derechos adquisitivos en favor de los Socios.
- g) Regularizar la titularidad y la situación registral de los terrenos aportados dentro de los plazos que señale el Consejo de Administración.
- h) Otorgar los documentos necesarios para las transmisiones fiduciarias a la Junta y para la efectividad de las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento.
- i) Aceptar la adjudicación de fincas, a consecuencia de la ejecución del Plan y del correspondiente Proyecto de Equidistribución, incluso en comunidad cuando no puedan ser adjudicadas individualmente.
- j) Permitir la ocupación de sus fincas por la empresa urbanizadora para la ejecución de las obras, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- k) Abonar el importe de las multas que, abonadas, en su caso, por la Sociedad, deban repercutirse a los miembros responsables de la infracción, por haber intervenido en su comisión, o por haber percibido el beneficio derivado de ella.

TÍTULO III. ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

Art. 20. Órganos de la Sociedad.

La sociedad se regirá por los siguientes Órganos:

- a) La Junta General.
- b) El Consejo de Administración.
- c) El Presidente.
- d) El Secretario.
- e) El Tesorero.

Particularmente, el Consejo de Administración, podrá designar un Gerente o Administrador, con las facultades que en el acto de su designación se concreten.

Art. 21. Junta General

1. Constituye el órgano supremo deliberante al que corresponden las facultades de gobierno y dirección de la Sociedad, y estará compuesta por todos los socios de la entidad que estén al corriente de sus obligaciones y cargas, y por un representante del Ayuntamiento de acuerdo con lo previsto en el Decreto Legislativo 1/ 2.000, en su condición de órgano urbanístico de control, y en base a su derecho sobre el 10% del Aprovechamiento del Sector.
2. Todos los socios, incluso quienes hayan votado en contra o no hayan asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de las acciones y recursos que en su contra puedan interponerse.
3. El Ayuntamiento, incluso en el supuesto de sustitución en metálico de su derechos sobre el Aprovechamiento, mantendrá su condición de Socio con voz pero sin voto.

Art. 22. Reuniones de la Junta General



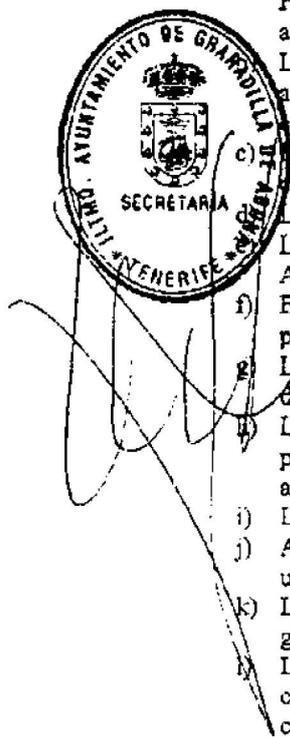
1. La Junta General habrá de reunirse con carácter Ordinario dos veces al año, una dentro de los seis primeros meses del año, para la aprobación de la Memoria, cuentas y balances del ejercicio económico precedente y resolver en su caso sobre la aplicación del excedente, y otra dentro del último trimestre, para la deliberación y aprobación del Presupuesto del ejercicio siguiente y la fijación de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo, pudiendo, asimismo, tratar cualquier otro asunto que se indique en el orden del día.
2. La Junta General, podrá reunirse también con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo de Administración o lo soliciten por escrito los miembros de la Sociedad que representen al menos la tercera parte de las Participaciones, en cuyo caso, habrá que convocarse la Junta en los quince días siguientes a la solicitud, y celebrarse dentro de los quince días sucesivos.
3. Estando reunidos todos los socios de la Entidad, podrá celebrarse la Junta General, sin necesidad de convocatoria previa, si se acuerda por unanimidad.

Art. 23. Competencias de la Junta General.

Son facultades de la Junta General, entre otras, las siguientes:

- a) Aprobar el Proyecto de Equidistribución con el quórum de dos tercios de las Participaciones exigidas en el Reglamento de gestión urbanística sin perjuicio de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento.
La designación y cese de los miembros del Consejo de Administración, la aprobación del Presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento de censores de cuentas.
- b) El examen de la gestión común y la aprobación, en su caso, de la Memoria y cuentas del ejercicio anterior y decidir en su caso sobre la aplicación del excedente.
La distribución de las cargas y beneficios entre los socios.
La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento de Granadilla.
- f) El señalamiento y exacción de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.
- g) La autorización para realizar y formalizar actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Sociedad y constitución de gravámenes e hipotecas sobre aquellos.
- h) La programación de las etapas para la ejecución de las obras de urbanización, a propuesta del Consejo de Administración, solicitando, cuando sea preciso, la aprobación del Ayuntamiento de Granadilla.
- i) La ejecución, por gestión privada, de las Obras de Urbanización.
- j) Acordar la constitución de las garantías o cauciones que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- k) La formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria, de los terrenos afectados.
- l) Las decisiones relativas a la incorporación de Empresas Urbanizadoras y a la constitución de Sociedades Mercantiles con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- m) Decidir sobre la disolución de la Junta, de conformidad con lo previsto en los propios Estatutos.
- n) En general, cuantas facultades sean precisas para la resolución de los asuntos de carácter relevante y de todas aquellas cuestiones cuya repercusión o alcance excedan de la gestión ordinaria.

Art. 24. Convocatoria y constitución de la Junta General.



1. Las reuniones de las Juntas Generales Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo, mediante carta certificada, fax o telegrama, remitida a los Socios con ocho días de antelación, cuanto menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.
En el caso del Ayuntamiento se podrá convocar a través de escrito en el Registro General.
2. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que hayan de someterse a conocimiento y resolución de la Junta General, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo declaración de urgencia y pronunciamiento favorable por mayoría de las cuotas de asistencia. Se determinará igualmente el lugar, día y hora de celebración de la segunda convocatoria, si fuera necesaria, que podrá tener lugar una hora más tarde de la señalada para la primera.
3. En la convocatoria de la Junta General ordinaria, se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria y cuentas del ejercicio anterior, con informe de los censores de cuentas, el presupuesto para el ejercicio siguiente, o cualesquiera otros documentos cuyo conocimiento sea imprescindible para el correcto desarrollo de las deliberaciones.
4. La Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, socios de la Junta que representen al menos el 60 por 100 de las Participaciones. En segunda convocatoria, se entenderá válidamente constituida la Junta cualquiera que sea el número de los asistentes.
5. Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión a otras personas que les representen en la Junta General, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación.

Art. 25. Adopción de acuerdos por la Junta General.

1. El presidente del Consejo de Administración o quien lo sustituya presidirá la Junta General, dirigirá los debates y dirimirá con voto de calidad los empates, actuando como Secretario el que lo sea del Consejo de Administración.
2. El valor de los votos se determinará por referencia a las Participaciones que corresponda a cada propietario sobre el total.
3. Serán válidos los acuerdos que se adopten por mayoría simple de Participaciones presentes o representadas, salvo en aquellos casos para los que se establece un quórum especial o el voto unánime de los socios.
4. La válida adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos, designación y sustitución de los miembros del Consejo de Administración, señalamiento y rectificación de cuotas, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, imposición de cargas, aprobación de distribución de solares y de proyectos de urbanización, incorporación de empresas urbanizadoras, y enajenación de solares, así como aquellos otros asuntos expresamente señalados en los presentes Estatutos, requerirá el voto favorable de socios que representen al menos el cincuenta por ciento de las participaciones en la Sociedad.
5. La válida adopción del acuerdo de disolución de la Junta requerirá el voto de los 2/3 de las Participaciones.
6. Los acuerdos de la Junta General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo dispuesto en los presentes Estatutos, y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes contra los mismos, que en ningún caso suspenderán su ejecución, salvo mediante acuerdo del Consejo de Administración resolución judicial que impongan motivadamente la suspensión.
7. De los acuerdos adoptados en cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas. Las referidas actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente, el Secretario y dos de los socios asistentes.



A requerimiento de los interesados o de los órganos de la Administración Urbanística, podrá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Art.26. Composición del Consejo de Administración.

1. El Consejo de Administración es el órgano colegiado, de carácter ejecutivo, que ostenta las funciones de administración y representación de la Sociedad.
2. El Consejo de Administración estará compuesto por el Presidente, el Secretario, el Tesorero y hasta cuatro vocales designados por la Junta General.
3. Los miembros del Consejo de Administración habrán de ostentar la cualidad de socios, a excepción del cargo de Secretario, que podrá recaer en persona ajena a la Sociedad.
4. Los cargos del Consejo de Administración se ejercerán por períodos de 3 años, salvo en casos de cese, renuncia o fallecimiento, en que la Junta General procederá al nombramiento de sustitutos, que ejercerán sus funciones hasta la renovación de los cargos según las previsiones estatutarias.
5. Las modificaciones en el Consejo de Administración, serán comunicadas al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, a través del Ayuntamiento de Granadilla.

Art. 27. Competencias del Consejo de Administración.

Las facultades de carácter general, corresponden al Consejo de Administración las más amplias facultades de ejecución y representación de los intereses comunes de la Sociedad, sin más limitaciones que la obligación de someter al conocimiento y resolución de la Junta General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

Las facultades especiales, son atribuciones del Consejo de Administración las siguientes:

- a) La proposición de acuerdos a la Junta General, aportando la información y la documentación necesaria para facilitar el correcto desarrollo de las deliberaciones.
- b) La ejecución de los acuerdos de la misma, rindiendo cuentas de su adecuado cumplimiento.
- c) La administración, gestión y contabilización económica de la Sociedad, de conformidad con las previsiones y programas aprobados por la Junta General.
- d) La representación jurídica de la Junta General, y el ejercicio de las acciones judiciales y recursos en nombre e interés de la Sociedad, previo otorgamiento de poderes a Procuradores, cuando fuere necesario, y la designación de Abogados para la defensa y asesoramiento de la Sociedad.
- e) La contratación de servicios, proyectos, estudios y de toda clase de obras, dentro de los límites o cuantías señaladas para cada ejercicio por la Junta General.
- f) El nombramiento y separación del Gerente y/o Administrador y del resto del personal técnico y administrativo, y el señalamiento de su régimen de trabajo.
- g) Las que se le encomiende o delegue la Junta General con carácter general o específico, y de modo temporal o indefinido.
- h) La solicitud al órgano urbanístico actuante para que proceda a la ejecución forzosa para exigir de los miembros del Consejo el cumplimiento de sus deberes y cargas urbanísticas, o, en su caso, a la expropiación forzosa por incumplimiento de sus obligaciones pendientes.
- i) Cualesquiera otras facultades de gobierno y administración ordinaria que no aparezcan estatutariamente reservadas de manera expresa a la Junta General.

Art. 28. Régimen de sesiones y adopción de acuerdos.

