

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DEL PLENO DE LA COTMAC DE 29 DE OCTUBRE DE 2012

CONVENIOS URBANÍSTICOS

CASA AYALA
Calle Casa Ayala, 112



Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria



GEURSA



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica
de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

ÍNDICE

	PÁGINA
- Instancias al servicio de Planeamiento	1 a 8
- Memoria Propuesta de modificación puntual	9 a 38
- Borrador de Convenio Urbanístico	39 a 50
- Escritura de aceptación y adjudicación de herencia	51 a 73
- Nota simple del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 2	74 a 77
- Escritura de Poder	78 a 88
- Escritura de Poder del Consulado General de Ámsterdam	89 a 97
- Escritura de Poder	98 a 105
- Escritura de Poder	106 a 112
- Escritura de Poder	113 a 122
- Informe del Servicio de Planeamiento de 19/03/09	123 a 125
- Informe de Valoración de 31/03/09	126 a 128
- Convenio a suscribir	129 a 138
- Informe Jurídico de 21/05/09	139 a 148
- Solicitud Informe al Órgano de Gestión Presupuestaria	149
- Informe del Órgano de Gestión Presupuestaria de 27/05/09	150

APROBADO INICIALMENTE
AYUNTAMIENTO PUERTO
SESIÓN DE 22 JUNIO 09





**EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
(SERVICIO DE PLANEAMIENTO; URBANISMO)**

4-08-08

DON LUIS PEÑATE RAMOS, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Gabriel Miró nº 9, con DNI nº 42.654.073-K, actuando en su propio nombre y derecho, y también en nombre y representación, como mandatario verbal de:

-DOÑA BERNARDA PEÑATE RAMOS, mayor de edad, vecina de Pozuelo de Alarcón, Madrid, con domicilio en calle Tramontana nº 42-3º B, con DNI nº 42.646.097-A.

-DOÑA CONCEPCION PEÑATE RAMOS, mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en calle Barquillo nº 7, con DNI nº 42.697.028-N.

-DON CRISTOBAL PEÑATE RAMOS, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en calle Lucas Fernández Navarro nº 7, con DNI nº 42.734.665-K.

-DOÑA ISABEL PEÑATE RAMOS, mayor de edad, de esta vecindad, con igual domicilio que el anterior, con DNI nº 42.750.871-N.

-DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD, mayor de edad, vecina de La Haya, Holanda, con domicilio en calle Jan Hendrikstraat nº 76, con pasaporte español nº 8300539.

-DOÑA CORNELIA DE DEUGD, mayor de edad, vecina de Barendrecht, Holanda, con domicilio en la calle Linde nº 8, con pasaporte español nº 000111.

-DON JUAN PEDRO MARAÑES MARIÑAN, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Maestro Valle nº 8, con DNI nº 861.684-N.

-DOÑA AMPARO MARAÑES PEÑATE, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Antonio María Manrique nº 24, con DNI nº 42.809.472-D.

-DOÑA PILAR MARAÑES PEÑATE, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Brasil nº 16, con DNI nº 43.275.288-Y.

-DOÑA PALOMA MARAÑES PEÑATE, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Presidente Alvear nº 5, con DNI nº 43.275.287-M.

-DON JUAN PEDRO MARAÑES PEÑATE, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la Avenida de Escaleritas nº 66, 13º, Prta. C, con DNI nº 43.1255.596-W.

-DON GUSTAVO MARAÑES PEÑATE, mayor de esta vecindad, con domicilio en la calle Maestro Valle nº 8, con DNI nº 42.867.839-W.

ante el Ayuntamiento comparezco y como mejor en derecho proceda,
DIGO:

1.- Que, a medio del presente escrito y en relación con la parcela bruta de dos mil ciento treinta y seis metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (2.136,39m²), que se encuentra en el actual nº 112 de gobierno de la calle Casa Ayala, de esta capital, por donde tiene sus linderos Este o Naciente y Sur, siendo su lindero Norte el de varias edificaciones colindantes y el Oeste o Poniente el resto de la finca matriz a la que pertenece, **vengo en solicitar de V.E. que, en los términos de la Memoria adjunta, admita a trámite la Propuesta de Modificación Puntual, no sustancial, del vigente Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran**

Canaria con motivo de su adaptación íntegra al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprobó el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en lo sucesivo, TR00), y a la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias; Modificación Puntual que beneficia el interés general porque supone una actuación urbanística eficaz y porque mejora considerablemente la ordenación urbanística de la zona, en general, y de la parcela, en particular.

2.- Y que, a los efectos del número 1 anterior, **hago constar que dicha Propuesta de Modificación ha sido formulada por el que suscribe y sus mandatarios y confeccionada por el Arquitecto Don Ovidio Moisés Macho Mishal, para su ulterior aprobación, en su caso, previos los trámites legales oportunos y tras la suscripción, si fuere necesario, del correspondiente Convenio urbanístico mixto** (es decir, Convenio donde se contengan los pactos relativos a la modificación de planeamiento a tramitar y también todos los relativos a la gestión de la actuación urbanística), de conformidad con lo siguiente: **A) Normativa general:** artículo 88.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, artículo 25.1 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y artículos 4, 1.256 y 1.258 del Código civil; **B) Normativa particular:** artículo 111 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, y artículos 45 y 46 del TR00, en relación sus artículos del 236 al 239 y con el artículo 247 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

000004

En su virtud,

SOLICITO A V.E. que, habiendo por presentado este escrito con la documentación adjunta, se sirva admitirlos, tener por formuladas las alegaciones que contiene y, en su mérito, **acceder a lo solicitado en los números 1 y 2 anteriores.**

Las Palmas de Gran Canaria, a 29 de Julio de 2.008



FDO.: Dn. Luis Peñate Ramos

(en su propio nombre y derecho, y también como mandatario verbal de los restantes promotores)



**EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
(SERVICIO DE PLANEAMIENTO; URBANISMO)**

000005

12-08-08

DON LUIS PEÑATE RAMOS, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Gabriel Miró nº 9, con DNI nº 42.654.073-K, actuando en su propio nombre y derecho, y también en nombre y representación, como mandatario verbal de:

-DOÑA BERNARDA PEÑATE RAMOS, mayor de edad, vecina de Pozuelo de Alarcón, Madrid, con domicilio en calle Tramontana nº 42-3º B, con DNI nº 42.646.097-A.

-DOÑA CONCEPCION PEÑATE RAMOS, mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en calle Barquillo nº 7, con DNI nº 42.697.028-N.

-DON CRISTOBAL PEÑATE RAMOS, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en calle Lucas Fernández Navarro nº 7, con DNI nº 42.734.665-K.

-DOÑA ISABEL PEÑATE RAMOS, mayor de edad, de esta vecindad, con igual domicilio que el anterior, con DNI nº 42.750.871-N.

-DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD, mayor de edad, vecina de La Haya, Holanda, con domicilio en calle Jan Hendrikstraat nº 76, con pasaporte español nº 8300539.

-DOÑA CORNELIA DE DEUGD, mayor de edad, vecina de Barendrecht, Holanda, con domicilio en la calle Linde nº 8, con pasaporte español nº 000111.

-**DON JUAN PEDRO MARAÑES MARIÑAN**, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Maestro Valle nº 8, con DNI nº 861.684-N.

-**DOÑA AMPARO MARAÑES PEÑATE**, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Antonio María Manrique nº 24, con DNI nº 42.809.472-D.

-**DOÑA PILAR MARAÑES PEÑATE**, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Brasil nº 16, con DNI nº 43.275.288-Y.

-**DOÑA PALOMA MARAÑES PEÑATE**, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Presidente Alvear nº 5, con DNI nº 43.275.287-M.

-**DON JUAN PEDRO MARAÑES PEÑATE**, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la Avenida de Escaleritas nº 66, 13º, Prta. C, con DNI nº 43.1255.596-W.

-**DON GUSTAVO MARAÑES PEÑATE**, mayor de esta vecindad, con domicilio en la calle Maestro Valle nº 8, con DNI nº 42.867.839-W.

ante el Ayuntamiento comparezco y como mejor en derecho proceda,
DIGO:

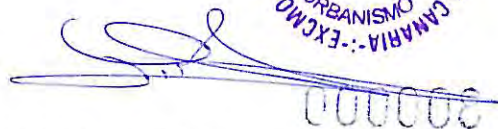
1.- Que, a medio del presente escrito y en relación con la parcela bruta de dos mil ciento treinta y seis metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (2.136,39m²), que se encuentra en el actual nº 112 de gobierno de la calle Casa Ayala, de esta capital, por donde tiene sus linderos Este o Naciente y Sur, siendo su lindero Norte el de varias edificaciones colindantes y el Oeste o Poniente el resto de la finca matriz a la que pertenece, vengo en solicitar de V.E. que, en los términos de la Memoria adjunta, admita a trámite la Propuesta de Modificación Puntual, no sustancial, del vigente Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran

Canaria con motivo de su adaptación íntegra al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprobó el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en lo sucesivo, TR00), y a la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias; Modificación Puntual que beneficia el interés general porque supone una actuación urbanística eficaz y porque mejora considerablemente la ordenación urbanística de la zona, en general, y de la parcela, en particular.

2.- Y que, a los efectos del número 1 anterior, **hago constar que dicha Propuesta de Modificación ha sido formulada por el que suscribe y sus mandatarios y confeccionada por el Arquitecto Don Ovidio Moisés Macho Mishal, para su ulterior aprobación, en su caso, previos los trámites legales oportunos y tras la suscripción, si fuere necesario, del correspondiente Convenio urbanístico mixto** (es decir, Convenio donde se contengan los pactos relativos a la modificación de planeamiento a tramitar y también todos los relativos a la gestión de la actuación urbanística), de conformidad con lo siguiente: **A) Normativa general:** artículo 88.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, artículo 25.1 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y artículos 4, 1.256 y 1.258 del Código civil; **B) Normativa particular:** artículo 111 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, y artículos 45 y 46 del TR00, en relación sus artículos del 236 al 239 y con el artículo 247 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

En su virtud,

SOLICITO A V.E. que, habiendo por presentado este escrito con la documentación adjunta, se sirva admitirlos, tener por formuladas las



alegaciones que contiene y, en su mérito, **acceder a lo solicitado en los números 1 y 2 anteriores.**

Las Palmas de Gran Canaria, a 8 de AGOSTO de 2008



atribuidas por el artículo 28 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Y DON LUIS PEÑATE RAMOS, interviene en su propio nombre y derecho y también en nombre y representación, como apoderado, de las siguientes personas:

-DOÑA BERNARDA PEÑATE RAMOS, mayor de edad, vecina de Pozuelo de Alarcón, Madrid, con domicilio en calle Tramontana nº 42-3º B, con DNI nº 42.646.097-A, según escritura de poder otorgada el 29 de julio de 2008 ante el Notario de Sevilla, Don Pantaleón Aranda García del Castillo, con el nº 1052 de protocolo.

-DOÑA CONCEPCION PEÑATE RAMOS, mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en calle Barquillo nº 7, con DNI nº 42.697.028-N, según escritura de poder otorgada el 29 de julio de 2008 ante el Notario de Madrid, Don Pedro F. Conde Martín de Hijas, con el nº 2038 de protocolo.

-DON CRISTOBAL PEÑATE RAMOS, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en calle Lucas Fernández Navarro nº 7, con DNI nº 42.734.665-K, según escritura de poder otorgada el 28 de julio de 2008 ante la Notario de esta Ciudad, Doña Amalia Isabel Jiménez Almeida, con el número 1889 de protocolo.

-DOÑA ISABEL PEÑATE RAMOS, mayor de edad, de esta vecindad, con igual domicilio que el anterior, con DNI nº 42.750.871-N, según la misma escritura de poder que el anterior.

-DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD, mayor de edad, vecina de La Haya, Holanda, con domicilio en calle Jan Hendrikstraat nº 76, con pasaporte español nº 8300539, según escritura de poder otorgada el 3 de febrero de 2000 en Ámsterdam, Holanda, ante el Cónsul General de España en dicha Capital, Don Juan Manuel de la Vega Gómez-Acebo, con el nº 11 de protocolo.

-DOÑA CORNELIA DE DEUGD, mayor de edad, vecina de Barendrecht, Holanda, con domicilio en la calle Linde nº 8, con pasaporte español nº 000111, según la misma escritura de poder que la anterior.

-DON JUAN PEDRO MARAÑES MARIÑAN, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle León y Castillo nº 320, 2º A, con DNI nº 861.684-N, según escritura de poder otorgada el 1 de agosto de 2008 ante el Notario de esta Ciudad, Don Pedro Javier Viñuela Sandoval, con el nº 1954 de protocolo.

-**DOÑA AMPARO MARAÑES PEÑATE**, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Antonio María Manrique nº 24, con DNI nº 42.809.472-D, según la misma escritura de poder que el anterior.

-**DOÑA PILAR MARAÑES PEÑATE**, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Brasil nº 16, con DNI nº 43.275.288-Y, según la misma escritura de poder que los dos anteriores.

-**DOÑA PALOMA MARAÑES PEÑATE**, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Presidente Alvear nº 5, con DNI nº 43.275.287-M, según la misma escritura de poder que los tres anteriores.

-**DON JUAN PEDRO MARAÑES PEÑATE**, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la Avenida de Escaleritas nº 66, 13º, Prta. C, con DNI nº 43.1255.596-W, según la misma escritura de poder que los cuatro anteriores.

-**DON GUSTAVO MARAÑES PEÑATE**, mayor de esta vecindad, con domicilio en la calle Maestro Valle nº 8, con DNI nº 42.867.839-W, según la misma escritura de poder que los cinco anteriores.

(Se acompaña, como **Anexo número I**, copias autorizada de las referidas escrituras de poder).

Ambas partes se reconocen la capacidad legal suficiente para la suscripción del presente **CONVENIO URBANÍSTICO** y, en su virtud,

EXPONEN

I.- Que **DON LUIS PEÑATE RAMOS** y sus representados (en adelante, "**LOS PROPIETARIOS**") son dueños, en pleno dominio en la proporción que luego se dirá, del siguiente terreno:

RUSTICA: Trozo de terreno labradía con agua para un riego donde dicen Casa Ayala, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Mide una fanegada y dos celemines, o sea sesenta y cuatro áreas veinte centiáreas, nueve mil trescientos treinta y siete centímetros cuadrados. Linda: al Naciente, con terrenos de herederos de Don Gregorio y Doña María de la Concepción Montesdeoca; al Poniente, con los de herederos de Don Andrés Lezcano; al

Norte, con barranquillo de Casa Ayala; y al Sur, con camino que va a El Rincón. Contiene una Casa Terrera de labranza con sus accesorios de cocina y alpendar y además un estanque con capacidad para unas seis azadas de agua aproximadamente. Para el riego de esta finca tiene la misma adscrita las siguientes porciones de agua del Heredamiento de Tenoya, cuya dula consta de cincuenta y un días: dos horas y veinticuatro minutos con entrada el cuarenta y uno de dula y cuarenta y dos horas y veinticuatro minutos que tiene su entrada en la siguiente forma: cuarenta horas el día seis de dula y dos horas y veinticuatro minutos del día dieciséis.-

TITULARIDAD:

-DON LUIS PEÑATE RAMOS 1/7 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo.

-DOÑA BERNARDA PEÑATE RAMOS 1/7 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo.

-DOÑA CONCEPCION PEÑATE RAMOS 1/7 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo.

-DON CRISTOBAL PEÑATE RAMOS 1/7 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo.

-DOÑA ISABEL PEÑATE RAMOS 1/7 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo.

-DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD 2/3 de 1/2 de 1/7 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo, más 1/2 de 1/7 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo, más 1/3 de 1/2 de 1/7 de la NUDA PROPIEDAD con carácter Privativo.

-DON JUAN PEDRO MARAÑES PEÑATE 1/5 de 1/7 de la NUDA PROPIEDAD con carácter Privativo.

-DOÑA AMPARO MARAÑES PEÑATE 1/5 de 1/7 de la NUDA PROPIEDAD con carácter Privativo.

-**DOÑA PILAR MARAÑES PEÑATE** 1/5 de 1/7 de la NUDA PROPIEDAD con carácter Privativo.

-**PALOMA MARAÑES PEÑATE** 1/5 de 1/7 del NUDA PROPIEDAD con carácter Privativo.

-**DON GUSTAVO MARAÑES PEÑATE** 1/5 de 1/7 de la NUDA PROPIEDAD con carácter Privativo.

-**DOÑA CORNELIA DE DEUGD** 1/3 DE 1/2 de 1/7 del USUFRUCTO con carácter Privativo.

-**DON JUAN PEDRO MARAÑES MARIÑAN** 1/7 del USUFRUCTO con carácter Privativo.

TÍTULO DE PROPIEDAD: Escritura pública de Aceptación y Adjudicación de Herencia autorizada el 3 de junio de 2004 ante el Notario de esta Ciudad Don Manuel Emilio Romero Fernández, con el número 1694 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: La citada finca figura inscrita a favor de los referidos en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria Número Dos al folio 28 del tomo 1939, libro 417, finca registral número 37343 e inscripción sexta.

(Se acompaña, como Anexo número II, certificación registral de dicha finca).

II.- Que el objeto del presente Convenio Urbanístico se circunscribe a una superficie bruta total en suelo de dos mil ciento treinta y seis metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (2.136,39m²) que, en consecuencia, habrán de segregarse de la descrita finca matriz.

III.- Que, en relación con el terreno a segregar descrito en el expositivo II anterior, el vigente Plan General Municipal de Ordenación (en adelante, PGMO) de Las Palmas de Gran Canaria (aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 9 de marzo de 2005 -Boletín Oficial de Canarias número 80, de 25 de abril de 2005, y B.O.P. de

Las Palmas número 55, de 29 de abril de 2005-) ordena la aplicación de una ordenanza B2.

A tales efectos y en lo que se refiere a la ordenanza aplicable (clasificación, categoría... calificación, etc...), será singular y específica, para lo cual se aporta en la memoria técnica toda la documentación gráfica suficiente.

Además, en dicha parcela concurren, por su citada superficie bruta de dos mil ciento treinta y seis metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (2.136,39m²)

IV.- Que LOS PROPIETARIOS han realizado un notable ejercicio de sensibilidad urbanística y arquitectónica, en el que ha necesitado emplear varios años en el estudio de soluciones alternativas, asumiendo todos los costes inherentes al paso del tiempo, todo ello con la única finalidad de colaborar en la creación de una Ciudad mejor, de acuerdo con los propios objetivos del Plan.

V.- Que, en esa línea, el 31 de Julio de 2008 y con el número 1315.14 del Registro de Entrada, LOS PROPIETARIOS presentaron, en el Ayuntamiento capitalino, la memoria técnica redactada por el arquitecto D. Ovidio Moisés Macho Mishal.

VI.- Que, en efecto, si se aplicara a la referida finca bruta de dos mil ciento treinta y seis metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (2.136,39m²), las previsiones normativas planteadas en la memoria técnica, así como las determinaciones **de las Normas Urbanísticas del PGMO de Las Palmas de Gran Canaria**, resultaría lo siguiente: Que LOS PROPIETARIOS estarían obligados a ceder gratuitamente, a favor del Ayuntamiento de esta Ciudad, todo el suelo necesario para los viales y espacios libres contemplados en la memoria técnica; es decir, trescientos once metros cuadrados (311m²), para la ampliación de la calle y para creación de Espacio Libre.

Por lo tanto, realizando el consiguiente ejercicio sobre los planos del terreno, resulta que los inmuebles incluidos en la manzana se quedan con una

parcela neta de mil ochocientos veinticinco metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (1.825,39m²), después de cumplir la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento trescientos once metros cuadrados (311m²), para la ampliación de la calle Casa Ayala y crear un nuevo espacio libre, y con una edificabilidad sobre rasante de 1,8 metros cuadrados.

VII.- Que, sin embargo, **el Ayuntamiento capitalino se ha decantado por una solución como la motivadora del presente Convenio Urbanístico**, para dar cumplimiento así a la **Directriz 55 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en lo sucesivo, Ley de Directrices de Ordenación)**, la cual ordena al Plan General que: *"en la primera periferia (integrada por el borde de las áreas metropolitanas y por los núcleos capitalinos y caracterizada por procesos de transformación acelerados e impactantes), impulse determinaciones y medidas para el refuerzo de centralidades, las operaciones de implantación de equipamientos urbanos y la renovación urbana de carácter puntual o intermedio, dirigidas hacia la consecución de condiciones de habitabilidad y calidad ambiental, (...) y la erradicación del crecimiento irregular, orientando las intervenciones en vivienda hacia una tipología que evite el gran consumo de suelo y promueva el crecimiento en altura"*;

VIII.- Que, por esa razón, **"LOS PROPIETARIOS"**, mediante escrito presentado el 31 de Julio de 2008 y con el número 131514 del Registro de Entrada, **propuso al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA la modificación puntual, no sustancial, de su vigente PGMO**, en los términos que se establecen en las siguientes estipulaciones, **todo ello en orden a impulsar una operación piloto de implantación de equipamientos urbanos y de renovación urbana de carácter puntual o intermedio, dirigida hacia la consecución de condiciones de habitabilidad y calidad ambiental, orientando la intervención hacia la obtención de suelo público para viales y espacio libre y de desarrollo urbana de carácter puntual o intermedio, dirigida hacia la consecución de condiciones de habitabilidad y calidad ambiental, que resuelva la adaptación topográfica.**

IX.- Que dicha propuesta se considera muy buena y muchísimo mejor que la ordenación vigente de la ordenanza B2 pues, entre otras cosas, **se propone una ordenación específica** que permite la creación de un entorno privilegiado y la construcción de equipamientos para el barrio, en todo lo cual gana la Ciudad y, sobre todo, los vecinos del barrio de Casa Ayala, cuya calidad de vida mejora con creces al aumentar muchísimo las dotaciones locales del lugar pudiéndose además crear allí una verdadera zona verde.

X.- Que el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA** está tramitando la adaptación de su vigente PGMO al **TR-00**, en su forma íntegra o plena, así como su adaptación a la **Ley de Directrices de Ordenación**.

XI.- Que la propuesta de modificación del vigente PGMO coincide con el interés de las partes de lograr un resultado edificatorio acorde y coherente con el modelo del Plan y que puede servir de incentivo para la renovación de la zona de Guanarteme, todo lo cual se concilia con la citada **Directriz 55 de la Ley de Directrices de Ordenación** y con el interés público de desarrollar un planeamiento más idóneo para esta Ciudad.

XII.- Y que, por todo ello, las partes intervinientes manifiestan su voluntad de llegar a un acuerdo satisfactorio y beneficioso para todos mediante la suscripción del presente Convenio; por lo que, aceptando lo que antecede, lo llevan a efecto de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA** se compromete a realizar las siguientes modificaciones, en el expediente de adaptación de su vigente PGMO al **TR-00**, en su forma íntegra o

plena, así como en su adaptación a la **Ley de Directrices de Ordenación**; a saber:

1º) Suprimir la ordenanza B2 , con todas sus determinaciones.

2º) Y, en su lugar, ordenar mediante una regulación singular y específica, con las siguientes determinaciones:

-El PGMO se propone liberar suelo para destinarlo a Espacio Libre y ampliación de viales y en relación a la nueva regulación urbana, se dispone lo siguiente:

-Alineaciones:

Las alineaciones quedan recogidas en la documentación gráfica de la memoria técnica.

-Usos:

1-Uso cualificado: Vivienda, en sus categorías de Unifamiliar o Colectiva.