1. El Consejo de Administración se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario mediante carta certificada, fax o telegrama con un mínimo de dos días de antelación.
Eventualmente, podrá utilizarse la vía de comunicación telemática, siempre que en tal caso se acredite la confirmación de haberse producido la recepción de la comunicación en tiempo y forma.
3. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, al menos tres de sus miembros, pudiendo delegarse la representación por escrito y exclusivamente para cada reunión.
4. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, ostentando el Presidente voto de calidad para el supuesto de ser necesario dirimir eventuales empates, siendo inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que fueran procedentes.
5. Los miembros del Consejo de Administración podrán hacer constar en acta su voto contrario al acuerdo adoptado y los motivos que lo justifiquen, en cuyo caso quedarán exentos de la responsabilidad que, en su caso, pudiera derivarse del correspondiente acuerdo.
6. De cada sesión del Consejo se levantará acta, que será aprobada en la misma reunión, en la que se harán constar los asistentes a la misma, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones.
Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario, correspondiendo a éste, con el visto bueno de aquél, la expedición de certificaciones del contenido del Libro de Actas, a requerimiento de los interesados o de los órganos de la Administración urbanística actuante.

Art. 29. Presidente.

1. El Presidente será designado por la Junta General, y su mandato tendrá la duración de 3 años, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Es, al mismo tiempo, Presidente de la Junta General y del Consejo de Administración.
2. Son funciones del Presidente:
 - a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Junta General y del Consejo de Administración, dirigiendo las deliberaciones, y ejecutando y haciendo cumplir los acuerdos.
 - b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Sociedad y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar directamente poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
 - c) Autorizar con su visto bueno las Actas de la Junta General y del Consejo de Administración, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos requieran su refrendo.
 - d) Designar un Vicepresidente que le sustituya en el ejercicio de sus propias facultades en casos de ausencia o enfermedad, dando cuenta del nombramiento al Consejo de Administración y a la Junta General.
 - e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean encomendadas o delegadas por la Junta General o el Consejo de Administración.

Art. 30. El Secretario

1. El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente, pudiendo ser nombrado un Profesional individual, por lo que podrá no tener la condición de socio.
2. Son funciones específicas del Secretario las siguientes:



- a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Junta General y del Consejo de Administración, levantando actas de sesiones y transcribiéndolas en el Libro de Actas correspondiente.
- b) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.
- c) Desempeñar las funciones jurídico - administrativas que le encomienden la Junta General o el Consejo de Administración.
- d) Llevar un Libro-registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Sociedad, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, participaciones, número de votos y cuantos datos complementarios sean procedentes.
- e) Gestionar la asesoría jurídica en general de la Sociedad.

Art 31. El Tesorero

1. El Tesorero será nombrado de igual forma y por el mismo período que el Presidente y Secretario.
2. Serán funciones del Tesorero realizar los pagos y cobros que competan a la sociedad, así como la custodia de éstos.
3. Rendir Cuentas de la Gestión Económica Presupuestaria de la Sociedad, y cumplir las diligencias que se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Junta General y el Consejo de Administración.



TÍTULO IV. RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO.

Art. 32. Medios Económicos.

Para la financiación de las obras de Urbanización y de los gastos ordinarios o extraordinarios de constitución y gestión de la Sociedad, podrá disponerse de los siguientes medios económico-financieros:

- a) Aportaciones de terrenos y derechos.
 - b) Cuotas ordinarias y extraordinarias.
 - c) Financiación externa a través de los créditos que se concierten, con la garantía de los terrenos incluidos en el sector.
2. En cuanto a las Participaciones en el Capital Social, éstas vendrán a ser consideradas finalmente con la Cuota de Derechos y Deberes, deducida del Proyecto de Equidistribución, en función del suelo aportado a la Sociedad en relación al total del Sector. Dicho Cálculo se realizará en Base a lo señalado en estos Estatutos, en las Bases del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, y en la Legislación del Suelo (D.L. 1/ 2.000 de 8 de Mayo)

Art. 33. Gastos de la Sociedad .

1. Son Gastos Ordinarios las destinadas a sufragar los gastos generales de la Sociedad, como los de formalización y constitución de la misma, los de realización de proyectos, encargos y asesoramientos, y los de administración y gestión recogidos en los presupuestos aprobados por la Junta General.
2. Son Gastos Extraordinarios los destinados al abono del justiprecio de las expropiaciones que sea beneficiaria la Sociedad y al pago de las Obras de urbanización.
3. Los Gastos Ordinarios o Extraordinarios se integrarán en el presupuesto anual, en los términos señalados en estos Estatutos, con la mecánica Competencial y de Gestión prevista.

Art. 34. Abono de las Cuotas de Gasto.



1. Los gastos de entretenimiento, conservación, reparación y, en su caso, de mejora o ampliación de los servicios comunes serán abonados por cada propietario de acuerdo con su respectivo porcentaje de participación en la Sociedad.
2. El pago de los impuestos, contribuciones y demás arbitrios municipales, insulares, autonómicos o estatales será satisfecho en la forma y cuantía determinados por la Administración competente. Si no se hubiese fijado con precisión la cuantía correspondiente a cada propietario, se sufragará la cantidad total mediante aportaciones de los propietarios proporcionales a su respectivo porcentaje de participación.
3. Con independencia de la cuota señalada, los asociados deberán satisfacer las cantidades que en concepto de derrama extraordinaria establezca la Junta General, o, por razón de urgencia, el Consejo de Administración, por razón del exceso de gastos en relación con los previstos, así como las aportaciones necesarias para el sostenimiento de la urbanización en la forma y cuantía que se señale, atendidas las circunstancias concurrentes, las necesidades a atender y los servicios a prestar.
4. Con iguales criterios de reparto proporcional a las respectivas Participaciones también podrá la Sociedad recaudar las cantidades pertinentes para la constitución de garantías suficientes para afianzar la gestión privada o la contratación de obras, instalaciones y servicios.
5. Los propietarios ingresarán en la Caja de la Sociedad la cantidad que cada uno haya de satisfacer, dentro de los treinta días siguientes a la notificación de la cuota correspondiente.
6. El socio moroso será requerido por el Secretario o el Gerente, con el Visto Bueno del Presidente, para que en el plazo de treinta días abone la cantidad total adeudada. Una vez transcurrido este nuevo plazo sin hacer efectivo el pago, el socio remiso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Sociedad y podrá ser privado del suministro de los servicios comunes, sin perjuicio de que contra el mismo se ejercite la vía de apremio, a cuyo fin se expedirá la correspondiente certificación de descubierto y se entregará al Interventor de Fondos del Ayuntamiento de Granadilla.
El Interventor comprobará si la certificación se halla en legal forma, y cuando procediere, el Alcalde-Presidente de la Corporación dictará Providencia de Apremio, de conformidad con lo prevenido en los artículos 181.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Decretado el apremio, la certificación será entregada al Recaudador Ejecutivo para el desarrollo de las posteriores fases del procedimiento, conforme a lo establecido en el Reglamento General de Recaudación.
7. Los asociados que por ausencia o cualquier otra causa no utilicen su propiedad, contribuirán a los gastos comunes y de cualquier otro orden que les sean imputables en la proporción que les corresponda, sin posibilidad de oponerse al pago por no haber podido materializar la edificación en su parcela, o por eventuales carencias o insuficiencias de los servicios, instalaciones o elementos de la urbanización.

Art. 35. Cuantía y pago.

1. El importe de las cuotas para los asociados habrá de ser proporcional a la participación de cada miembro en la Sociedad.
2. El pago se realizará en el plazo máximo de un mes, contado a partir del requerimiento de pago efectuado por el Consejo de Administración, y su falta producirá los siguientes efectos:
 - a) Recargo del diez por ciento (10%) del importe; si la cuota fuera abonada dentro de los quince días siguientes.
 - b) Transcurrido dicho plazo, la Sociedad, a través del Consejo de Administración, solicitará del Ayuntamiento su exacción por la vía de apremio, con el recargo del veinte por ciento (20%).

Art. 36. Contabilidad.



1. La Sociedad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y deducirse de ellos su correspondencia con las cuentas que han de rendirse.
2. La llevanza de la contabilidad estará a cargo del Tesorero designado para la custodia de los fondos, bajo la supervisión del Presidente.

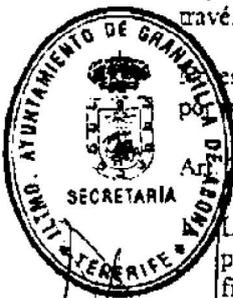
Art. 37. Modificaciones de los Estatutos.

1. Cualquier modificación de los Estatutos habrá de adoptarse mediante acuerdo de la Junta General, en sesión extraordinaria convocada al efecto, y con el quórum previsto en el artículo correspondientes de los presentes Estatutos.
2. Las modificaciones estatutarias serán comunicadas al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art 38. Recursos administrativos.

Los acuerdos de los órganos de la Sociedad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el Órgano que deba resolver el recurso que será posible a través de los recursos que legalmente procedan.

Están legitimados para la impugnación quienes hubiese votado a favor del acuerdo por si o por medio de representante.



Art. 39. Interdictos.

Los miembros de la Sociedad no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a los acuerdos o resoluciones de la Junta, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de conformidad con el procedimiento regulado en los presentes Estatutos.

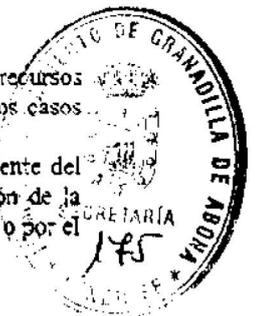
2. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Sociedad ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, que se ajusten a los criterios y determinaciones de ordenación del Planeamiento Vigente y no perjudiquen innecesariamente propiedades particulares.

Art 40. Acciones Judiciales.

1. En materia civil, los socios de la entidad se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales, para cuantas cuestiones puedan derivarse de sus relaciones con la Sociedad, implicando la aceptación o adhesión a los Estatutos la renuncia de cualquier otro fuero personal que pudiera corresponderles.
2. Antes de iniciar cualquier procedimiento judicial, deberá recabarse el oportuno laudo arbitral.
3. Cualquier miembro de la Junta de Compensación podrá exigir por el procedimiento judicial correspondiente la restauración de la legalidad jurídica vulnerada.

Art. 41. Suspensión de acuerdos.

1. Los acuerdos de la Junta serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos procedentes, sin que su impugnación pueda dar lugar a su suspensión, salvo en los casos legal o estatutariamente previstos.
2. La suspensión de los acuerdos podrá adoptarse por el Consejo Rector o el Presidente del órgano urbanístico actuante, debiendo en tal caso fundamentarse en la vulneración de la legalidad urbanística o de las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, o por el órgano jurisdiccional competente, de acuerdo con sus facultades legales propias.



ST

3. La suspensión producida a instancias de parte interesada requerirá el previo afianzamiento cautelar, o el previo depósito a favor de la Junta, del importe adeudado de la cuota, incrementado en un porcentaje calculado suficiente para responder de los daños y perjuicios que ocasiones la demora en el pago, que en ningún caso será inferior al interés legal del dinero.

TITULO V. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Art. 42. Disolución.