2-Usos vinculados: Ninguno.

3-Usos Complementarios:

a) En plantas bajo rasante:

-Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, cuando estén ligados a la actividad desarrollada en planta baja.

-Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

b) En planta baja:

-Industria, en su categoría de Pequeña Industria.

-Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.

-Taller, en sus categorías de Reparación tipo I y de doméstico.

-Comercial, en sus categorías de Pequeño Comercio y

Local Comercial Tipo 1.

- Oficinas, en su categoría de local de Oficina.
- Terciario Recreativo, en su categoría de Establecimientos para consumos de bebidas y comidas.
- Equipamiento, en todas sus categorías.
- Administración Pública
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

c) En plantas altas:

- Taller, en sus categoría de Doméstico
- Oficina, en sus categoría de Despacho Doméstico

4-Usos Alternativos

- a. Comercial, en sus categorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo 1.
- b. Oficinas, en su categoría de local de Oficina.
- c. Terciario Recreativo, en su categoría de establecimiento para consumos de bebidas y comidas.
- d. Equipamiento, en todas sus categorías.
- e. Administración Pública.

5-Usos Autorizables: ninguno

-Edificabilidad sobre rasante:

El índice de edificabilidad se fija en $1,8\text{m}^2/\text{m}^2$ para la superficie bruta original de dos mil ciento treinta y seis metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados ($2.136,39\text{m}^2$). La edificabilidad total será por tanto de tres mil ochocientos cuarenta y cinco con cincuenta centímetros cuadrados ($3.845,50\text{m}^2$).

-Altura máxima:

Teniendo en cuenta la topografía tan acusada y característica, se remite a documentos gráficos de la memoria técnica.

SEGUNDA.- “LOS PROPIETARIOS”, se obligan a lo siguiente:

Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento capitalino, libre de cargas y gravámenes, trescientos once metros cuadrados (311m²), en los siguientes términos:

- Doscientos sesenta y un metros cuadrados (261m²) para espacio libre y cincuenta (50m²) para viales.

TERCERA.- El presente Convenio Urbanístico tendrá carácter jurídico administrativo, englobándose en el tipo recogido en el **artículo 236.3,b) del TR-00**, referente a los Convenios que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado; Convenio que se sujeta a los requisitos establecidos en el **artículo 236 y siguientes del TR-00**.

CUARTA.- La formalización de las cesiones se producirá, a requerimiento del Ayuntamiento, mediante la oportuna notificación donde se establezca el plazo para efectuarlas.

QUINTA.- Ambas partes se comprometen a realizar cuantos actos y a otorgar cuantos documentos públicos sean precisos para la debida formalización, constancia y desarrollo de lo convenido.

SEXTA.- El presente Convenio Urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo, por lo que, en caso de incumplimiento del mismo, las partes quedan sujetas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

000050



Y, en prueba de conformidad y aceptación de todo lo expuesto y pactado, los comparecientes firman el presente Convenio Urbanístico, que consta de 12 folios impresos solamente por la cara delantera, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**

LOS PROPIETARIOS

Fdo.: D. Néstor Hernández López

Fdo.: D. Luis Peñate Ramos

Fdo.: Felipe Mba Ebebele



9C8685425



09/2005

Manuel Emilio Romero Fernández
Lesmes Gutiérrez Rguez.-Moldes
Miguel Ramos Linares
 notaria@ferascp.com
 Tíofs.: 928.36.78.56 / 928.36.78.55
 Fax: 928.36.06.37 / 928.38.03.32
 C/ Buenos Aires, 10 3ª y 4ª Planta
35002 Las Palmas de Gran Canaria

ESCRITURA

DE ACEPTACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE HERENCIA

NUMERO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO. -----

En Las Palmas de Gran Canaria, mi residencia, el día tres de junio de dos mil cuatro. -----

Ante mí, **MANUEL EMILIO ROMERO FERNANDEZ**,
 Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias,-----

COMPARECEN

DOÑA BERNARDA PEÑATE RAMOS, mayor de edad,
 viuda, vecina de Pozuelo De Alarcon, con domicilio en C/
 TRAMONTANA,42, y con D.N.I./N.I.F. número 42646097A.-----

DON LUIS PEÑATE RAMOS, mayor de edad, casado,
 vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en
 C/GABRIEL MIRO, 9, y con D.N.I./N.I.F. número 42654073K.--

DOÑA CONCEPCIÓN PEÑATE RAMOS, mayor de edad,
 viuda, vecina de Madrid, con domicilio en C/BARQUILLO, 7, y
 con D.N.I./N.I.F. número 42697028N.-----

DON CRISTÓBAL PEÑATE RAMOS, mayor de edad,
 divorciado, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con
 domicilio en C/ LUCAS FERNANDEZ NAVARRO, 7, y con



D.N.I./N.I.F. número 42734665K.-----

DOÑA ISABEL PEÑATE RAMOS, mayor de edad, soltera, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en C/ LUCAS FERNANDEZ NAVARRO, N.º 7, ATICO, y con D.N.I./N.I.F. número 42750871N.-----

DON JUAN PEDRO MARAÑES MARIÑAN, mayor de edad, viudo, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en C/ Maestro Valle, N.º 8, y con D.N.I./N.I.F. número 861684N. -----

DON JUAN PEDRO MARAÑES PEÑATE, mayor de edad, casado, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en Av. de Escaleritas, N.º 66, 13º Prta.C, y con D.N.I./N.I.F. número 43255596W. -----

DOÑA AMPARO MARAÑES PEÑATE, mayor de edad, casada, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en C/ ANTONIO MARIA MANRIQUE, 24 , y con D.N.I./N.I.F. número 42809472D. -----

DOÑA PILAR MARAÑES PEÑATE, mayor de edad, casada, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en C/ BRASIL, 16, y con D.N.I./N.I.F. número 43275288Y. -----

DOÑA PALOMA MARAÑES PEÑATE, mayor de edad, divorciada, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en C/ PRESIDENTE ALVEAR, 5, y con D.N.I./N.I.F. número 43275287M. -----



9C8685424



000055

INTERVIENEN

1.- Actúan los hermanos señores Peñate Ramos, el señor Maraños Mariñan, y los hermanos don Juan Pedro, doña Amparo, doña Pilar y doña Paloma Maraños Peñate, en su propio nombre. -----

2.- Actúa, además, don Luis Peñate Ramos, como apoderado en nombre y representación de las siguientes personas: -----

A.- **DOÑA CORNELIA DE DEUGD**, mayor de edad, española, viuda, residente en Barendrecht (Holanda), en la calle Linde, 8, y provista de Pasaporte español número 000111, expedido por el Consulado General de España en Róterdam, el 19 de Julio de 1990. -----

B.- **DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD**, mayor de edad, soltera, española, residente en La Haya, Holanda, en la Calle Jan Hendrikstraat, 76, y provista de pasaporte español número 8300539, expedido por el Consulado General de España en Amsterdam, el 11 de Julio de 1998. -----

Las facultades le resultan de escritura de poder otorgada

en **Amsterdam**, el día **3 de Febrero de 2000**, ante el **Cónsul General de España en tal Localidad en funciones notariales, don Juan Manuel de la Vega Gómez-Acebo**, al número **11** de protocolo.-----

Tengo a la vista **copia autorizada de dicho poder**, de lo que **doy fé**, y tiene facultades necesarias para formalizar aceptaciones y adjudicaciones de herencias. -----

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, yo, el Notario HAGO CONSTAR, **que a mi juicio, son suficientes dichas facultades para el presente otorgamiento.** -----

Manifiesta el compareciente que sus facultades se encuentran subsistentes, sin modificar ni revocar y que no ha experimentado variación la capacidad de su representadas. ---

3.- Actúa, además, don Juan Pedro Maraños Mariñan, como apoderado y en nombre y representación de su hijo **DON GUSTAVO MARAÑES PEÑATE**, mayor de edad, soltero, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en C/ Maestro Valle, N.º 8, y con D.N.I./N.I.F. número 42867839W, ejercitando el poder que le confirió en Bruselas (Bélgica), ante Doña Maria Victoria González Román, Consejera de Embajada, en funciones notariales, por delegación del Embajador de España en Bélgica, en ausencia del Cónsul General titular, con

fecha

que

acep

comp

autor

Ley

Adm

CON

para

encl

expe

para

HEF



9C8685423



000055

fecha 17 de julio de 2.003, al numero 508 de su protocolo. ----

Tengo a la vista copia autorizada, de dicho poder, de lo que doy fe, y tiene facultades necesarias para formalizar la aceptación y adjudicación de herencia y sus actos complementarios que en esta escritura se realiza, incluso con autocontrato. -----

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, yo, el Notario HAGO CONSTAR, que a mi juicio, son suficientes dichas facultades para el presente otorgamiento.-----

Manifiesta el señor compareciente que sus facultades se encuentran subsistentes, sin modificar ni revocar y que no ha experimentado variación la capacidad de su representada. -----

CALIFICACIÓN

Tienen a mi juicio, según intervienen, capacidad legal para formalizar la **ACEPTACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE HERENCIA** consignada en esta escritura.-----

ANTECEDENTES

I.- **FALLECIMIENTOS.-** DOÑA MARIA DOLORES



000056

GERTRUDIS RAMOS RIVERO, falleció en Las Palmas de Gran Canaria, el día 6 de Diciembre de 1976. Contrajo únicas nupcias con DON DOMINGO PEÑATE PADRÓN. Contaba con siete hijos llamados DON DOMINGO, DOÑA PILAR, DOÑA BERNARDA, DON LUIS, DOÑA CONCEPCIÓN, DON CRISTÓBAL y DOÑA ISABEL PEÑATE RAMOS.-----

El hijo DON DOMINGO PEÑATE RAMOS, falleció en la Ciudad de Róterdam, Países Bajos, el día 2 de Abril de 1995. Contrajo únicas nupcias con la ahora consorte viuda DOÑA CORNELIA DE DEUGH. Contaba con una hija llamada DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD.-----

DON DOMINGO PEÑATE PADRÓN, falleció en Las Palmas de Gran Canaria, el día 1 de Octubre de 1998, en estado de viudo de su prefallecida consorte la mencionada DOÑA MARIA DOLORES GERTRUDIS RAMOS RIVERO, y contaba a su óbito con seis hijos llamados DON DOÑA PILAR, DOÑA BERNARDA, DON LUIS, DOÑA CONCEPCIÓN, DON CRISTÓBAL y DOÑA ISABEL PEÑATE RAMOS. -----

La hija DOÑA PILAR PEÑATE RAMOS, falleció en Las Palmas de Gran Canaria, el día 21 de Mayo de 2003. Contrajo únicas nupcias con DON JUAN PEDRO MARAÑES MARIÑAN. Contaba con cinco hijos llamados DON JUAN PEDRO, DOÑA AMPARO, DOÑA PILAR, DOÑA PALOMA y DON GUSTAVO MARAÑES PEÑATE. -----

II.-

DOLORES
PEÑATE P/
18 de En
Calderón,
análoga
disposicio

"Cua
de todos
por parte
sustitucio
legítimos

La s
es de ca
hija DO
cuota v
CORNEL
Declara
de Dici
Zapata



9C8685422



000057

II.- **SUCESIONES.-** Los causantes DOÑA MARÍA DOLORES GERTRUDIS RAMOS RIVERO y DON DOMINGO PEÑATE PADRÓN, otorgaron sendos testamentos, el mismo día 18 de Enero de 1967, ante el Notario don Antonio Duque Calderón, bajo los números 410 y 409, respectivamente, de análoga redacción, en el que ordenaron, entre otras disposiciones, la siguiente: -----

"Cuarta.- Instituye como únicos y universales herederos de todos sus bienes, derechos y acciones, presentes y futuros por parte iguales, a sus siete expresados hijos, con derecho de sustitución vulgar a favor de sus respectivos descendientes legítimos, ...". -----