1. La Sociedad será disuelta y quedará en período de liquidación voluntaria o legal, cuando se acredite la concurrencia de alguna de las causas siguientes:
 - a) Por haberse cumplimentado el objeto social.
 - b) Por imposibilidad manifiesta, causa de fuerza mayor o imposibilidad legal de cumplir el objeto social.
 - c) Por mandato legal o resolución judicial.
 - d) En forma voluntaria, cuando lo decida la Junta General, en sesión extraordinaria convocada al efecto, y mediante acuerdo favorable adoptado con el quórum señalado en el artículo 25.5 de los Estatutos, sin perjuicio del cumplimiento por subrogación de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiese lugar.
2. La disolución en forma voluntaria y la derivada del cumplimiento del objeto social requerirán la aprobación administrativa del órgano urbanístico de control.

Art. 43. Liquidación.

1. Acordada válidamente la disolución de la Sociedad, el Consejo de Administración procederá a la liquidación, mediante el cobro de los créditos y el pago de las deudas pendientes, citándose estrictamente a las instrucciones dictadas por la Junta General, o, en su caso, en la resolución judicial o administrativa que imponga la disolución.
2. El remanente patrimonial que pudiera existir en terrenos, bienes derechos o metálico se distribuirá entre los socios en proporción a su porcentaje de participación.

DISPOSICIONES FINALES

1ª Conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de servicios públicos.

1. Mediante acuerdo adoptado en Junta General, con el quórum establecido en el artículo 25.4 de estos Estatutos, se podrá asumir la conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, fijándose la participación de los propietarios en proporción a sus respectivas participaciones.
Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en las aludidas obligaciones de conservación y mantenimiento, se determinará por referencia a la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignado en la comunidad.
2. Mediante acuerdo válidamente adoptado en Junta General, la sociedad podrá plantear la cesión de los bienes afectados a un uso o servicio público al Ayuntamiento de Granadilla. Si por cualquier causa no se produjera la cesión, se procederá inmediatamente a la constitución de una Entidad de Conservación de las obras de urbanización.

2ª Legislación Supletoria.



En lo previsto en estos Estatutos, se aplicará lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, en el Reglamento de Gestión Urbanística, en el Reglamento de Planeamiento, en la Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones y lo previsto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 en todo aquello que ha permanecido vigente y a la ley 2/95 de 9 de Marzo de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

3ª Publicidad de los Estatutos.

Además de su incorporación en la Escritura de Constitución de la Sociedad, estos Estatutos vendrán incorporados en el "Convenio Urbanístico de Gestión Empresarial", tal y como prevee el art. 119.4.b del D.L. 1/2000 de 8 de Mayo y tendrá la Publicidad propia de los CONVENIOS, tal y como prevé el art. 238 del D.L. citado 1/2000 de 8 de Mayo.

A su vez estará a disposición de todos los socios en la sede del Domicilio Social.

2.-BASES DE ACTUACIÓN:

6.0 Finalidad y Funciones de las Bases de Actuación.

La finalidad de las Bases consiste en plantear, para el caso concreto de esta Actuación Urbanística, el marco general de "gestión y económico" de esta iniciativa realizada por el Sistema de Gestión Empresarial, tanto en cuanto a la concreción del proceso de gestión y sus distintas fases, como a fijar las reglas de valoración económica de las parcelas aportadas y adjudicadas, con la mecánica de beneficios y cargas precisas para fijar el Marco del Proyecto de Equidistribución.

Estas Bases se desarrollan en el Marco de los Estatutos de la Sociedad Adjudicataria del Sistema de Gestión Empresarial, que se anexa y de acuerdo con lo previsto al efecto en el legislación del Suelo de Canarias D.L. 1/2000 de 8 de Mayo (art. 117 a 119), y se incorporan a su vez al Convenio Urbanístico de Gestión Empresarial.

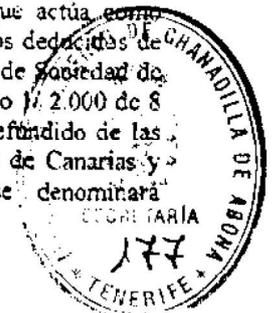
6.1 Disposiciones Generales - Ámbito de Aplicación - Socios de la Iniciativa.

La presentes Bases se refieren al "Convenio Urbanístico de Gestión Empresarial" para el desarrollo de la Actuación Urbanística del Sector "SAU - Camino de La Trinchera", en el Médano, Granadilla de Abona, según se determina en las vigentes N.S.M. de Granadilla y a través de la "Sociedad de Gestión Urbanística" constituida al efecto ECOURBAS, S.L.

6.2 Art. 17. Socios de la Iniciativa.

- Formarán parte de esta sociedad para realizar Gestión Urbanística Empresarial.

- a) En el Acto de Protocolizar la Escritura ante Notario, se funda con carácter Unipersonal, por parte de la Entidad Mercantil Casa Inglesa Playa Sur, S.L., que actúa como Agente Urbanizador, en los términos y con las obligaciones y derechos deducidos de los presentes Estatutos, por los preceptos de la Ley 2/95 de 9 de Marzo de Sociedades de Responsabilidad Limitada, por los art. 117 a 119 del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo (BOC 15 de Mayo 2000) por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias y demás disposiciones vigentes en la materia. Esta Sociedad se denominará ECOURBAS, S.L.



- b) En Ampliaciones Sucesivas de Capital, y en los términos previstos en estos Estatutos y en la **Legislación Urbanística** de aplicación irán incorporándose, adquiriendo la Condición de **Socio**.
- b.1) Los **propietarios del Sector Urbanístico**, a cuya gestión se dirige esta Sociedad, que irán incorporándose a través de ir adquiriendo **Participaciones** proporcionales al valor relativo de las aportaciones de sus parcelas de origen en el Sector, en relación al Total del mismo.
- b.2) La entidad gestora **Casa Inglesa, S.L.**, que como "**agente Urbanizador**", se adjudicará las participaciones referidas en el art. 8 de los Estatutos de la Sociedad.
- b.3) Las "**empresas urbanizadoras**", en los términos previstos en el art. de los Estatutos y en la legislación Urbanística de aplicación.
- b.4) El **Ayuntamiento de Granadilla de Abona**, en cuanto propietario legal del 10% del Aprovechamiento urbanístico, Total del Sector.

6.3 Propuesta de Ordenación del Sector. Plan Parcial.

1. El Régimen Urbanístico del Sector SAU Camino de la Trinchera – El Médano, es el deducido de las vigentes N.S.M. de Granadilla de Abona, según Aprobación Definitiva de 3 nov-94, publicación en el BOC de 13 de marzo del 95 y el ajuste producido por el Plan Parcial.
- De acuerdo con éste, el Sector de Suelo Apto para Urbanizar tiene los siguientes Parámetros y Condiciones.

Superficie Total:	53.163 m ² /5,316 Ha.
Edificabilidad Máxima:	16.961 m ² /0,30 m ² /m ²
Nº Máximo viviendas:	133 Ud.
Techo residencial máximo:	13.300 m ²
Sistema de Actuación:	Compensación

Uso: Residencial de baja Densidad.

Trazados Viarios: Vinculantes.

Zonas Urbanísticas: 3 y 7

Se exige un peatonal vertical de Acceso a la Playa enlazado con UE – Trinchera Nº 1

A la fecha el marco legislativo para el desarrollo de este SAU, lo constituye la Nueva Ley Canaria del Suelo (LOT de Canarias, Ley 9/99 de 13 de Mayo) y D.L. 1/ 2.000 de 8 de Mayo

2. El Desarrollo del Plan Parcial Anexo se ha acomodado al Marco General Anterior a la Normativa Ambiental, Decreto 35/95 "Replanteo de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento" y se ha realizado la Adaptación a la Normativa de la "Moratoria Turística", esto es la Ley 6/2001 de 23 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias y al Decreto 10/2001 de los Stándares Turísticos.

6.4 Proyecto de Urbanización del Sector.

1. Deberá desarrollarse al amparo de lo previsto en el art. 41 del D.L. 1/ 2.000 de 8 de Mayo y contará con las Obras previstas en el art. 59 del R. G.
2. Igualmente la Admisión de la iniciativa de gestión Empresarial, conllevará la "Aprobación Inicial" del Proyecto de Urbanización, que se gestiona en paralelo a éste Convenio (art. 101 D.L. 1/ 2.000 de 8 de Mayo).



6.5 Proyecto de Equidistribución del Sector.

1. En desarrollo de los criterios contenidos en las **Bases de Actuación**, se redactará el correspondiente **Proyecto de Equidistribución** de acuerdo con el artículo 116 del Decreto Legislativo 1/ 2.000, en el que se reflejarán las fincas aportadas y las parcelas resultantes, con sus adjudicatarios, señalando con precisión los terrenos destinados a cesión obligatoria y gratuita en favor del Ayuntamiento y el importe de las compensaciones en metálico que fueran procedentes por eventuales diferencias en la adjudicación. Aprobado el Proyecto por la Junta General de Socios y por el Ayuntamiento de Granadilla, servirá de título para la adjudicación de las parcelas resultantes.

2. Con carácter indicativo, el **Proyecto de Equidistribución** tendrá el siguiente contenido mínimo:

- a) Relación de propietarios y descripción registral de las fincas aportadas.
- b) Propietarios y fincas nuevas resultantes.
- c) Cargas urbanísticas.
- d) Propietarios y fincas resultantes después de las cesiones de suelo y de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.
- e) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
Criterios de adjudicación.
Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
Indemnizaciones que corresponden por diferencia de adjudicación.
Costo de la urbanización
Etapas y prioridades.
Compensaciones.
Valor del m² edificable.
- m) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de reserva.
- n) Conservación de las obras de urbanización.
- o) Entrega de los terrenos de cesión gratuita al Ayuntamiento.
- p) Cuenta de liquidación provisional a cada propietario.
- q) Propuesta de exención tributaria.
- r) Contratación.

El **Proyecto de Equidistribución**, se formulará por la Entidad Urbanística Gestora adjudicadora del Sistema, en el plazo de 3 meses después de la Resolución del Sistema de Gestión Empresarial por el Pleno Municipal (art. 102 D.L. 1/ 2.000 de 8 de Mayo) y su notificación al interesado.

3. Dadas las características de este ámbito y del nº de propietarios existentes, la adjudicación de parcelas resultantes podrá hacerse en "pro indiviso", teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) Voluntad al efecto manifestada por el propietario.
- b) Existencia de distintas tipologías edificatorias.
- c) Necesidad de fijar un parcelario mínimo de cara a resolver el estándar de aparcamiento.
- d) Tamaño mínimo de la promoción, de acuerdo con los criterios municipales al respecto y las referencias de la Ordenanza Municipal.

4. En el caso de existir dificultades al respecto de la Adjudicación definitiva el Agente Urbanizador propondrá la creación de "lotes homogéneos", a sortear entre los propietarios adjudicatarios y alternativamente propondrá propuesta de adjudicación a incorporar en el "**Proyecto de Equidistribución**".