La sucesión del causante DON DOMINGO PEÑATE RAMOS, es de carácter intestado, resultando como única heredera su hija DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD, y en la cuota vidual usufructuaria a la esposa supérstite DOÑA CORNELIA MARIA DE DEUGD, según resulta de Acta de Declaración de Herederos, otorgada en esta Ciudad, el día 12 de Diciembre de 1997, ante el Notario don Alfonso Zapata Zapata, bajo el número 4.432 de orden. -----



000058

La causante DOÑA PILAR PEÑATE RAMOS, otorgó Testamento, en Las Palmas de Gran Canaria, el día 27 de Enero de 2003, ante el Notario don Alfonso Zapata Zapata, bajo el número 281 de orden, en cuyas cláusulas, tras establecer una serie de legado, lega el usufructo de todos sus bienes al consorte supersiete señor Maraños Mariñan, e instituye como herederos con igualdad de cuotas a los mencionados cinco hijos señores Maraños Peñate.-----

Copias autorizadas de los testamentos, así como del acta de declaración de herederos, e iguales los certificados de defunción y de ultimas voluntades, se acompañarán a la primera copia que expida de la presente.-----

III.- **PATRIMONIO RELICTO.-** Se constituye por los siguientes bienes: -----

1.- RUSTICA: TROZO DE TIERRA labradía, en donde dicen GUA DE LA BUEYA, término municipal de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. -----

Ocupa una superficie de CINCUENTA ÁREAS CUARENTA Y CINCO CENTÍAREAS Y DIECINUEVE CENTIMETROS CUADRADOS. -----

Linda: al NORTE, con terrenos de don Manuel Acosta; al SUR, con terrenos de don Antonio Henriquez; al ESTE o naciente, con acequia que va a Casa Ayala; y al OESTE o poniente, con el Barranquillo de la Canala. -----

REGISTRO
GRAN CAN
finca **19.100**

REFERENCIA
Recibo del
incumplimie

VALOR
NUEVE E
EURO (14
TITULO

UNA
causante s
herencia c
otorgada e
Notario do
CUAT
el causant
señora Ra
Dolores, c
escritura



9C8685421



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA-DOS.- Tomo 1114, libro 442, folio 171, finca **19.100.**-----

REFERENCIA CATASTRAL: No disponiendo del último Recibo del IBI, en que conste su pago, les advierto de su incumplimiento y sanciones legales.-----

VALOR: CATORCE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y DOS CENTIMOS DE EURO (14.739,82€).-----

TITULACIÓN.- La finca descrita pertenece:-----
UNA OCTAVA PARTE INDIVISA, se adquirió por la causante señora Ramos Rivero, a virtud de adjudicación por herencia de don Cristóbal Ramos Garcia, según escritura otorgada en esta Ciudad, el día 31 de Mayo de 1945, ante el Notario don Salvador Garcia Pérez.-----

CUATRO OCTAVAS PARTES INDIVISAS, se adquirieron por el causante señor Peñate Ramos, constante matrimonio con la señora Ramos Rivero, mediante compra a don Cristóbal, doña Dolores, don José y don Manuel Rafael Ramos Rivero, según escritura otorgada en esta Ciudad, el día 11 de Junio de 1947,



000059

ante el Notario don Juan Zabaleta Corta. -----

UNA OCTAVA PARTE INDIVISA, se adquirió por el señor Peñate Padrón, constante matrimonio con la señora Ramos Rivero, mediante compra a don Francisco Ramos Rivero, según escritura otorgada en esta Ciudad, el día 11 de Junio de 1947, ante el Notario don Juan Zabaleta Corta. -----

Y las restantes DOS OCTAVAS PARTES INDIVISAS, se adquirieron por el señor Peñate Ramos, constante matrimonio con la señora Ramos Rivero, mediante compra a don Hilario y don Benjamín Ramos Rivero, según escritura otorgada en esta Ciudad, el día 29 de Septiembre de 1960, ante el Notario don Juan Zabaleta Corta. -----

2.- RÚSTICA. TROZO DE TERRENO de secoano, destinado a cereales, enclavado donde dicen EL ESPIGON, en el barrio de TENOYA, término municipal de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.-----

Mide media fanegada poco mas o menos, igual a VEINTISIETE ÁREAS, CINCUENTA CENTIÁREAS Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS.

Linda: al NACIENTE, con tierras de herederos de don Juan Santana Marrero; al PONIENTE, con las de don Juan de Armas Afonso; al NORTE, con las de herederos de don Manuel González; y al SUR, con la acequia que llaman de la Casa Ayala.-----

REGI
GRAN CAI
REFE

Recibo del
incumplimi

VALO
CON !
(1.583,67

TITUL
adquirió p
Ramos Riv
que en es
escritura d

3.- R
para un rie
LAS PALMA

Mide l
CUATRO
TRESCIENT

Linda:



9C8685420



000060

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA-DOS.- Libro 442, folio 177, finca **19.090**.---

REFERENCIA CATASTRAL: No disponiendo del último Recibo del IBI, en que conste su pago, les advierto de su incumplimiento y sanciones legales. -----

VALOR: MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS DE EURO (1.583,67€). -----

TITULACIÓN.- Manifiestan que la finca escrita se adquirió por los causantes señor Peñate Padrón y señora Ramos Rivero, constante matrimonio, mediante compra, sin que en estos momentos se pueda precisar los datos de la escritura de compraventa. -----

3.- RÚSTICA: TROZO DE TERRENO labradía con agua para un riego donde dicen CASA AYALA, término municipal de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. -----

Mide una fanegada y dos celemines, o sea SESENTA Y CUATRO ÁREAS VEINTE CENTIÁREAS, NUEVE MIL TRESCIENTAS TREINTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS. -

Linda: al NACIENTE, con terrenos de herederos de don



000061

Gregorio y doña Maria de la Concepción Montesdeoca; al PONIENTE, con los de herederos de don Andrés Lezcano; al NORTE, con barranquillo de Casa Ayala; y al SUR, con camino que va a El Rincón. -----

Contiene una CASA TERRERA de labranza con sus accesorios de cocina y alpendar y además un estanque con capacidad para unas seis azadas de agua aproximadamente.--

Para el riego de esta finca tiene la misma adscrita las siguientes porciones de agua del Heredamiento de Tenoya, cuya dula consta de cincuenta y un días: dos horas y veinticuatro minutos con entrada el cuarenta y uno de dula y cuarenta y dos horas y veinticuatro minutos que tiene su entrada en la siguiente forma: cuarenta horas el día seis de dula y dos horas y veinticuatro minutos del día dieciséis. -----

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA-DOS.- Libro 560, folio 58, finca **24.798**. ---

REFERENCIA CATASTRAL: No disponiendo del último Recibo del IBI, en que conste su pago, les advierto de su incumplimiento y sanciones legales. -----

VALOR: DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS CON SEIS CENTIMOS DE EURO (17.850,06€).--

TITULACIÓN.- La finca descrita obtenida por agrupación, según resulta de escritura otorgada en esta Ciudad, el día 4 de Agosto de 1955, ante el Notario don Juan Zabaleta Corta. -----

Las finc
Padrón, cons
mediante cor
escritura otor
ante el Notar

4.- URB,
ALMACÉN "A
corresponde
NAVARRO, en
LUZ, de esta

Linda: i
escalera con
ESTE o na
poniente, co
y porche cor

Ocupa
METROS NO
Su cuot
CENTESIMA
REGIS'



9C8685419



000062

Las fincas agrupadas se adquirieron por el señor Peñate Padrón, constante matrimonio con la señora Ramos Rivero, mediante compra a doña María del Pilar Rivero Pérez, según escritura otorgada en esta Ciudad, el día 11 de Junio de 1947, ante el Notario don Juan Zabaleta Corta. -----

4.- URBANA: MITAD INDIVISA del NÚMERO UNO. LOCAL ALMACÉN "A", en la PLANTA BAJA del EDIFICIO al cual corresponde el número siete de la CALLE LUCAS FERNÁNDEZ NAVARRO, en el barrio de SANTA CATALINA del PUERTO DE LA LUZ, de esta Ciudad de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. -----

Linda: al NORTE, con calle de su situación, porche y escalera común de acceso; al SUR, con edificio colindante; al ESTE o naciente, con edificio colindante; y al OESTE o poniente, con local almacén "B" de la misma planta, y escalera y porche común de acceso. -----

Ocupa una superficie de CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS NOVENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS. -----

Su cuota es la de TRECE ENTEROS, TREINTA Y CUATRO CENTÉSIMAS DE OTRO ENTERO POR CIENTO. -----

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS DE

GRAN CANARIA-CUATRO.- Tomo 2263, libro 188, folio 145,
finca **15.300.** -----

REFERENCIA CATASTRAL: No disponiendo del último
Recibo del IBI, en que conste su pago, les advierto de su
incumplimiento y sanciones legales. -----

**VALOR: SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS
CINCuenta Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y CINCO
CENTIMOS DE EURO (64.458,55€).** -----

5.- URBANA: MITAD INDIVISA del NÚMERO CUATRO.
OFICINA "A" en la PLANTA PRIMERA del EDIFICIO al cual
corresponde el número siete de la CALLE LUCAS FERNÁNDEZ
NAVARRO, en el barrio de SANTA CATALINA del PUERTO DE LA
LUZ, de esta Ciudad de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. -----

Linda: al NORTE, con apartamento "A" de la misma
planta, y escalera común de acceso; al SUR, con edificio
colindante; al ESTE o naciente, con edificio colindante; y al
OESTE o poniente, con oficina "B" de la misma planta,
apartamento "A" de la misma planta, y escalera común de
acceso. -----

Ocupa una superficie de CIENTO VEINTISEIS METROS
CUARENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. -----

Su cuota es la de NUEVE ENTEROS, SETENTA Y NUEVE
CENTÉSIMAS DE OTRO ENTERO POR CIENTO. -----

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS DE

9C8685418



000064

GRAN CANARIA-CUATRO.- Tomo 2263, libro 188, folio 151,
finca **15.303.**

REFERENCIA CATASTRAL: No disponiendo del último
Recibo del IBI, en que conste su pago, les advierto de su
incumplimiento y sanciones legales.

**VALOR: CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS ONCE
EUROS CON VEINTICINCO CENTIMOS DE EURO
(42.311,25€).**

6.- URBANA: MITAD INDIVISA del NÚMERO CINCO.
APARTAMENTO "B" en la PLANTA PRIMERA del EDIFICIO al
cual corresponde el número siete de la CALLE LUCAS
FERNÁNDEZ NAVARRO, en el barrio de SANTA CATALINA del
PUERTO DE LA LUZ, de esta Ciudad de LAS PALMAS DE GRAN
CANARIA.

Linda: al NORTE, con calle de su situación; al SUR, con
oficina "B" de la misma planta, y escalera común de acceso; al
ESTE o naciente, con apartamento "A" de la misma planta, y
escalera común de acceso; y al OESTE o poniente, con edificio
colindante y con oficina "B" de la misma planta.