6.6 Convenio Urbanístico Preparatorio. Revisión del Plan General de Granadilla.



- El 27 de Septiembre - 2000, parte de los propietarios del Sector firmaron con el Ayuntamiento de Granadilla de Abona, Convenio Preparatorio para la Revisión del P.G. Municipal en Avance, con la finalidad de "recalificar" en el Sector los terrenos colindantes. (Ver Anexo 5 nº 1 y 2).
- Como quiera que el acto no se ha perfeccionado, se deja abierta en este CONVENIO, la posibilidad de que el desarrollo del Plan General, decida al respecto y en consecuencia provoque un reajuste final del presente CONVENIO y de los Documentos Urbanísticos de desarrollo (Plan Parcial y Proyecto de Equidistribución).

6.7 Sistema de Gestión Empresarial.

6.7.1 Fases de Ejecución, Gestión Urbanística. Urbanización y Edificación del SAU (art. 117 a 119 de la LOT).

- Los planes para el desarrollo del SAU, se acomodarán a lo previsto al respecto en la Legislación General y Planeamiento Municipal de Aplicación.
- Al margen de ello este CONVENIO desarrolla Cronograma específico para el desarrollo del Proceso Urbanístico Civil, Urbanización y de la Edificación (Ver Cuadro Anexo), el cual pasamos a describir, a los efectos del cumplimiento de lo previsto en el art. 119 de la LOT (D.L. 1/2.000 de 8 de Mayo).
 - a) En la Columna Nº 1, se describe el proceso de Gestión Administrativa Civil, que prevé en una primera FASE la Constitución de la Sociedad Mercantil para ejercitar la Gestión Empresarial, la cual a la fecha ha solicitado el nombre en el Registro Mercantil Central, admitido como ECOURBAS,S.L. y protocolarizada Notarialmente la Sociedad ante Notario, con la Inclusión de los Estatutos que se incluyen en este Convenio.
- En fase 2 de Adquisición y/o Aportación de Propiedades del Sector a la Sociedad Gestora.
 - Se ha procedido, según prevé el Cronograma, a la realización del "Levantamiento Taquimétrico", del Sector, que ha servido de base para el cálculo de las Superficies del Sector y de las distintas parcelas y propietarios señalados en el apartado 5 de este Convenio, que salvo Información resultante del trámite de Participación Pública y Tramitación del CONVENIO y en su caso del Proyecto de Equidistribución, servirá de base de derecho de las "parcelas aportadas".
 - Se ha procedido a la Redacción del "Proyecto de Segregación" de parcelas, del Convenio 2 del SAU, el cual está pendiente de proceder a su tramitación.
- En la Fase 3 del Convenio Urbanístico de Gestión Empresarial.
 - Se ha procedido al encargo Profesional a la Consultora ESTUDIO LUENGO, S.L. del "Convenio Urbanístico de Gestión Empresarial" conjuntamente con la Redacción del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización del SAU - Camino de la Trinchera.
 - Una vez conformado el CONVENIO, con el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, se procederá a solicitar ante el Ayuntamiento el Establecimiento del Sistema de Ejecución Empresarial (Ver art. 100 a 106 de la LOT D. L. 1/2.000 de 8 de mayo y art. 117 a 119 de la misma)



- La Tramitación del Convenio con la admisión del mismo por parte del Ayuntamiento, implicará la Aprobación Inicial del "Plan Parcial" y del "Proyecto de Urbanización" en el pleno Municipal. Asimismo permitirá la incorporación de los propietarios al Sistema por la vía de las "participaciones" de la S.L. y en defecto implicaría la "iniciación del procedimiento expropiatorio", respecto de los bienes de los propietarios que no acepten: la oferta de compra ni se incorporen al Sistema (ver art. 118 2.a. de! D.L. 1/2000).
- La Resolución del procedimiento con la Adjudicación de la ejecución del Sistema a la "Entidad Adjudicataria" implicará la Aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización. Notificado el mismo se procederá a la Redacción y Tramitación del "Proyecto de Equidistribución", con análoga tramitación de los Proyectos de Compensación, que implican finalmente su Protocolización Notarial y en consecuencia con el Certificado Municipal, su inscripción en el Registro de la Propiedad de las Parcelas Resultantes.
- El Plazo Normativo previsto en el Cronograma es de 25 meses desde la admisión del Sistema de Gestión Empresarial.



En la Columna 2 se describe el Proceso de Urbanización del SAU, que sigue las siguientes Fases:

Fase 1: Redacción de los Proyectos de Urbanización.

En esta fase es preciso para el desarrollo del Convenio, la Redacción de los Proyectos técnicos siguientes:

- Proyecto de Urbanización General.
- Proyecto de Baja Tensión y Estación Transformadora.
- Redacción. Estudio de Tráfico.

Con el Proyecto de Urbanización General es preciso coordinar el mismo, con los Planes y UE de Borde, esto es UE Trinchera Nº 1, UE Trinchera Nº 2, UE Trinchera Nº 3, UE Trinchera Nº 4, UE Los Balos y SAU Médano Park, lo cual viene realizándose con el conjunto de ellas.

- Se ha procedido a solicitar de UNELCO el Punto de Enganche para la localización de la acometida y disposición de la ET del SAU.
- Al engancharnos en la vía del Cabildo, carretera de Los Abrigos (TF-6214), es preciso realizar en el marco de la Ley de Carreteras de Canarias, "Estudio de Tráfico", para la justificación de la acometida a esta vía, la cual se ha encargado a la empresa GIUR, S.L.

En Fase 2:

- Se resolverá la Tramitación del Proyecto de Urbanización, en paralelo al Plan Parcial y Convenio Urbanístico ya señalado. En la nueva LOT el Proyecto de Urbanización ha pasado a ser un Proyecto de Obras, por lo que en sí mismo no precisa información pública, lo que sí conlleva es su tramitación ligada al CONVENIO de Gestión Empresarial.
- Asimismo en la fase de Tramitación se precisará coordinar el Proyecto con las Empresas Suministradoras y de Servicios (Unesco, Telefónica, Entemanser, Ayuntamiento) para concretar las soluciones técnicas con los criterios Municipales.



- Una vez resuelto el mismo y por lo tanto conformado el Proyecto de Urbanización, la fase 3ª de **Contratación de las Obras de Urbanización** (subasta, concurso, recepción y análisis de las ofertas, adjudicación y contratación) está previsto realizar en 2 meses y su Ejecución (Fase 4ª), que en este caso se simultanearían con las Obras de Edificación. Debido al tipo de Urbanización prevista y/o su entidad, se ha fijado el plazo de 24 meses de ejecución, contado desde la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

- Finalizada la ejecución conjunta de la **Urbanización y Edificación**, se procederá a la Fase 5ª **Recepción Técnica de las Obras de Urbanización**, a realizar la Recepción Provisional de las Obras, con la empresa adjudicataria, con la conformación de las garantías precisas (5% Contrato en avales) y la fijación del plazo de 1 año para proceder a la Recepción Definitiva de las Obras, de acuerdo con la LOE y devolución de avales de garantía.
- En este momento se fijarían igualmente los procesos de mantenimiento y conservación de la **Urbanización** por parte de la entidad Promotora, en tanto se proceda a la Entrega de las Obras del Ayuntamiento.
- En esta Fase se ha procedido igualmente a la emisión de los **Certificados Finales de Obras**, del Proyecto de Urbanización, momento en que se subrogarán a los propietarios adquirentes el coste de los Servicios de Mantenimiento y Conservación de la Urbanización, hasta su recepción por el Ayuntamiento.
- En la Fase 6ª **Entrega Obras al Ayuntamiento**, producidas las emisiones de los **Certificados Finales de Obras**, de las Obras de Urbanización, luego de proceder a sus vez a las Recepciones Provisionales de las obras referidas en la Fase 5ª, y aceptadas las Obras por la Promotora, ésta solicitaría del Ayuntamiento la Recepción y entrega de las mismas.
- Después de la emisión de los **Informes Técnicos** de los distintos Servicios Municipales y Empresas de Servicios se procederá a realizar **Acta de Entrega de Obras**, en acto conjunto con la presencia del Ayuntamiento, Promotora y Contrata. Realizado el mismo, el Ayuntamiento se haría cargo del mantenimiento y conservación de los Servicios Públicos correspondientes y se procederá asimismo a la cancelación de los avales de la Urbanización, al año del acta anterior.

Los plazos de estas fases se componen de:

Fase	1ª	Proyectos	3 meses
Urbanización.....			
Fase		2ª	5 meses
Tramitación.....			
Fase		3ª	2 meses
Contratación.....			
Fase		4ª	24 meses
Ejecución.....			
Fase	5ª	Recepción	2 meses
Técnica.....			
Fase	6ª	Entrega	6 meses
Ayuntamiento.....			
		Total:	40 meses

- c) En la columna nº 3 se describe el proceso de Edificación y sus distintas fases, que pasamos a describir junto con los plazos previstos de ejecución.



El capítulo 1. Redacción de Proyectos de Ejecución.

- Se describe el Proceso genérico de Encargo de Redacción de Proyecto, Visado, realización en su caso de Estudio Geotécnico y/o intervención de Entidad de Control (vivienda Privada).

El capítulo 2. Solicitud de Licencia de Obras.

- Una vez esté el Proyecto Visado se podrá solicitar la Licencia de Obras.
- La concesión posterior de la Licencia de Obras, abrirá al inicio de la ejecución la conformación de la escritura de Obra nueva y la posibilidad de solicitar los créditos al promotor para la ejecución de las obras.
- Así mismo abre la vía del Capítulo 3 Contratación de las Obras de Edificación, que se simultanearán en este caso con las de Urbanización, a través del proceso de Concurso-Subasta, Recepción y Análisis de Ofertas, Adjudicación y Contratación.

Estos, seguirá el Apartado 4 de Ejecución de Obras, con la firma del Acta de Inicio de Obras y la consiguiente ejecución material de las mismas.

La Dirección de Obra, conllevará a su vez la puesta en marcha del Proyecto en Seguridad y Salud, y del Plan de Control de Calidad de las Obras.

Finalizados los mismos, se procederá en el Capítulo 5 Recepción Provisional de Obras de Edificación al control Técnico de su finalización, tras la Recepción Provisional de las obras, y la firma del Certificado Final de las mismas. Con este Certificado final es posible proceder a formalizar las Escrituras de Obra Nueva y División Horizontal y la consiguiente subrogación de las hipotecas, de los compradores de las viviendas.

Así como, se procederá a solicitar la Licencia de 1ª Ocupación al Ayuntamiento, como paso previo a la Solicitud en Vivienda de las Cédulas de Habitabilidad, así como dar de alta en Hacienda (Catastro) al conjunto de las nuevas fincas urbana y a su vez conformar las Comunidades de Propietarios.

- Finalmente el Capítulo 6 - Solicitud de Acometidas de Servicios, conlleva las Altas individualizadas de los Servicios de Agua, Luz, Teléfono y Gas, a resolver por cada propietario individualmente.

Los plazos estimados para esta fase, comprenden:

Fase	1ª	3 meses
Proyectos.....		
Fase	2ª	5 meses
Licencia.....		
Fase	3ª	Contratación de 2 meses
Obras.....		
Fase	4ª	Ejecución 24 meses
Obras.....		
Fase	5ª	Recepción 6 meses
Obras.....		
Fase	6ª	Acometidas 1 mes
Servicios.....		
	Total:	40 meses



6.7.2 Ejecución Anticipada del Viario -- Dotaciones y Equipo. Infraestructuras Generales y de borde con las UE Colindantes.

- En la aprobación Inicial del **Convenio -- Plan Parcial y Proyecto de Urbanización** del SAU Trinchera, podrá anticiparse la ejecución de las vías de Borde y de enlace con el Sistema General Viario y de Servicios de la Zona.
- Concretamente podrá liberarse la ejecución de la vía común con la UE -- Trinchera nº 1, en el marco del Convenio señalado en el Anexo (Anexo nº 1 y nº 3) y asimismo la vía Norte del SAU en su enlace con el SAU Médano Park en la medida en que resulten resueltos los Convenios con el Suelo Urbano colindante y con el propio SAU Médano Park.
- En relación a las **Dotaciones y Equipo** preveía seguirse análogo criterio, siempre y cuando el suelo de soporte no resulte afectado en su adjudicación por el "**Proyecto de Equidistribución**", y se garanticen las obligaciones urbanísticas mediante el aval correspondiente. Esto conlleva asimismo vincular las licencias de 1ª Ocupación a la Resolución del **Proyecto de Equidistribución**.
- Para el resto de los Usos se seguirá el sistema ordinario.

6.7.3 Transmisión al Ayuntamiento de los Terrenos de Cesión Obligatoria y Gratuita.

- La entidad urbanística gestora del S.G.E., asume la obligación de ceder al Ayuntamiento de Granadilla los terrenos de Cesión Obligatoria y Gratuita, esto es según el art. 71 de la LOT D.L. 1/ 2.000 de 8 Mayo.
 - Ceder el Suelo de Viviendas, Zonas Verdes y Dotaciones Públicas y Servicios Públicos.
 - Ceder Suelo Sistemas Generales.
 - Ceder el 10% del Aprovechamiento Urbanizable o su sustitución en metálico.(ver Anexo nº 4)
- Dicha cesión se formulará y ejecutará con la Tramitación, ya señalada en 6.7.1 del Proyecto de Equidistribución.
- La adjudicación de fincas y la cesión de terrenos a la Administración actuante se formalizará en escritura pública con el contenido señalado en el artículo 113 del Reglamento de Gestión, o en documento expedido por la misma con los requisitos de las Actas de sus acuerdos y la cesión de Obras e Instalaciones se reflejará en Acta que suscribirá conjuntamente con la Entidad Gestora, en la que se especificará la conformidad de las obras de urbanización con las determinaciones del planeamiento y su estado de conservación.

6.7.4 Tutela por la Administración de los Derechos de los Propietarios.

- De acuerdo con lo previsto en el art. 118.2 del D. L. 1/ 2.000 de 8 de Mayo, en el Sistema de Gestión Empresarial, la entidad Gestora tendrá por objeto la tenencia de terrenos y bienes correspondientes. De manera que su Administración corresponderá en todo caso hasta su disolución a la persona jurídica fundadora y adjudicataria del Sistema y responsable de la ejecución, que actuará como fiduciaria, con poder para enajenar las parcelas y constituir sobre ellas garantías reales.



- En el supuesto de que las parcelas no hayan sido aportadas a la Sociedad de Gestión Empresarial por el adjudicatario y responsable del Sistema, precisará para vender o constituir garantías sobre ellas la "Aprobación Previa" de la Administración Municipal. Cuando, concluido el proceso Urbanizador, no otorgue las escrituras de propiedad de las parcelas resultantes en fases de los propietarios correspondientes, la distribución podrá sustituirle.

6.7.5 Momento en que pueden Edificarse los Solares Resultantes.

- Salvo lo señalado en el punto 6.6.2 que afecta a las Dotaciones Públicas y los Equipos Privados, además del viario y Redes de Servicio, podrá procederse a la Edificación de los Solares privativos resultantes, cuando se emita el Certificado Municipal del "Proyecto de Equidistribución", luego de Aprobado Definitivamente el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.
- Se admite la ejecución simultánea de la Edificación y Urbanización, condicionando las Licencias de 1ª Ocupación a la ejecución de la Urbanización prevista para que la parcela objeto de Licencia tenga calificación de SOLAR y en los términos previstos en el "Proyecto de Urbanización".

Contratación de las Obras de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse en su caso, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Sociedad en virtud del artículo 113 apartado 3 del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

En otro caso se harán por la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de la Junta General, a propuesta del Consejo de Administración de la S.G.E., que deberá consultar al menos a tres empresas capacitadas para la ejecución de las obras, para fijar con la seleccionada el precio justo de las obras, consignándose en el contrato de ejecución de obras, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes estipulaciones:

- El compromiso de la empresa de ajustarse en el plazo y el modo de ejecución al contenido del Proyecto de Urbanización, facilitando la actuación inspectora de la Administración Urbanística actuante y del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.
- Los supuestos de incumplimiento que podrán dar lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.
- Modo y plazos de pago por la Sociedad de cantidades a cuenta de la obra efectivamente realizada.
- La retención del 5% que pueda efectuar la Sociedad de cada pago parcial como garantía de la correcta ejecución de las obras según lo previsto en la LOE, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras, de conformidad con el Proyecto de Urbanización y los términos pactados en el correspondiente contrato.

La empresa urbanizadora podrá concertar con terceros la realización de determinadas unidades de obra, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:



- a) Solicitar por escrito de los órganos rectores de la Junta la autorización del subcontrato a celebrar, especificando las partes de obra que comprende y sus condiciones económicas.
- b) Las unidades de obra a contratar con terceros no podrán exceder del cincuenta por ciento (50%) del presupuesto total de la obra principal.

6.7.7 Responsabilidad en cuanto a la Urbanización.

- La Entidad Urbanística Adjudicataria en virtud del Decreto Legislativo 1/ 2.000 de 8 de Mayo, es directamente responsable frente al Ayuntamiento de Granadilla de la urbanización completa del Sector SAU - Camino de la Trinchera, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras, como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la referida Corporación Local.
- En el supuesto de que se produjeran insuficiencias o carencias en la ejecución de las obras de urbanización, el Ayuntamiento de Granadilla podrá ejercitar en virtud del artículo 133 del Decreto Legislativo 1/ 2.000 de 8 de Mayo, la potestad de ejecución forzosa y la vía de apremio, y en el caso de que se hubiesen cometido infracciones urbanísticas, se estará a lo previsto en los artículos 176 y siguientes del Decreto Legislativo 1/ 2.000 de 8 de Mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas o sanciones cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.
- Cuando las anomalías o infracciones hubiesen sido cometidas por la empresa urbanizadora, y tanto si está incorporada a la Junta, como si es mera contratista de las obras, las responsabilidades de todo tipo que de ellas pudieran derivarse se transferirán íntegramente a dicha empresa.
- La Entidad Urbanística adjudicataria será responsable ante cada uno de los miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir como consecuencia directa o casual de la actuación de aquella.

6.7.8 Afección Real de los Terrenos Aportados.

- Los Terrenos aportados a la Sociedad Limitada quedarán afectos al cumplimiento de las obligaciones y cargas inherentes al sistema de gestión empresarial, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancias de la Entidad Gestora que acompañará a su solicitud la certificación administrativa precisa.
- Las fincas resultantes quedarán afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Entidad Gestora en la que se acredite que han sido íntegramente abonados los costes y que se ha producido la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Granadilla.

6.7.9 Conservación de la urbanización y pago de cuotas.

- Hasta tanto se produzca la recepción definitiva de los terrenos y de los servicios urbanísticos por el Ayuntamiento de Granadilla, la conservación de la urbanización, en virtud del artículo 151 apartado 3 del Decreto Legislativo 1/ 2.000 de 8 de Mayo, correrá a cargo de la Entidad Gestora, estándose en cuanto al pago de las cuotas de conservación al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas (Cuotas de Urbanización).



- En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas de conservación a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarde el valor de los terrenos respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Entidad Gestora.

6.8 Gestión Económica. Obligaciones y Efectos.

6.8.1. Criterio de Valoración de las Fincas Aportadas.

- En tanto que las fincas aportadas están clasificadas como **SUELO Urbanizable no detallado y sectorizado**, al no tener desarrollo de Plan Parcial y estar Delimitado en sector en el Plan Municipal Vigente, de acuerdo con el art. 27.2 de la Ley 6/98 de 13 de Abril de Régimen de Suelo y Valoraciones, el valor se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que corresponda, del "Valor básico de repercusión del polígono", deducido de las ponencias catastrales. En el supuesto, como es el caso, de pérdida de vigencia de los valores catastrales, señala el art. 27.2 citado, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método Residual.

- Señala asimismo el art. 30 de la Ley 6/98, que del "valor de Repercusión" correspondiente, se deducirán los costes de Urbanización precisa y no ejecutada y los de financiación, Gestión y promoción así como las indemnizaciones que procedan y siempre los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar.



De acuerdo con ello, el Sistema de Valoración de Repercusión por el Método Residual, se ha acomodado al proceso de Patrimonialización del Suelo, esto es:

- Aprobación Plan Parcial: Derecho a Urbanizar.
- Cesión, Equidistribución y Urbanización: Derecho al Aprovechamiento.
- Licencia Edificación: Derecho a Edificar
- Licencia 1ª Ocupación: Derecho a la Edificación.

- Por lo cual el valor origen del método Residual es preciso retrotraerlo al momento anterior al Plan Parcial, sin consolidar por tanto el derecho a Urbanizar.

- De acuerdo con estos criterios básicos en ANEXO del CONVENIO nº 5 se contiene de manera detallada la explicación del Sistema de Valoración por el método Residual, aplicado al derecho privativo susceptible de apropiación, sobre el 90% del Aprovechamiento Resultante del Plan Parcial.

- El derecho de cada propietario dependerá de la superficie de las fincas de su pertenencia incluida en el Sector, representado cada metro cuadrado un punto o unidad de valor en el cómputo de la valoración de la totalidad de las fincas aportadas. Fijando el valor de cada punto o unidad, se deberán reseñar las unidades correspondientes a cada una de las fincas incluidas en el ámbito del sector. Aprobadas por los promotores, serán de aceptación obligada para quienes se incorporen a ella con posterioridad al acto de su constitución.

- La Superficie Computable de cada finca será lo que resulte de la medición realizada sobre el "Levantamiento Taquimétrico" realizado a la fecha, en base a los linderos que resulten de contraste con la realidad física, el título de propiedad, la Certificación Registral y el Catastro, por este orden.

- En caso de litigio sobre titularidad del dominio de alguna de las fincas o partes de ellas, éstas se considerarán y calificarán como "propiedades litigiosas" y se pondrán a disposición de los órganos de gobierno de la Entidad Gestora, considerándose la superficie de éstas



como perteneciente por partes iguales a los propietarios discrepantes, hasta tanto se resuelva el conflicto por acuerdo o resolución judicial.