Ocupa una superficie de TREINTA Y NUEVE METROS



CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS. -----

Su cuota es la de TRES ENTEROS, SEIS CENTÉSIMAS DE OTRO ENTERO POR CIENTO.-----

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA-CUATRO.- Tomo 2263, libro 188, folio 153, finca **15.304.** -----

REFERENCIA CATASTRAL: No disponiendo del último Recibo del IBI, en que conste su pago, les advierto de su incumplimiento y sanciones legales.-----

VALOR: DOCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y UN CENTIMOS DE EURO (12.891,71€). -----

7.- URBANA: MITAD INDIVISA del NÚMERO OCHO. VIVIENDA "B" del EDIFICIO al cual corresponde el número siete de la CALLE LUCAS FERNÁNDEZ NAVARRO, en el barrio de SANTA CATALINA del PUERTO DE LA LUZ, de esta Ciudad de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. -----

Linda: al NORTE, con calle de su situación; al SUR, con edificio colindante; al ESTE o naciente, con vivienda "A" de la misma planta y escalera común de acceso; y al OESTE o poniente, con edificio colindante.-----

Ocupa una superficie de CIENTO OCHENTA METROS SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. -----

Consta de hall de acceso, salón-comedor, pasillo, cocina,

9C8685417



office, despensa, cuarto de costura, dormitorio y aseo de servicio y cuatro dormitorios y baño. -----

Su cuota es la de TRECE ENTEROS, NOVENTA Y CINCO CENTÉSIMAS DE OTRO ENTERO POR CIENTO. -----

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA-CUATRO.- Tomo 2263, libro 188, folio 159, finca **15.307**. -----

REFERENCIA CATASTRAL: No disponiendo del último Recibo del IBI, en que conste su pago, les advierto de su incumplimiento y sanciones legales. -----

VALOR: CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON NUEVE CENTIMOS DE EURO (58.839,09€). -----

8.- URBANA: MITAD INDIVISA del NÚMERO DIEZ. VIVIENDA "B" en la PLANTA ÁTICO del EDIFICIO al cual corresponde el número siete de la CALLE LUCAS FERNÁNDEZ NAVARRO, en el barrio de SANTA CATALINA del PUERTO DE LA LUZ, de esta Ciudad de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. -----

Linda: al NORTE, con (cubierta de la vivienda "B" de la planta segunda), calle de su situación y escalera común de

acceso; al SUR, con edificio colindante; al ESTE o naciente, con vivienda "A" de la misma planta y escalera común de acceso; y al OESTE o poniente, con edificio colindante. -----

Ocupa una superficie de CIENTO VEINTICUATRO METROS SESENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS. -----

Su cuota es la de NUEVE ENTEROS, SESENTA Y CINCO CENTÉSIMAS DE OTRO ENTERO POR CIENTO. -----

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA-CUATRO.- Tomo 2263, libro 188, folio 163, finca **15.309**. -----

REFERENCIA CATASTRAL: No disponiendo del último Recibo del IBI, en que conste su pago, les advierto de su incumplimiento y sanciones legales. -----

VALOR: CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y UN CENTIMOS DE EURO (42.461,51€). -----

TITULACIÓN.- La reseñada ½ en la reseñadas cinco últimas fincas, se adquirieron por el causante don Domingo Peñate Padrón, a virtud de adjudicación en la disolución de la sociedad de gananciales habida con su esposa prefallecida doña Maria Dolores Gertrudis Ramos Rivero, según resulta de escritura de obra nueva, división horizontal, extinción de condominio, liquidación de gananciales, otorgada en esta Ciudad, el día 12 de Diciembre de 1997, ante el Notario don



9C8685416



000068

Alfonso Zapata Zapata, bajo el número 4.433 de orden. -----

9.- DOS PARTICIPACIONES, números 7 y 12, en la
COMUNIDAD DE REGANTES "EL CARMEN".-----

**VALOR: TRES MIL CINCO EUROS CON SEIS
CENTIMOS DE EURO (3.005,06€).**-----

10.- DOS PARTICIPACIONES, números 5 y 6, en la
COMUNIDAD DE REGANTES "LA HIEDRA". -----

**VALOR: CUATROCIENTOS OCHENTA EUROS CON
OCHENTA Y UN CENTIMOS DE EURO (480,81€).**-----

IV.- **GRAVAMENES.**- Aseguran hallarse tales fincas libres
de cargas de cualquier clase y naturaleza. -----

ACTUACIÓN

PRIMERA.- Los hermanos DOÑA BERNARDA, DON LUIS,
DOÑA CONCEPCIÓN, DON CRISTÓBAL y DOÑA ISABEL
PEÑATE RAMOS, DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD
y su madre DOÑA CORNELIA DE DEUGD, DON JUAN PEDRO
MARAÑES MARIÑÁN y los hermanos DON JUAN PEDRO, DOÑA
AMPARO, DOÑA PILAR, DOÑA PALOMA y DON GUSTAVO
MARAÑES PEÑATE, según intervienen, aceptan pura y
simplemente las herencias testadas de los consortes DOÑA



MARIA DOLORES GERTRUDIS RAMOS RIVERO y DON DOMINGO PEÑATE PADRÓN, intestada de DON DOMINGO PEÑATE RAMOS y testada de DOÑA PILAR PEÑATE RAMOS. ---

SEGUNDA.- Formalizan las operaciones de disolución de la sociedad de gananciales habida en los esposos causantes señora Ramos Rivero y señor Peñate Padrón, y de orden particional, con ADJUDICACIÓN de los bienes inmuebles descritos en el III Antecedente de esta Escritura, del siguiente modo: -----

1.- UNA SEPTIMA PARTE INDIVISA respecto de la MITAD INDIVISA de las fincas descritas bajo los números 4), 5), 6), 7) y 8), a cada uno de los hermanos DOÑA BERNARDA, DON LUIS, DOÑA CONCEPCIÓN, DON CRISTÓBAL y DOÑA ISABEL PEÑATE RAMOS y a DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD.-----

2.- UNA SEPTIMA PARTE INDIVISA respecto de SIETE OCTAVAS PARTES INDIVISAS de la finca descrita bajo el número 1), así como de la totalidad de las fincas reseñadas bajo los números 2) y 3), y de las participaciones reseñadas bajo los números 9) y 10), a cada uno de los hermanos DOÑA BERNARDA, DON LUIS, DOÑA CONCEPCIÓN, DON CRISTÓBAL y DOÑA ISABEL PEÑATE RAMOS.-----

3.- UNA SEPTIMA PARTE INDIVISA respecto de SIETE OCTAVAS PARTES INDIVISAS de la finca descrita bajo el

2008



908685415



número 1), así como de la totalidad de las fincas reseñadas bajo los números 2) y 3), e igualmente de las participaciones reseñadas bajo los números 9) y 10), en cuanto a la MITAD de dicha participación: un tercio en usufructo a DOÑA CORNELIA DE DEUGD, y en nuda propiedad a DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD, y los dos restantes dos tercios, en pleno dominio, a la misma DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD; y respecto de la otra MITAD de dicha cuota, en pleno dominio a DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD. -----

Así como la SEPTIMA PARTE INDIVISA de UNA OCTAVA PARTE INDIVISA de la finca descrita bajo el número 1), en cuanto a un tercio en usufructo a DOÑA CORNELIA DE DEUGD, y en nuda propiedad a DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD, y los dos restantes dos tercios, en pleno dominio, a la misma DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD. -----

4.- UNA SEPTIMA PARTE INDIVISA respecto de las fincas y participaciones indivisas de fincas descritas bajo los números 1) al 8), ambos inclusive, y de las participaciones reseñadas bajo los números 9) y 10), en cuanto al usufructo vitalicio a DON JUAN PEDRO MARAÑES MARTIN, y en nuda propiedad,



000071

por quintas e iguales partes indivisas a los hermanos DON JUAN PEDRO, DOÑA AMPARO, DOÑA PILAR, DOÑA PALOMA y DON GUSTAVO MORAÑES PEÑATE. -----

Estas ADJUDICACIONES son realizadas en satisfacción de los respectivos haberes hereditarios.-----

TERCERA.- Así es formalizada esta escritura a todos los efectos legales y especialmente en orden a la inscripción registral.-----

CUARTA.- Los compareciente, según intervienen, conceden poder especial a favor de **DOÑA ISABEL PEÑATE RAMOS**, para que actuando en su nombre de los poderdantes, y en lo que fuere pertinente, comparezca ante cualquier organismo público o privado; solicite copias autorizadas de testamentos y de actas de declaración de herederos, certificados de defunción y de última voluntad correspondientes a las herencia de esta escritura; y otorgue escrituras complementarias, así como de aclaración, rectificación o subsanación de cualquier error o defecto de que adolezca; así como cualesquiera facultades que sean necesarias al objeto de obtener la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. -----

FORMALIDADES

Quedan hechas las reservas y advertencias legales en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y



908685414



000072

hermanos DON
DÑA PALOMA y

satisfacción de

ira a todos los
la inscripción

intervienen,
BEL PEÑATE

poderrantes,
nte cualquier

utorizadas de
e herederos,

la voluntad
ra y otorgue

aclaración,
efecto de que

que sean
e la presente

diente. -----

s legales en
bligaciones y

responsabilidad tributarias que incumben a las partes en su
aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias
de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus
declaraciones. -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica
15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de
Carácter Personal, quedan informados y aceptan, mediante
este otorgamiento, la incorporación de sus datos personales a
los ficheros automatizados existentes en esta Notaría, que se
conservarán en la misma de forma confidencial, sin perjuicio
de las remisiones de obligado cumplimiento; su finalidad es la
redacción del presente documento, su facturación y posterior
seguimiento, así como las funciones propias de la actividad
notarial. El Notario responsable de tales ficheros es el
autorizante de este instrumento público, con residencia en
esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y con despacho en
la calle Buenos Aires número diez. -----

Así lo dicen y otorgan, a mi presencia. -----

Permitida por mí, el Notario, la lectura de la presente
escritura por los señores otorgantes, la encuentran conforme,



000073

se ratifican en su contenido y firman conmigo.-----

De identificar a las personas comparecientes, por sus documentos de identidad, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de las personas otorgantes, y de lo demás consignado en este instrumento público que queda extendido en doce folios de papel timbrado notarial el presente y los anteriores en orden DOY FE. -----

SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.- FIRMADO MANUEL E. ROMERO .- SIGNADO, RUBRICADO Y SELLADO. ---

NOTA: El día cuatro de junio de dos mil cuatro, expido primera copia de esta matriz, para los herederos, en trece folios de papel timbrado para usos notariales, serie y números 5N3394405 y los doce siguientes en orden. Doy fe.- Mediante firma: M. Romero.-

ES COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancias de DOÑA ISABEL PENATE RAMOS en doce folios de papel exclusivo para documentos notariales, números 9C8685425 los once anteriores. Las Palmas de Gran Canaria, el día catorce de Mayo de dos mil nueve. DOY FE.-----





Información Registral expedida por

MANUEL PEREZ FERNANDEZ

Registrador de la Propiedad de LAS PALMAS DE
GRAN CANARIA 2

correspondiente a la solicitud formulada por

IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES ALSAN SL.

con DNI/CIF: B35523547

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o
limitaciones.

Identificador de la solicitud:H76HH52H

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:casa ayala



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,
que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores,
citando el identificador de la solicitud.



REGISTRO PROPIEDAD LAS PALMAS G.C. N°2

SOLICITUD: 9086/2008

N/R: 27622522

Solicitante: D./Dña. IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES ALSAN SL B35523547

-- DATOS DE LA FINCA 37343 --

Municipio: PALMAS DE GRAN CANARIA LAS Sección: 02

Finca: 37343

PROVIENE DE TRASLADO DE LA FINCA 24798 /LP DE PALMAS DE GRAN CANARIA LAS

Naturaleza de la finca: RUSTICA

----- LOCALIZACIÓN -----

Paraje: CASA AYALA

Código Postal: 35018

Superficie terreno: Ha = 0 a = 64 Ca = 20,934

----- DESCRIPCION DE LA FINCA: -----

RUSTICA: Trozo de terreno labradía con agua para un riego donde dicen Casa Ayala, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Mide una fanegada y dos celemines, o sea sesenta y cuatro áreas veinte centiáreas, nueve mil trescientos treinta y siete centímetros cuadrados. Linda: al Naciente, con terrenos de herederos de Don Gregorio y Doña María de la Concepción Montesdeoca; al Poniente, con los de herederos de Don Andrés Lezcano; al Norte, con barranquillo de Casa Ayala; y al Sur, con camino que va a El Rincón. Contiene una Casa Terrera de labranza con sus accesorios de cocina y alpendar y además un estanque con capacidad para unas seis azadas de agua aproximadamente. Para el riego de esta finca tiene la misma adscrita las siguientes porciones de agua del Heredamiento de Tenoya, cuya dula consta de cincuenta y un días: dos horas y veinticuatro minutos con entrada el cuarenta y uno de dula y cuarenta y dos horas y veinticuatro minutos que tiene su entrada en la siguiente forma: cuarenta horas el día seis de dula y dos horas y veinticuatro minutos del día dieciseis.-

-- TITULARES DE LA FINCA --

Nombre del titular:
Alta Baja

Dni/CIF Tomo Libro Folio

BERNARDA PEÑATE RAMOS

42646097A 1939 417 28 6

1/7 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo

LUIS PEÑATE RAMOS	42654073K	1939	417	28	6
1/7 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo					
CONCEPCION PEÑATE RAMOS	42697028N	1939	417	28	6
1/7 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo					
CRISTOBAL PEÑATE RAMOS	42734665K	1939	417	28	6
1/7 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo					
ISABEL PEÑATE RAMOS	42750871N	1939	417	28	6
1/7 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo					
PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD	08300539	1939	417	28	6
2/3 DE 1/2 DE 1/7 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo					
PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD	08300539	1939	417	28	6
1/2 DE 1/7 del PLENO DOMINIO con carácter Privativo					
PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD	08300539	1939	417	28	6
1/3 DE 1/2 DE 1/7 del NUDA PROPIEDAD con carácter Privativo					
JUAN PEDRO MARAÑES PEÑATE	43255596W	1939	417	28	6
1/5 DE 1/7 del NUDA PROPIEDAD con carácter Privativo					
AMPARO MARAÑES PEÑATE	42809472D	1939	417	28	6
1/5 DE 1/7 del NUDA PROPIEDAD con carácter Privativo					
PILAR MARAÑES PEÑATE	43275288Y	1939	417	28	6
1/5 DE 1/7 del NUDA PROPIEDAD con carácter Privativo					
PALOMA MARAÑES PEÑATE	43275287M	1939	417	28	6
1/5 DE 1/7 del NUDA PROPIEDAD con carácter Privativo					
GUSTAVO MARAÑES PEÑATE	42867839W	1939	417	28	6
1/5 DE 1/7 del NUDA PROPIEDAD con carácter Privativo					
CORNELIA DE DEUGD	00000111	1939	417	28	6
1/3 DE 1/2 DE 1/7 del USUFRUCTO con carácter Privativo					
JUAN PEDRO MARAÑES MARINAN	00861684N	1939	417	28	6
1/7 del USUFRUCTO con carácter Privativo					

Según consta en copia de la escritura de Herencia autorizada el tres de junio de dos mil cuatro por el Notario de Las Palmas De Gran Canaria Don Manuel Emilio Romero Fernandez, número 1694 de su protocolo

-- C A R G A S --

----- Cargas de la finca -----

AFECTA, durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 09/02/2005, y por la inscripción 6ª de RECTIFICACION, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exento por Autoliquidación.-

Esta finca queda afecta por razón de la HERENCIA a que se refiere la inscripción 6ª a partir del día 09/02/2005 y por el plazo de CINCO AÑOS a la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, conforme el Art. 100-1º del R.D. 1.629/91 de 8 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. A favor de HACIENDA PUBLICA(100/100).

----- OBSERVACIONES -----



La expresada finca se halla inscrita en el folio 28 del tomo 1939, libro 417, inscripción/ anotación 6.

Honorarios: 3,34 Euros.

556 Ptas.

000077

PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS), veintinueve de julio de 2008

Antes de la apertura del diario

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

Se advierte que, por imponerlo así los artículos 332.5 y 354.a).2º del Reglamento Hipotecario, esta nota simple informativa no excluye que puedan existir otras cargas o limitaciones, sobre esta finca, no comprendidas en la presente nota, por hallarse caducadas, pero pendientes de realizarse su asiento registral de cancelación, el cual sólo podrá practicarse cuando lo soliciten las personas legalmente legitimadas para ello o se realice algún asiento o certificación de cargas sobre esta finca (como establecen, entre otros, los artículos 6, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria y 175, 177 y 353.3 del Reglamento Hipotecario).

2 de 3

3 de 3

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

GOBIERNO DE LAS PALMAS



PALANES

VIERNES 1 14:30



Pedro Viñuela Sandoval

Notario

Notarios asociados
Pedro Viñuela Sandoval
Guillermo Croissier Naranjo



Número de protocolo 1954
De Fecha 01/08/2008
PODER ESPECIAL

DON JUAN PEDRO MARAÑES MARIÑAN
DOÑA AMPARO MARAÑES PEÑATE
DOÑA PILAR MARAÑES PEÑATE
DOÑA PALOMA MARAÑES PEÑATE
DON JUAN PEDRO MARAÑES PEÑATE
DON GUSTAVO MARAÑES PEÑATE



01/2008



8R6194200



000080

Pedro Viñuela Sandoval
Guillermo Croissier Naminjo
C/ Domingo J. Navarro, 1, 3º
35002 Las Palmas de Gran Canaria
Telf: 928431795 Fax: 928373017
info@notariatriana91.com

NUMERO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (1.954).-----

-----**ESCRITURA DE PODER**-----

En Las Palmas de Gran Canaria, mi residencia, a UNO DE AGOSTO DE DOS MIL OCHO. -----

Ante mí, **PEDRO JAVIER VIÑUELA SANDOVAL**, Notario del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias, -----

-----**COMPARECEN:**-----

DON JUAN PEDRO MARAÑES MARIÑAN, mayor de edad, viudo, vecino de Las Palmas De Gran Canaria, con domicilio en LA CALLE LEON Y CASTILLO Nº 320, 2º A , 35007, con D.N.I./N.I.F. número 861684N. -----

DOÑA AMPARO MARAÑES PEÑATE, mayor de edad, casada, vecina de Las Palmas De Gran Canaria, con domicilio en C/ ANTONIO MARIA MANRIQUE, N.º 24, 35011, con D.N.I./N.I.F. número 42809472D. -----

DOÑA PILAR MARAÑES PEÑATE, mayor de edad,

casada, vecina de Las Palmas De Gran Canaria, con domicilio en C/ BRASIL, N.º 16, 35005, con D.N.I./N.I.F. número 43275288Y.-----

DOÑA PALOMA MARAÑES PEÑATE, mayor de edad, divorciada, vecina de Las Palmas De Gran Canaria, con domicilio en C/ PRESIDENTE ALVEAR, N.º 5, 35007, con D.N.I./N.I.F. número 43275287M.-----

DON JUAN PEDRO MARAÑES PEÑATE, mayor de edad, casado, vecino de Las Palmas De Gran Canaria, con domicilio en C/ AVENIDA ESCALERITAS, N.º 66,13º Prta.C, 35011, con D.N.I./N.I.F. número 43255596W.----

INTERVIENEN en su propio nombre. -----

Y además, **DON JUAN PEDRO MARAÑES MARIÑAN** lo hace en representación de su hijo **DON GUSTAVO MARAÑES PEÑATE**, mayor de edad, soltero, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en C/ MAESTRO VALLE, N.º 8 35005, con D.N.I./N.I.F. número 42867839W. -----

Interviene en virtud de poder general que le fue otorgado en Las Palmas de Gran Canaria, ante mi, el día TRES DE ENERO DE DOS MIL OCHO, con el número 23 de mi protocolo. -----

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre de Medidas Fisca-

01/2008



01/2008



8R6194199



000082

les, administrativas y de orden social, yo, el Notario, hago constar, que a mi juicio, según resulta de los documentos auténticos reseñados, el compareciente, se encuentra suficientemente facultado, para este otorgamiento. -----

Asevera que no ha variado la personalidad jurídica ni el estado civil de su representado en este acto y que sus facultades representativas se hallan plenamente vigentes, según manifiesta. -----

Los identifico por sus reseñados documentos; constan de sus manifestaciones los datos personales; y los juzgo con la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de PODER, a cuyo efecto, -----

----- **OTORGAN:** -----

Que confieren poder tan amplio y bastante como en derecho se requiera y necesario fuere, a favor de DON LUIS PEÑATE RAMOS, mayor de edad, casado, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle Gabriel Miró nº 9 y con DNI/NIF nº 42654073K, para que en su nombre pueda realizar las siguientes -----

-----**FACULTADES:** -----

1.- Transmitir, vender, gravar, segregar y cualquier otra operación relacionada con la venta de la parte calificada como urbana de la finca que luego se dirá, copropiedad de los otorgantes. -----

2.- Representar ante la Administración en el Convenio urbanístico correspondiente, tramitando, firmando, instando y retirando cualquier documentación ante las Administraciones públicas y Ayuntamiento. -----

3.- Administrar, ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones; aceptar, pagar y cobrar cualesquiera deudas y créditos por capital, intereses, dividendos y amortizaciones y con relación a cualquier persona o entidad pública o privada, incluso Estado, Provincia o municipio, firmando recibos, saldos, conformidades y resguardos. -----

4.- Comparecer ante toda clase de jueces, Juzgados, Tribunales, Oficinas, funcionarios, Dependencias, Centros, Delegaciones, Ministerios, Magistraturas, Notarías, Organismos y Autoridades de cualquier ramo, grado (incluso ante el Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional), y jurisdicción (incluidas las castrenses, la civil - contenciosa y voluntaria-, penal por denuncia o querella o como parte civil; canónico, gubernativa, contencioso y

01/2008



8R6194198



000084

económico administrativas, social o del trabajo, de la economía, la agricultura, la vivienda, sindical, de abastecimientos y transportes, o cualquier otra, ya creada o que en lo sucesivo se establezca), en toda clase de juicios, incluidos los juicios universales, ya sea el voluntario o el necesario de testamentaría, abintestato, concurso y quiebras, suspensiones de pagos, expedientes, litigios y procesos, interdictos y retractos y, en suma, en cuantos asuntos interese, con facultad para presentar demandas, denuncias, querellas, escritos, instancias y solicitudes y ratificarse en todo; celebrar actos de conciliación, con avenencia o sin ella; proponer y practicar pruebas; recusar y tachar, transigir y allanarse; desistir y renunciar al ejercicio de acciones civiles; someterse a competencias; hacer cobros, pagos y consignaciones; pedir desahucios, lanzamientos y posesión de bienes; pedir, prestar, alzar o cancelar embargos y anotaciones preventivas, instar u oponerse a declaraciones de herederos, autorizaciones judiciales y expedientes de liberación de dominio; absolver posiciones y prestar confesión



000085

en juicio; hacer y contestar toda clase de requerimientos notariales y, en definitiva, seguir el litigio, juicio, proceso o expediente por sus peculiares trámites, naturales incidentes e incidencias y oportunos recursos, aun ante el Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional, incluso de revisión, reposición, gubernativo, casación, apelación, injusticia notoria, amparo y cuantos más hubiere, hasta obtener auto, sentencia o resolución firme y su cumplimiento. Nombrar abogados y procuradores de los Tribunales, con las facultades exigidas en el orden judicial. --

5.- Realizar todos los actos que sean preparatorios y secundarios de los anteriormente indicados, que sean necesarios o convenientes a los mismos. -----

6.- Firmar cuantos documentos públicos o privados se precisen a los efectos dichos. - -----

Sustituir el presente poder, en todo o en parte, a favor de la persona o personas que se consideren oportunas. -----

Obtener cuantas copias se precisen de la presente escritura. -----

Y todo lo dicho, aunque se incida en la figura jurídica del autocontrato, o exista contraposición de intereses, doble o múltiple representación, e intereses opuestos. -----

01/2008



8R6194197



000086

Y única y exclusivamente, en relación a la siguiente finca: -----

FINCA 37343 del Registro de la Propiedad Número Dos de Las Palmas de Gran Canaria, trozo de Terreno donde dicen Casa Ayala, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. -----