- Estos criterios de valoración podrán ser modificados y sustituidos o completados por cualesquiera otros que, cumpliendo con el "deber de equidistribución" sean aceptados por unanimidad por los miembros de la Entidad Gestora, del modo prevenido al efecto en los Estatutos.
- No obstante, la Entidad podrá, mientras no se apruebe definitivamente la adjudicación de parcelas, modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales de medición.

6.8.2 Expropiación de fincas.

- En las fincas que sean expropiadas por el Ayuntamiento por falta de incorporación de sus titulares a la Entidad Gestora, dentro del plazo señalado al efecto, o por incumplimiento de sus obligaciones como miembros de la Entidad, será beneficiaria la Entidad Gestora de acuerdo con el artículo 118 del Decreto Legislativo 1/2.000 de 8 de Mayo, aplicándose las reglas de procedimiento previstas en la Ley y el Reglamento de Expropiación Forzosa.
- Las Fincas expropiadas por falta de incorporación de sus titulares a la Entidad Gestora, se tasarán por su valor urbanístico, al momento de origen del proceso y por lo tanto, sin consolidar el derecho a urbanizar.
- Las fincas expropiadas como sanción por incumplimiento de deberes de los miembros de la Junta, se valorarán de acuerdo con los criterios señalados en el párrafo precedente, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin incluir otras cuotas ordinarias pagadas, ni la capitalización prevista.
- Las adquisiciones de terrenos por la Entidad Gestora en virtud de expropiación forzosa estarán exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

6.8.3 Criterios de Valoración de Derechos Reales, Servidumbres, Prediales y Derechos Personales sobre las Fincas.

1. Si fuera jurídicamente posible, los propietarios de los terrenos deberán regularizar la situación dominical de las fincas, liberándolas, a su cuenta, de todo tipo de cargas y gravámenes.
2. Para el caso de imposibilidad jurídica de liberación de los derechos reales y gravámenes, y en el caso que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico, Proyecto de Equidistribución y de Urbanización, pasarán a gravar a la finca adjudicada de que trae causa.

El propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Los perjuicios que resulten de no declarar la carga o hacerlo de forma errónea, serán de cargo del propietario y se deducirán del valor de las parcelas que le correspondan.

3. En cuanto a los derechos reales, servidumbres y derechos personales constituidos sobre las fincas aportadas, y que sean incompatibles con el planeamiento, el Proyecto de Equidistribución deberá justificarlo y declararlo así, fijando la indemnización



correspondiente, conforme a las reglas de la legislación de Expropiación Forzosa, pero con cargo al propietario respectivo, sin perjuicio de lo que determinen, en su caso, los tribunales. En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidas en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Equidistribución.

4. Las situaciones arrendaticias, si existieran, se valorarán conforme al artículo 137.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el 43 de la Ley de Expropiación Forzosa.

6.8.4 Criterios de Valoración de Edificaciones, Obras, Plantaciones e Instalaciones que deberán Derruirse o Demolirse.

1. Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones, que no se acomoden al planeamiento urbanístico, serán demolidas o derruidas, valorándose, en el Proyecto de Equidistribución, de forma independiente del suelo y conforme los criterios establecidos en la Ley y Reglamento de Expropiación Forzosa, satisfaciéndose su importe con cargo al citado proyecto, en concepto de gastos de Urbanización.

Se considerará necesario el derribo o demolición de los elementos mencionados, cuando impidan realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situados en la superficie que no se pueda adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

6.8.5 Criterios de Valoración y Adjudicación de las Fincas Resultantes.

1. Para la distribución entre los socios de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la Entidad, se formará y aprobará por ésta - conforme al art. 174 del Reglamento de Gestión Urbanística - el correspondiente Proyecto de Equidistribución.

2. En el Proyecto de Equidistribución, sin perjuicio de los acuerdos o convenios que libremente se pacten entre los socios, se tendrá en cuenta, como criterios para efectuar la valoración y adjudicación de las fincas resultantes, los siguientes:

a) Como criterio de localización, primero se estará al criterio de prevalencia manifestado por los interesados, siempre que no sean contrarios a la ley o al Planeamiento, si ocasionen perjuicio a terceros (art. 87 R. G.). Dicho criterio de prevalencia tenderá a localizar la parcela adjudicada, a ser posible, en el ámbito de la parcela aportada por los mismos titulares.

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

c) Los titulares de cuotas de participación que no alcancen el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante, se agruparán para que se les adjudique una en común y pro indiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario. No obstante, si la cuantía de estos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico, que se satisfará con cargo a la cuota del Proyecto de Equidistribución.

En el caso de dudas de adjudicación, tendrá preferencia el propietario que mantenga mayor proporción de superficie de finca aportada en el ámbito de la parcela resultante.

- d) El valor de las fincas con aprovechamiento lucrativo estará en función del volumen edificable, expresado en metros cuadrados construibles por metro cuadrado de superficie, teniendo cada socio derecho igual a su cuota por el 90% del aprovechamiento susceptible de Apropiación del Sector. Dicha valoración podrá



corregirse mediante la aplicación de coeficientes de ponderación, debidamente justificados en el Proyecto de Equidistribución, que expresan con relación a los usos básicos y la situación de cada finca resultante:

- ◆ La distinta valoración relativa de unos usos básicos con respecto a otros.
 - ◆ La distinta valoración relativa de unas fincas frente a otras en función de la situación.
 - ◆ Esta valoración se podrá hacer en puntos o unidades convencionales, pero habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las compensaciones que procedan, en su caso, por diferencia de adjudicaciones.
- e) **La Aprobación Definitiva del Proyecto de Equidistribución** hecha por el órgano urbanístico actuante, y la expedición de documento con los requisitos de las Actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de Escritura Pública, con el contenido señalado en el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos establecidos en la Legislación Estatal y Autonómica tal y como se refiere en el Apartado 10. Exención Fiscal de este Convenio. Por tratarse de la realización de actos dispositivos, la autorización para la adjudicación y la aprobación de las adjudicaciones concretas corresponde a la Junta General de la Sociedad Gestora, que resolverá sobre ellas, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora y en base a las solicitudes recibidas, deduciendo previamente los solares destinados a su edificación por la Sociedad Gestora, si los hubiera, a la enajenación a terceros o a la adjudicación a la empresa urbanizadora y a la propia Sociedad Gestora en concepto de retribución de sus funciones.
- f) En el mismo Acto y Procedimiento señalado en el apartado anterior se formalizarán las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento, y en su caso la compensación en metálico del 10% Aprovechamiento Medio de Cesión Obligatoria.

6.8.6 Criterios de Valoración del Beneficio de la Gestión de la Entidad Adjudicataria del Sistema de Gestión Empresarial.

- El art. 30 de la Ley 6/98 señala como costes de Urbanización precisos entre otros, los de **financiación, gestión y promoción**. El Sistema de Gestión empresarial, instaurado por la Legislación Canaria, permite el desarrollo urbanístico a través de la gestión de terceros, ajena por lo tanto a la propiedad del Suelo. De manera que su actuación como "agente económico externo", sólo tiene sentido en una economía de mercado, a través de retribuir su participación con un "beneficio" empresarial.
- De esta forma en estas Bases y de acuerdo con los ESTATUTOS de la Sociedad de Gestión Empresarial, y según el "Estudio Económico - Financiero" del Anexo nº 5 del Convenio de Gestión Empresarial, se plantea esta iniciativa ofreciendo al Agente Adjudicatario del Sistema de Gestión Empresarial, un **BENEFICIO**, por su participación industrial en la generación del "valor añadido" del proceso urbanístico y la asunción de los correspondientes "riesgos" y disposición de los medios materiales, personales, financieros, comerciales, de gestión, etc. necesarios, igual al 10% del Suelo Urbanizado resultante de la operación urbanística.
- Esta participación que se hará efectiva a través del 10% de las participaciones de la S.L., que quedarán exentas de gastos de Urbanización. Dicho pago en participaciones se hará con motivo de la Gestión del "Proyecto de Equidistribución".



Con cargo a dicho beneficio el "agente Urbanizador" asume el conjunto de sus funciones en la "Gestión Urbanística del Sector" desde el inicio a la liquidación de la Sociedad, asumiendo, por tanto, los riesgos del proceso, y las responsabilidades de cada socio ante la propia Administración Municipal.

6.8.7 Criterios para Valorar las Aportaciones de Empresas Urbanizadoras.

1. En el supuesto previsto en los Estatutos, la valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste del presupuesto del Proyecto de Urbanización de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar, conviniéndose con el Consejo de Administración en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Junta General.
2. Para la adjudicación de terrenos la Entidad Gestora aprobará el Convenio con la empresa urbanizadora por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en los Estatutos.
3. La participación de la empresa disminuirá la de los socios de la Entidad, en la parte proporcional necesaria para absorber la misma.

6.8.8 Cuenta de Liquidación Provisional.

De acuerdo con el art. 100 del R.G. la Cuota de Liquidación Provisional contendrá:

El coste de las Obras de Urbanización (art. 100.3 R.G.) a las que deben incluirse, según el art. 30 de la Ley 6/98 los de Financiación, Gestión y promoción de estas obras.

- * Los Gastos de Proyectos (art. 100.4 R.G.)
- * Las Indemnizaciones y Compensaciones en metálico de Diferencias de Aprovechamiento (art. 100 R.G. ; 98 y 99 R. G.)

En conformidad con dicho criterio, el análisis de Costes Contenidos en el Anexo nº 5 fija los siguientes costes del Proceso de Urbanización, a incluir en la "Cuota de Liquidación Provisional".

A2 - Obra de Urbanización (Presupuesto de Contrata según lo previsto en el art. 59 del R. G.).

A3 - Técnicos.

- Levantamiento Taquimétrico.
- Proyectos de Segregación.
- Proyecto de Urbanización General + Dirección Obra.
- Proyecto de Equidistribución.
- Proyecto Industrial + Dir. Obra.(B.T., Alumbrado y E.T.)
- Proyecto de Seguridad y Salud + Dir. Obra.
- Estudio de Tráfico.
- Cualquier otra Contratación Técnica precisa.

A4 - Administración -Gestión. Titulación y Asesorías.

- Asesora Jurídica, Fiscal, etc.
- Anuncios - Tramitación Pública.



- Protocolización Notarial, Escrituras – Convenio, etc.
- Inscripción Proyecto Equidistribución.
- Contratos de Gestión.
- Administración General y Varios.
- Aavales.

A5 – Imprevistos

Se fija una cantidad tope a justificar del 4%.

A6 – Capitalización del Proceso.

Se deben justificar los Gastos reales si bien el estudio analiza un “proceso de capitalización” medio, de cara a justificar la lógica financiera de la inversión y aclarar las distintos componentes del gasto.

A7 – Beneficio del Urbanizador

Ligado al específico sistema de Gestión Empresarial y fijado en el 10% del Suelo Urbanizado a instrumentar mediante participaciones sociales del 10% de la Sociedad exentos del coste de Urbanización, y a gestionar a través del “Proyecto de Equidistribución.”

6.10 Garantías de Ejecución de las Obras de Urbanización.

- De acuerdo con el art. 119.3.C del D.L. 1/ 2.000 de 8 de Mayo, las garantías serán del 15% del valor del Importe previsto de las Obras de Urbanización, esto es de los Costes previstos en A2 en el artículo anterior de estas BASES.
- En cumplimiento de dichas garantías, responderá la afectación real de las fincas originarias de los deberes y obligaciones derivadas del Sistema.

6.11 Pagos de Cuota e Impagos y Efectos.

6.11.1 Pago de Cuotas e Impagos.

- Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que al efecto practique el Consejo de Administración de la Sociedad. Transcurrido dicho plazo, se producirán los efectos que determinan los artículos 34 y 35 de los Estatutos.
- El pago se realizará normalmente en metálico, pero por acuerdo con el obligado, aprobado por la Junta General, podrá sustituirse por la aportación de industria o por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación, en la proporción que corresponda a su cuota respectiva.
- El importe de las cuotas de los socios será proporcional al nº de participaciones sociales en la S.L.
- La falta de pago provocará los siguientes efectos:
 - * Recargo del 10% del importe, si está en la fase abonada dentro de los 15 días siguientes, el vencimiento del plazo señalado en el punto a).
 - * Transcurrido dicho plazo, el Consejo de Administración de la S.L. solicitará al Ayuntamiento su excaución por la vía de apremio, con el recargo del 20%.
 - * En su caso, la utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la Sociedad Gestora, transcurridos los plazos de pago voluntario,



cuando en ocasiones anteriores haya sido necesario acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

- Terminado el plazo de pago voluntario y hasta la efectividad del pago de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Sociedad.
- c) Cuando fuera necesario, el Consejo de Administración podrá recurrir a la concertación de créditos con entidades financieras, con la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución y aportados a la Sociedad o ejecutar los avales prestados al efecto.

6.10.2 Expropiación por incumplimiento de obligaciones.

Procederá la expropiación de terrenos de socios, como sanción por el incumplimiento de obligaciones, en los casos siguientes:

- a) El impago de cuotas a la Sociedad, transcurrido el plazo de pago voluntario a que se refiere el artículo de estas Bases, si en anterior ocasión ha sido necesario acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.
- b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo de estas Bases, debidamente acreditado en Junta General, que deberá respaldar la propuesta de sanción, antes de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Granadilla.
- c) Formulación de interdictos de retener y recobrar la posesión
- d) Negativa al pago de multas impuestas por infracciones urbanísticas de que sean subjetivamente responsables.



Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales en el mismo, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en estas Bases.

6.10.3 Enajenación de terrenos por la Junta.

Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y haciendo uso de su carácter de fiduciaria, la Sociedad podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Junta General, que deberá pronunciarse sobre la oportunidad de la enajenación y sobre el precio de la misma. Igualmente, podrá constituir sobre ellos gravámenes reales en garantía de los créditos que pudieran concertarse

- El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondieran al titular primitivo de los terrenos enajenados, atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la superficie total aportada por los miembros de la Sociedad
- Si la adquisición tuviera lugar una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Sociedad o en el supuesto de adjudicación a empresas urbanizadoras, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor del solar con el total de las fincas o parcelas resultantes.

6.10.4 Compensación en metálico de la Adjudicación.

- De conformidad con el Art. 96 del Reglamento de Gestión Urbanística, no se harán adjudicaciones que excedan del 15 por ciento de los derechos del adjudicatario.
- Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando cuando sea posible, que este no rebase el 15 por ciento de los expresados derechos.



- Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Sociedad y la cuota de adjudicación en terrenos edificables, el defecto o exceso se compensarán en metálico.
- Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá a la repercusión del valor del suelo, respecto del aprovechamiento urbanístico, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir in natura.
- A tales efectos, el estudio técnico que establezca la cuantía de dicha repercusión, habrá de ser incorporado al Proyecto de Equidistribución, reflejando las concretas adjudicaciones en metálico que hayan de producirse, debiendo aprobarse por la Junta General. Procederá también el pago en metálico cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable, estándose para el cálculo de la suma a abonar y su señalamiento a lo establecido en los dos párrafos precedentes.
- En todo caso, se procurará que la atribución de terrenos y metálico sea proporcionado y equivalente entre todos los miembros de la Sociedad, para lo cual se evitarán adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

A tales efectos, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, como consecuencia de su enajenación directa por la Sociedad o por su atribución a empresas urbanizadoras, el derecho de los miembros de la Sociedad se transformará parcialmente en derecho a una compensación en metálico, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación en terrenos edificables, determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total de los aportados a la Sociedad Gestora.

3.- COMPROMISOS ADICIONALES CONTEMPLADOS EN EL DOCUMENTO:

- Para el Sistema de Gestión Empresarial, el D.L. 1/ 2.000 que lo regula, prevé en su art. 117 a, que el beneficiario de la atribución de la ejecución, plantee los "restantes compromisos asumidos voluntariamente", y en el art. 119.4.g, señala en la Documentación con que debe contar el Convenio, g) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.
- Entendemos que en un Convenio de esta Naturaleza, donde a través de los mecanismos previstos para el mismo, (art. 100 a 106 D.L. 1/ 2.000) se produce una especie de "Concesión Administrativa", donde el Ayuntamiento cede la Gestión al adjudicatario, que incluso puede no ser propietario en el Sector, debe en el fondo el concesionario ser capaz de "ofrecer algo más", que justifique la elección de su opción como la más ventajosa de las presentadas. Y ello al margen de que la misma, en este caso esté planteada por el propietario mayoritario del Sector (28,29% del mismo) y avalada por el 43,18% del conjunto de los propietarios.
- Asimismo como condición previa, a la definición de compromisos, voluntarios, señalar que Casa Inglesa, S.L., en el único propietario del Sector con "capacidad empresarial", para llevar a cabo esta iniciativa, teniendo la disposición de los medios económicos, empresariales, técnico-profesionales, financieros, comerciales, etc, precisos para "asegurar en el tiempo la Gestión efectiva del proceso".
- En base a ello CASA INGLESA, S.L. como agente Urbanizador y a través de la "entidad de Gestión Empresarial ECOURBAS, S.L." constituida al efecto de gestionar esta



iniciativa, asume voluntariamente y a su costa los siguientes "COMPROMISOS VOLUNTARIOS".

Casa Inglesa, S.L.

- a) Asume la iniciativa de Gestionar la Coordinación del Conjunto de Unidades de Gestión y Sectores de Borde necesarios, para garantizar la Unidad de Gestión de toda la zona.

Ello conllevará, la gestión con :

- Unidad de Ejecución Trinchera nº 1, acabara de gestionar la ejecución del Convenio propuesto en Febrero del 2000.
- Unidad de Ejecución Trinchera nº 3, coordinando las alineaciones y rasantes y el conjunto de las Redes de Servicio.
- Unidad de Ejecución Trinchera nº 4, coordinando las alineaciones y rasantes y el conjunto de las Redes de Servicio. Al igual que con UA los Balos y el Sector Médano Park y el Suelo Urbano colindante del Casco del Médano.

A este fin se ha realizado "Levantamiento Taquimétrico" actualizado donde figura el conjunto de toda la UE señalada y Borde del Sector Médano Park y Suelo Urbano colindante del Casco.

Casa Inglesa, S.L., se ofrece a realizar el conjunto de la ordenación (Estudio de detalle) de los elementos que carecen de ella, concretamente UE Trinchera nº 4 y Suelo Urbano Colindante con el Casco y en su caso, de acuerdo con los propietarios de la UE, gestionarlas urbanísticamente.

- b) Casa Inglesa, S.L., asume el compromiso de gestionar la "reclasificación" del Suelo Rústico incluido en los Convenios 1 y 2 (Ver Anexos 1y2), en el Marco del Plan General de Ordenación Urbana de Granadilla y en consecuencia, realizar las adaptaciones posteriores de Plancamiento que se precisa (Plan Parcial y Proyecto de Equidistribución).
- d) Casa Inglesa, S.L., asume el compromiso de adoptar el actual "Plan Parcial Residencial", a los Usos Turísticos que pudiera resultar de la Revisión del Plan General Municipal, adaptado al desarrollo de la "Moratoria Turística" y a lo que resulte del PIOT de Tenerife.
- c) Casa Inglesa, S.L. asume el compromiso de reducir los plazos de gestión que figuran en el Cronograma General, incluye en el Convenio, haciendo coincidir los tiempos de Urbanización y Edificación.
- f) Casa Inglesa, S.L. asume adquirir anticipadamente al Ayuntamiento el 10% del Aprovechamiento de Cesión Obligatoria.

4.-OFERTA A LOS PROPIETARIOS DE SUELO:

- El D.L. 1/ 2.000 de 8 de Mayo de la LOT de Canarias en su artículo 117 al hablar de las características del Sistema de Ejecución, señala que el beneficiario de la ejecución inscrita en la misma conforme al CONVENIO "la oferta efectuada a los propietarios de suelo" como los restantes compromisos asumidos voluntariamente.



- En este caso el "agente urbanizador", del Sistema de Gestión Empresarial, debe formular "oferta económica", que contemple las diferentes opciones del sistema, en base a las posibilidades de elección del propietario de Suelo. (ver art. 118 LOT/ D. L. 1/ 2.000 de 8 de Mayo).

- Por ello, para el caso que nos ocupa, formulamos el siguiente MARCO DE OPCIONES:

OPCIÓN 1. Acuerdo Civil

- En base a lo previsto en el art. 118.2.b de la LOT, cabe cualquier forma de derecho civil, mediante la cual se incorpore al propietario en el Sistema.
- Ello se instrumentaría a través de un Contrato de Compraventa y/o Permuta, o de sus fórmulas mixtas.
- Tal es el caso al que se ha llegado con las parcelas nº 11 de Escuelas Pías, pendiente de adquirir por Casa Inglesa, S.L. (Compraventa), y la Parcela nº 12 de los Sres. Rodríguez Frías, pendiente de conformar Contrato de Permuta.
- En esta fórmula CIVIL se ofrece el siguiente Acuerdo:
 - a) Fórmula de Compraventa de Parcelas
- Oferta de precio de Compra.

Zona 1: 7.000 pts/m² (En Anexo nº 5 de Estudio Económico – Financiero figuran 6.500 pts/m²).

Zona 2: 5.500 pts/m² (En Anexo nº 5 de Estudio Económico – Financiero figuran 5.000 pts/m²).

b) Fórmula de Permuta de Suelo Aportado por Solar Resultante Urbanizado.