-----**AUTORIZACION**-----

Así lo dicen y otorgan.-----

Hechas las reservas y advertencias legales pertinentes.-----

Reiteran los comparecientes su deseo de otorgar este PODER, a pesar de advertirles yo, el Notario, de los perjuicios que pueden sobrevenir en el caso de uso indebido del poder por parte del apoderado, dado el alcance de las facultades que en el mismo se contienen. -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, quedan informados y aceptan, mediante el presente otorgamiento, la incorporación de sus datos personales a los ficheros automatizados existentes



000087

en esta notaría, que se conservarán en la misma de forma confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento; su finalidad es la redacción del presente documento, su facturación y posterior seguimiento, así como las funciones propias de la actividad notarial. El Notario responsable de tales ficheros es el autorizante de este instrumento público, con residencia en Las Palmas de Gran Canaria y con despacho en la calle Domingo J. Navarro nº 1, 3º.-----

Leo esta escritura a los comparecientes, previa advertencia del derecho que le asiste para hacerlo por sí mismos, al que renuncian. - -----

Enterados su contenido, la ratifican y firman.-----

De todo lo consignado en el presente instrumento público, de que el consentimiento de las partes ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a



01/2008



8R6194196



000088

la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes, y que va extendido sobre cinco folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie y números 8R-6194205, 8R-6194204, 8R-6194203, 8R-6194202 y 8R-6194201, yo, el Notario, DOY FE.-

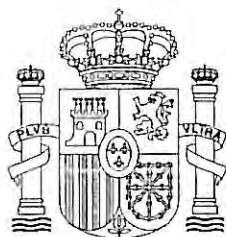
SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES. Y EL SIGNO, FIRMA DEL NOTARIO AUTORIZANTE.- RUBRICADOS Y SELLADO.-

BASES DE CALCULO: Sin Cuantía
ARANCEL APLICABLE: 1, 4, Nº 8, 7
DERECHOS ARANCELARIOS - 52,77 €
Firmado.-

ES COPIA DE LA MATRIZ NUMERO AL PRINCIPIO INDICADO DE MI PROTOCOLO GENERAL CORRIENTE DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, QUE EXPIDO PARA LOS PODERDANTES, en cinco FOLIOS DE PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES, SERIE Y NUMEROS 8R-6194200, 8R-6194199, 8R-6194198, 8R-6194197 y 8R-6194196. Las Palmas de Gran Canaria, El mismo día de su otorgamiento. DOY FE.-



[Handwritten signature]



[Firma manuscrita]

000085

CONSULADO GENERAL DE ESPAÑA
EN
AMSTERDAM (HOLANDA)

Copia de la Escritura
de

-----PODER GENERAL-----

otorgada por Doña Cornelia DE DEUGD E HIJA.-----

Ante

Don Juan Manuel de la Vega Gómez-Acebo, Cónsul General de
España, en funciones Notariales.-----



Amsterdam, a 3 de febrero de 1920

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



La El Secretario/a



000090

-----PODER GENERAL-----

Número once.-----

En la ciudad de Amsterdam a tres de febrero de dos mil.-----

Ante mí, Juan Manuel de la Vega Gómez-Acebo, Ministro Plenipotenciario, Cónsul General de España en esta capital en funciones notariales.-----

-----C O M P A R E C E N:-----

Doña Cornelia DE DEUGD, mayor de edad, española, ama de casa, viuda, residente en Barendrecht (Holanda), en la calle Linde número 8, y provista de pasaporte español número 000111, expedido por el Consulado General de España en Rotterdam el día 19 de julio de 1990,-----

Y Doña Paola Dominique PEÑATE DE DEUGD, mayor de edad, española, soltera, abogada, residente en La Haya (Holanda), en la calle Jan Hendrikstraat número 76, y provista de pasaporte español número 8300539, expedido por el Consulado General de España en Amsterdam el día 11 de julio de 1998.-----



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



En/El Secretario/a

[Handwritten signature]

Constan sus circunstancias personales por sus manifestaciones y de los documentos que me exhiben.

Intervienen en su propio nombre y derecho.

Tienen, a mi juicio, capacidad para formalizar esta escritura de poder general y, en su virtud, otorgan:-

Que confieren poder, tan amplio y bastante como en derecho fuere necesario, a favor de Don Luis PEÑATE RAMOS, mayor de edad, español, residente en la calle Gabriel Miró número 9, en Las Palmas de Gran Canaria, con DNI. número 42654073-K, para en su nombre y representación, pueda hacer uso de las siguientes facultades:-----

I.- Administrar bienes muebles e inmuebles; ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones; rendir, exigir y aprobar cuentas; firmar y seguir correspondencia; hacer y retirar giros y envíos, formular reclamaciones por pérdidas, mermas, o averías y percibir las indemnizaciones correspondientes; constituir, modificar, extinguir y liquidar contratos de todo tipo, particularmente de arrendamiento, aparcería, seguro, ejecución de obra y transporte de cualquier clase; concurrir a concursos y subastas de obras, servicios y suministros de particulares o entidades públicas y privadas y celebrar los contratos



000091

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



La/El Secretario/a

correspondientes; desahuciar ~~inquilinos,~~

arrendatarios, aparceros, colonos, porteros,

precaristas y todo género de ocupantes; celebrar

contratos de trabajo, colectivos o individuales;

acordar despidos con o sin indemnización, y ejercitar

los derechos y cumplir las obligaciones patronales de

la entidad; asistir con voz y voto a juntas de

regantes, propietarios, consocios, condueños y demás

cotitulares, de acreedores en procedimientos

concursoales, o de cualquier otra clase.-----

II.- Tomar cuentas a quienes deban rendirlas y

aprobarlas o impugnarlas; reconocer, aceptar, pagar,

reclamar y cobrar cualesquiera deudas y créditos por

capital, intereses, dividendos y amortizaciones;

firmar cartas de pago, recibos, saldos, conformidades

o resguardos, con relación a cualquier persona o

entidad pública o privada, incluso el Estado,

Comunidades Autónomas, Provincia o Municipio, y,

particularmente, Delegaciones de Hacienda, donde se

extenderán estas facultades a realizar cobros, pagos

o consignaciones, aceptar liquidaciones, impugnarlas,

cobrar libramientos, desgravaciones fiscales u otros

conceptos. Intervenir en suspensiones de pagos,

concurso quiebras, juntas y reuniones particulares



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009

  
L. M. / El Secretario/a

y judiciales; aprobar quitas y esperas, nombramientos de síndicos, comisarios, depositarios y administradores, y el reconocimiento y graduación de créditos.-----

III.-Disponer, enajenar,gravar, adquirir y contratar, activa o pasivamente, respecto de toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales y personales, acciones y obligaciones, cupones, valores y cualesquiera efectos públicos o privados; y, en tal sentido, con las condiciones y por el precio al contado, confesado o aplazado, que estime pertinentes, ejercitar, otorgar, conceder y aceptar compraventas, aportaciones, permutas, cesiones en pago o 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, fianzas, transacciones, compromisos y arbitrajes; constituir, reconocer, aceptar, ejecutar, transmitir, dividir, modificar, extinguir y cancelar, total o parcialmente, usufructos, servidumbres, prendas, hipotecas, antecrisis, comunidades de todas clases, propiedades horizontales, censos, derechos de superficie y, en general, cualesquiera derechos reales

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El/la Secretario/a

[Handwritten signature]

y personales. Dar y tomar dinero a préstamo. Aceptar y en su caso hacer donaciones puras, condicionales y onerosas.-----

IV.- Aceptar, repudiar, manifestar, partir, entregar, recibir, aprobar e impugnar herencias, legados, liquidaciones de sociedades conyugales y cualesquiera otras comunidades.-----

V.- Comerciar, dirigir y administrar negocios mercantiles e industriales y, en general, realizar cualesquiera actos relativos al tráfico mercantil; tomar parte en concursos y subastas, formulando propuestas, reservas y protestas y aceptando adjudicaciones; constituir, modificar, prorrogar, nombrar administradores, disolver y liquidar toda clase de sociedades, ejercitar todos los derechos y obligaciones inherentes a la cualidad de socio y aceptar y desempeñar cargos en aquéllas.-----

VI.- 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, de valores o cualquier otra; constituir, transferir, modificar y retirar depósitos provisionales o definitivos de metálico,



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El Secretario



000095

valores u otros bienes; comprar, vender, canjear, pignorar y negociar efectos y valores, moneda extranjera y divisas, y cobrar los intereses, dividendos y amortizaciones; arrendar cajas de seguridad; y, en general, realizar estas operaciones, y cuantas permitan la legislación y la practica bancaria, con Cajas de Ahorro, Bancos, incluso el de España y otros oficiales, y entidades similares.----

VII.- Para el ejercicio de las facultades conferidas comparecer en Juzgados, Tribunales, Magistraturas, Fiscalías, Delegaciones, Jurados, Comisiones, Notarías, Registros y toda clase de oficinas públicas y privadas, Autoridades y Organismos del Estado, Comunidades Autónomas, Provincias o Municipios, y otorgar poderes generales en favor de Procuradores de los Tribunales y Letrados con facultades usuales.----

VIII.- Sustituir en todo o en parte este poder, revocar las sustituciones y otorgar otras cuantas veces fuera oportuno.-----

IX.- Y otorgar y firmar cuantos documentos públicos y privados exija la naturaleza jurídica de los actos que realice, incluso escrituras de adición, aclaración, subsanación o rectificación.-----

Advierto expresamente a las comparecientes del peligro

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El/la Secretario/a

[Handwritten signature]



que el otorgamiento de un poder general puede

suponerles y ante su insistencia autorizo el mismo. --

Así lo dicen y otorgan.-----

Hago las advertencias y reservas legales.-----

Para acreditar su personalidad, en defecto de mi conocimiento, me han exhibido los pasaportes reseñados en la comparecencia, con fotografías que concuerdan con sus finomías.-----

Doy cumplimiento el requisito de lectura que establecen los artículos 25 de la Ley del Notariado y 193 del Reglamento Notarial.-----

Manifiestan quedar enteradas, se ratifican en sus
disposiciones y firman conmigo.-----

Del contenido de este instrumento público, doy fe:---

Están las firmas de Cornelia de Deugd y Paola
Dominique Peñate de Deugd.- Ante mí, Juan Manuel de
la Vega Gómez-Acebo (ilegible).- Hay un sello oficial
del Consulado.-----

Lo transcrito concuerda fiel y exactamente con su original, que obra en el Protocolo de actos e instrumentos públicos, de este Consulado General correspondiente al año dos mil, con el número inserto al principio de este documento, y para que conste y a requerimiento de las comparecientes, expido la

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



La/El Secretario/a

[Handwritten signature]



presente primera copia, que consta de dos pliegos de
papel común, que firmo y sello en Amsterdam a tres de
febrero de dos mil.- Doy fe.-----

000097



Ludwig

Exento de legalización por reforma
Reglamentos Registro Civil y Notariado
Real Decreto de 8-Marzo.1935 (B.O.E.)
nº 94. de 19-4-85)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO DOS

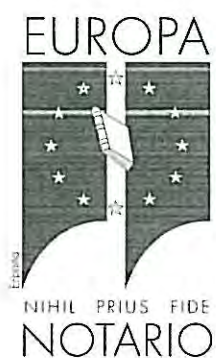
Relacionado el precedente documento en el
folio 28 del tomo 1929 Finca número
37342 e inscripción 65
Las Palmas de G.C. 09 de Febrero de 2005

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El Secretario/a



Pantaleón Aranda García del Castillo
Notario

C/Virgen de los Milagros, 129 - Telf. 956 540 227 - Fax. 956 856 437

11500 El Puerto de Santa María (Cádiz)

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El Secretario/a

[Handwritten signature]

En Las Palmas de Gran Canaria, a _____ de _____ de 2008.