En esta fórmula el propietario de suelo aporta éste y el agente urbanizador corre con los gastos totales del proceso de Transformación y Gestión de Suelo.

b.1) Para el caso de la Zona 1, tendríamos (Ver Anexo nº 5):

♦ Precio Suelo : 6.500 pts/m ²		Pts/m ² sobre 90% Aprovechamiento
♦ Costes de Transformación:		= 23.465 pts/m ²
- Urbanización	=	12.603 pts/m ²
- Técnicos	=	1.008 pts/m ²
- Administración. + Gestión	=	1.260 pts/m ²
- Impuestos	=	504 pts/m ²
- 30% Capitalización	=	2.796 pts/m ²
- 10% B. Urbanizadora	=	1.817 pts/m ²
	Total =	20.188 pts/m ²

- Comparando ambos conceptos tenemos que:

		%
• Suelo :	23.465 pts/m ²	53,75
• Urbanización :	20.188 pts/m ²	46,24



Total: 43.653 pts/m² 100

- Se OFERTA permutar al 55% de Suelo Resultante Urbanizado para el propietario de Suelo y el 45% para el "agente urbanizador".

b.2) Para el caso de la Zona 2, siguiendo análogo proceso (Ver Anexo nº 5) :

Pts/m² sobre 90% Aprovechamiento

♦ Precio de Suelo: 5.000 pts/m ² =	18.050 pts/m ² .
♦ Costes de Transformación:	
- Urbanización =	12.603 pts/m ²
- Técnicos =	1.008 pts/m ²
- Administración + Gestión =	1.260 pts/m ²
- Impuestos =	504 pts/m ²
- 30% capitalización =	2.406 pts/m ²
- 10% B. Urbanizadora =	1.778 pts/m ²
Total:	19.756 pts/m ²

- Comparando ambos conceptos tenemos que:

		%
• Suelo:	18.050 pts/m ²	47,74
• Urbanización:	19.756 pts/m ²	52,25
Total:	37.806 pts/m ²	100

Se OFERTA permutar al 50% de Suelo Resultante Urbanizado para el propietario de Suelo y el 50% para el Agente Urbanizador.

c) Fórmula de Gestión.

- El propietario aporta el Suelo y Paga la totalidad de los Costes de Transformación.
- En esta fórmula el "Agente Urbanizador", cobraría su gestión, contra el 10% del Suelo Urbanizado sin costes, como alternativa básica y el propietario pagaría el total de los Costes de Transformación.
- En estas 3 fórmulas: Compraventa, Permuta y Gestión; en la OPCIÓN 1 de Acuerdo Civil, se formulará con un contrato civil entre Casa Inglesa, S.L. y el propietario correspondiente mediante el cual Casa Inglesa, S.L. figuraría como responsable de las participaciones correspondientes, y a través del título civil referido y los aportará a la entidad Gestora ECOURBAS, S.L., siendo responsable del conjunto de las participaciones sociales correspondientes.
- La segunda OPCIÓN de Gestión iría por la incorporación en vía Urbanístico-Administrativa, a la sociedad de Gestión Empresarial ECOURBAS, S.L.; a través de la participación en su capital social. (Ver art. 118.c.2 de D.L. 1/2.000 de 8 de Mayo)



- En esta opción de acuerdo con los Estatutos y Bases de la Sociedad, generaría una solución análoga a la fórmula de GESTIÓN de la Opción 1, donde el Agente Urbanizador, con cargo a su gestión cobraría el 10% de las Participaciones Correspondientes a la cuota de Suelo compensada. De manera que si, por ejemplo, le corresponde a un propietario el 10% del Aprovechamiento Privado susceptible de apropiación, pagaría al agente Urbanizador el 1% y correría a cargo del 10% de los Costes de Urbanización del Conjunto.
- En esta OPCIÓN 2 de incorporación a la Entidad Urbanística, cabría la fórmula que llamamos en la Opción 1 de PERMUTA, donde el propietario aporta el Suelo que transforma en Participaciones y el Agente Urbanizador aporta los Costes de Transformación y su Gestión.
- En este supuesto operaría análoga fórmula de Permuta.

Zona 1: Propietario 55% Agente Urbanizador 45%
 Zona 2: Propietario 50% Agente Urbanizador 50%

De las Participaciones Sociales Correspondientes.

- En esta OPCIÓN la Compraventa nos remitiría a la Solución Civil directamente, con análoga oferta económica.

CUADRO RESUMEN DE OPCIONES

	COMPRAVENTA	PERMUTA	GESTIÓN
OPCIÓN 1 Fórmula Civil	Zona 1: 7.000 pts/m ² Zona 2: 5.500 pts/m ²	Zona 1: 55% Propietario 45% Urbanizador Zona 2: 50% Propietario 50% Urbanizador	Zona 1: 10% Suelo Urbanizado Sin costes al Urbanizador Zona 2: 10% Suelo Urbanizado Sin costes al Urbanizador
OPCIÓN 2 Integración en la Sociedad Urbanística	Zona 1: 7.000 pts/m ² Zona 2: 5.500 pts/m ²	Zona 1: 55%Part. Propiet. 45%Part. Urbani. Zona 2: 50%Part.Propriet. 50%Part. Urbani.	Zona 1: 10% Participaciones Sin costes al Urbanizador Zona 2: 10% Participaciones Sin costes al Urbanizador

- Sobre la Base de este Cuadro de Opciones, según Fórmula Jurídica (Civil o Urbanística) y de acuerdo con la Triple Vía de Compraventa, Permuta y Gestión, cabe asimismo formular "propuesta mixta", adecuada al interés de cada propietario. En todo caso y de cara a asegurar la eficacia de la gestión, la entidad urbanística, debe asegurar la mayoría del Capital Social (51%), para evitar conflictos de bloqueo interno.

Finalmente, si los propietarios rechazaran el conjunto de las Ofertas aquí presentadas, nos encontraríamos en el supuesto contemplado en el art. 118.c.3 de la LOT, donde deberíamos proceder a abonar el "justiprecio como beneficiario de la expropiación".



QUINTO.-Requerir al promotor al objeto de que constituya garantía en cualquiera de las modalidades admitidas por la Legislación de Régimen Local por importe no inferior al 15% del valor total prevista para las obras de urbanización. La garantía podrá consistir en la afectación real de las fincas originarias al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados del sistema.

SEXTO.-En cuanto a la obtención del 10% de aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento mediante su sustitución por el pago de la cantidad ofrecida, esta Administración decidirá sobre dicho extremo con la aprobación en su momento del documento de equidistribución correspondiente, previa la preceptiva valoración pertinente practicada por los servicios técnicos municipales.-

SÉPTIMO.- Notificar el presente acuerdo a todos los propietarios y/o interesados del ámbito del Plan Parcial.



OCTAVO.- Requerir a los propietarios no promotores que no hayan solicitado la incorporación al sistema al objeto de que en el plazo de un mes contado a partir de la notificación del presente se adhieran al proceso formando parte de la sociedad a constituir o acepten la oferta de compra de suelo que consta en el expediente y se reproduce en el presente acuerdo. El rechazo expreso, mediante escrito formalizado dentro del periodo establecido o tácito por haber transcurrido aquel sin que nada se manifieste al respecto, faculta a los promotores para iniciar o, en su caso, instar de esta Administración actuante, los procedimientos establecidos en el artículo 113 de la ley, señalados en el fundamento tercero de este acuerdo.

NOVENO.-Facultar a la Alcaldía-Presidencia, para que en nombre y representación del Ayuntamiento firme en su caso, cuantos documentos sean precisos para la efectividad y ejecutividad de los acuerdos adoptados.

Esta certificación se expide de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, en Granadilla de Abona, a siete de octubre de dos mil tres

Vº Bº
El Alcalde Presidente





AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA

Ayuntamiento de Granadilla de Abona

ANEXO 4

Carta de Pago

Orden y Constitución de Valores D

Fecha: 21/10/2002

Núm. Operación: 200200021654

Tipo Operación: OCVD-CVD

Conceptos No Presupuestarios

Ejercicio: 2002

Cl. No Presupuestaria	P.C.C.P.	Importe
70800	06040	63.501,20 EURO
Aplicación No Presupuestaria: OTROS VALORES EN DEPOSITOS		

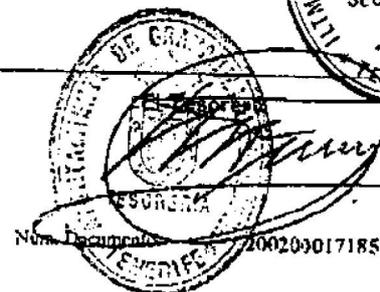
Importe en Letras # sesenta y tres mil quinientos un euros con veinte céntimos #

Interesado: ECASA LA INGLESA-PLAYA SUR, S.L NIF : B38462206

Descripción de la Operación: CONSTITUCION AVAL EJECUCION OBRAS URBANIZACION Y SERVICIOS PLAN PARCIAL CAMINO DE LA TRINCHERA AVAL N°018107

DE CAJACANARIAS. APROBADO EN PLENO 23/07/02, IMPORTE CORRESPONDIENTE AL 6% SEGUN ART.46.3 C DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA EJECUCION MATERIAL DE 1.058.353,43 €.

El Interventor



Núm. Documento: 200200017185

22

CAJA GENERAL DE AHORROS DE CANARIAS
CajaCanarias



CARTA DE AVAL NRO. 20179

LA CAJA GENERAL DE AHORROS (CAJACANARIAS), Y EN SU NOMBRE Y REPRESENTACION DON ENRIQUE AYRA GONZALEZ CON NIF [REDACTED], SEGUN ESCRITURA DE PODER A SU FAVOR OTORGADA ANTE EL NOTARIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE D. JOSE MARIA DELGADO BELLO CON FECHA 6 DE AGOSTO DE 2002 Y NUMERO 2.783 DE SU PROTOCOLO A LOS EFECTOS DEL PRESENTE.

ANEXO 5

AVALA

A CASA LA INGLESA-PLAYA SUR, S.L. CON C.I.F. B-39462206, ANTE EL AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA, POR LA CANTIDAD DE NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON OCHENTA CENTIMOS DE EURO.- (92.251,80 €), EN CONCEPTO DE GARANTIA PARA EL CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA URBANIZACION CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL "CAMINO DE LA TRINCHERA", APROBADO SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA, DE FECHA 23 DE JULIO DE 2.002.-

ESTE AVAL TENDRA VALIDEZ Y PLENA APLICACION EN TANTO QUE LA ADMINISTRACION NO AUTORIZA SU CANCELACION, Y HA SIDO INSCRITO EN ESTA FECHA EN EL REGISTRO ESPECIAL DE AVALES BAJO EL NUMERO 20179.-

EN SANTA CRUZ DE TENERIFE A TRES DE OCTUBRE DE 2003.



POR CAJACANARIAS,
P.P.



FDO. ENRIQUE AYRA GONZALEZ



Diligencia .- SE ESTIENDE PARA HACER
CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO
" PLAN OPERATIVO (ORDENACIÓN PORMENORIZADA)
CONVENIO URBANÍSTICO " QUE CONSTA DE
DOSÍGUA UN FOLIO CON EL SELLO DE
SECRETARÍA, FORMA PARTE DEL TEXTO REFORMADO
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA,
ELABORADO COMO CONSECUENCIA DEL DECRETADO
ADOPTADO POR LA C.U.M.A.C. DE FECHA
25 DE JUNIO DE 2003, Y APROBADO POR
EL AYUNTAMIENTO EN PLENO EN SESIÓN
CELEBRADA EL 31 DE JULIO DE 2004.

GRANADILLA DE ABONA A 31 DE JULIO DE 2004.

EL SECRETARIO LOCAL.