SE REÚNEN

De una parte, **DON NESTOR HERNANDEZ LOPEZ**, cuyas restantes circunstancias personales no se expresan por actuar en ejercicio de su cargo de Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Vivienda y Desarrollo Sostenible del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que le fue conferido por Decreto de Alcaldía número 10.601/2008, de 19 de mayo, publicado en el B.O.P. núm. 70, de 30 de mayo de 2008, con domicilio a estos efectos en esta Capital, calle León y Castillo, número 270, y con C.I.F. número P3501700C, asistido por **D. FELIPE MBA EBEBELE**, Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

Y de otra, **DON LUIS PEÑATE RAMOS**, mayor de edad, de nacionalidad española, de esta vecindad, con domicilio en la calle Gabriel Miró nº 9, con DNI nº 42.654.073-K.

INTERVENCIÓN Y CAPACIDAD

El Sr. **D. NESTOR HERNANDEZ LOPEZ** interviene en representación del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. La facultad de representación del Sr. Hernández Rodríguez le resulta de la delegación de competencias conferidas por el Excmo. Sr. Alcalde, por Decreto núm. 10.601/2008, de 19 de mayo (B.O.P. núm. 70 de 30 de mayo de 2008), por el que se reestructura la Administración Municipal Ejecutiva.

El Sr. **MBA EBEBELE**, cuyas restantes circunstancias personales no se expresan por actuar en ejercicio de su cargo, para el que fue designado según Decreto número 115/04, de 7 de enero, por el que se adoptan medidas puntuales de adaptación de la organización y funcionamiento municipales a la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local (B.O.P. núm. 22 de 20 de febrero de 2004); el cual comparece para ejercer las funciones

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



La/El Secretario/a

[Handwritten signature]



**ESCRITURA PÚBLICA
DE
PODER**

OTORGADA POR
DOÑA BERNARDA PEÑATE RAMOS

A FAVOR DE
DON LUIS PEÑATE RAMOS

Fecha: 29/07/2008

Protocolo: 1.052

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

2/2 JUN 2009
 
El Secretario

12/2007



8P7760562



000100

«ESCRITURA DE PODER»

NÚMERO MIL CINCUENTA Y DOS.

En EL PUERTO DE SANTA MARIA, mi residencia, a veintinueve de Julio de dos mil ocho. -----

Ante mí, **PANTALEON ARANDA GARCIA DEL CASTILLO**, Notario de esta Ciudad y del Ilustre Colegio de Sevilla. -----

==== C O M P A R E C E ====

DOÑA BERNARDA PEÑATE RAMOS, mayor de edad, viuda, vecina de Pozuelo de Alarcon, provincia de Madrid, con domicilio en calle Tramontana, 42, 3º-B; provista de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 42.646.097-A. -----

==== I N T E R V I E N E ====

En su propio nombre y derecho. -----
Tiene, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente ESCRITURA DE PODER, y al efecto: -----

22 JUN 2009



La/El Secretario/a

=== DICE Y OTORGA ===



Que confiere poder especial tan amplio y bastante como en Derecho se requiera y sea necesario a favor de su hermano **DON LUIS PEÑATE RAMOS**, mayor de edad, casado, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle Gabriel Miró número 9, titular del D.N.I., número 42.654.073-K, para que en nombre y representación de la parte otorgante Y SÓLO Y EXCLUSIVAMENTE EN RELACIÓN CON EL SOLAR finca número 37.343 del Registro de la Propiedad Numero Dos de Las Palmas, Trozo de Terreno donde dicen Casa Ayala, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, y aunque al hacer uso de este poder incida en la figura jurídica conocida por "Auto-Contrato", doble o múltiple representación, o Contraposición de Intereses, haga uso de las siguientes. -----

FACULTADES

Representar ante la Administración en el Convenio Urbanístico correspondiente, tramitando, firmando, instando, presentando y retirando cualquier documentación ante las Administraciones públicas y Ayuntamiento. -----

Administrarla; ejercitar y cumplir toda clase

8P7760563

12/2007

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009

La/El Secretario/a



000102

de derechos y obligaciones; aceptar, pagar y cobrar cualesquieras cantidades deudas y créditos, por capital, intereses, dividendos y amortizaciones, y con relación a cualquier persona o entidad pública o privada, incluso Estado, Provincia o Municipio firmando recibos, saldos, conformidades y resguardos. -----

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, Provincias y Municipios, en asuntos civiles, penales, administrativos, contencioso y económico-administrativos, gubernativos laborales, fiscales y eclesiásticos, de todos los grados, jurisdicciones e instancias; promover, instar, seguir, contestar y terminar, como actor, solicitante, coadyuvantes, requerido, demandado, oponente o en cualquier otro concepto, todas clases de expedientes, actas, juicios,

22 JUN 2009

L. M. Secretario



pretensiones, tramitaciones, excepciones,

manifestaciones, reclamaciones, declaraciones,

quejas y recursos, incluso de casación, con

facultad de formalizar ratificaciones personales,

desistimientos y allanamientos; cobrar costas y

cantidades consignadas en el Juzgado y firmar los

oportunos recibos absolver posiciones en pruebas de

confesión judicial, formalizar ratificaciones

personales, otorgar, para los fines antedichos,

poderes en favor de los Procuradores de los

Tribunales y abogados y Graduados Sociales, con las

facultades de los generales para pleitos y las

especiales que tenga por convenientes; practicar,

recoger y contestar requerimientos notificaciones y

emplazamientos. -----

Y a los fines indicados firmar cualquier clase

de documentos bien sean públicos o privados, sin

excepción ni limitación de clase alguna, así como

documentos complementarios, aclaratorios o

rectificatorios. -----

Así lo dice y otorga libremente y a mi

presencia. -----

Esta escritura ha sido redactada conforme a

minuta facilitada por la compareciente. -----



8P7760564

12/2007

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha



000104



22 JUN 2009

En El Secretario/a

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 15 de 1.999, de Protección de Datos, la compareciente, previamente informada sobre el contenido del secreto del protocolo y del profesional, consiente expresamente la incorporación de sus datos personales a los ficheros automatizados existentes en la Notaria. --

Informo a la compareciente, del derecho que le asiste, de acuerdo con lo establecido por el artículo ciento noventa y tres del Reglamento Notarial a leer por sí el presente instrumento público, y una vez enterados de ello renuncia a ejercer este derecho. En su consecuencia, yo, el notario, le leo el contenido integro de este instrumento público. Manifiesta expresamente haber sido informada debidamente de su contenido y presta su libre consentimiento y, en prueba de su conformidad lo firma, conmigo, que de haberla identificado por el documento reseñado en la comparecencia, y en todo cuanto sea pertinente, de



000105

~~Todo~~ lo demás contenido en el presente documento público extendido en tres folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, el presente, y los dos anteriores correlativos en orden, de la misma serie, yo el Notario, Doy fe.

ARANCEL NOTARIAL. DERECHOS DEVENGADOS. Arancel aplicable, números: 1, 4 DOCUMENTO SIN CUANTÍA. TOTAL: 39,91€ (Impuestos excluidos)

Sigue las firmas y rúbricas de los otorgantes, y el signo, firma, rúbrica y sello del Notario autorizante. -----

ES COPIA DE SU ORIGINAL, y para DOÑA BERNARDA PEÑATE RAMOS, expido copia en tres folios, el presente y los dos anteriores, correlativos en orden y de la misma serie, En EL PUERTO DE SANTA MARIA el mismo día de su otorgamiento. DOY FE. ----

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009

El Secretario

FE PÚBLICA
NOTARIAL



0114320369



000106

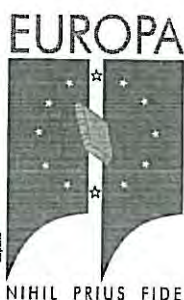


Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



La/El Secretario/a



NOTARIA DE
D. PEDRO F. CONDE MARTIN DE HIJAS

VELÁZQUEZ, 46 - 2º D

TELFs. 91 435 71 46
91 435 76 29

03/2008



8V0520161



PEDRO F. CONDE MARTIN DE HIJAS

NOTARIO

Velázquez, 46 - 2º

Telfs. 91 435 71 46 - 91 435 76 29

Fax: 91 435 47 34

28001 MADRID

APODERAMIENTO OTORGADO POR DOÑA CONCEPCION PEÑATE RAMOS A
FAVOR DE SU HERMANO DON LUIS PEÑATE RAMOS.-----

NUMERO DOS MIL TREINTA Y OCHO. -----

En Madrid, a veintinueve de Julio de dos mil
ocho. -----

Ante mi, PEDRO F. CONDE MARTIN DE HIJAS, Nota-
rio de esta capital y de su Ilustre Colegio, -----

----- COMPARECE -----

DOÑA CONCEPCION PEÑATE RAMOS, mayor de edad,
viuda y vecina de Madrid (28004), con domicilio en
la calle Barquillo número 7. Provista de D.N.I. nº
42697028-N. -----

INTERVIENE en su propio nombre y derecho.-----

Tiene, a mi juicio, capacidad legal bastante
para formalizar la presente escritura de apodera-
miento y al efecto, -----

----- OTORGA -----

Que da y confiere poder especial tan amplio y
bastante como en Derecho se requiera y sea neces-
ario a favor de su hermano DON LUIS PEÑATE RAMOS,



22 JUN 2009

Al Sr. Secretario/a

mayor de edad, casado, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle Gabriel Miró número 9, titular del D.N.I. número 42654073-K, para que en nombre y representación de la poderdante Y SÓLO Y EXCLUSIVAMENTE EN RELACIÓN CON EL SOLAR finca número 37.343 del Registro de la Propiedad Número Dos de Las Palmas, Trozo de Terreno donde dicen Casa Ayala, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, y aunque al hacer uso de este poder incida en la figura jurídica conocida por "Auto-Contrato", doble o múltiple representación, o Contraposición de Intereses, haga uso de las siguientes, -----

----- FACULTADES -----

Representarla ante la Administración en el Convenio Urbanístico correspondiente, tramitando, firmando, instando, presentando y retirando cualquier documentación ante las Administraciones públicas y Ayuntamiento. -----

Administrarla; ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones; aceptar, pagar y cobrar cualesquiera cantidades deudas y créditos, por capital, intereses, dividendos y amortizaciones, y con relación a cualquier persona o entidad pública o privada, incluso Estado, Provincia o Municipio

03/2008



8V0520162



000109

firmando recibos, saldos, conformidades y resguardos. -----

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, Provincias y Municipios, en asuntos civiles, penales, administrativos, contencioso y económico-administrativos, gubernativos laborales, fiscales y eclesiásticos, de todos los grados, jurisdicciones e instancias; promover, instar, seguir, contestar y terminar, como actor, solicitante, coadyuvantes, requerido, demandado, oponente o en cualquier otro concepto, todas clases de expedientes, actas, juicios, pretensiones, tramitaciones, excepciones, manifestaciones, reclamaciones, declaraciones, quejas y recursos, incluso de casación, con facultad de formalizar ratificaciones personales, desistimientos y allanamientos; cobrar costas y cantidades consignadas en el Juzgado y



000110

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



Por El Secretario/a

~~firmar los oportunos recibos~~ absolver posiciones en pruebas de confesión judicial, formalizar ratificaciones personales, otorgar, para los fines antedichos, poderes en favor de los Procuradores de los Tribunales y abogados y Graduados Sociales, con las facultades de los generales para pleitos y las especiales que tenga por convenientes; practicar, recoger y contestar requerimientos notificaciones y emplazamientos. -----

Y a los fines indicados firmar cualquier clase de documentos bien sean públicos o privados, sin excepción ni limitación de clase alguna, así como documentos complementarios, aclaratorios o rectificatorios. -----

DECLARACION SOBRE PROTECCION DE DATOS: De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, la compareciente queda informada y acepta la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. -----

Así lo dice y otorga. -----

Quedan hechas las reservas y advertencias le-

03/2008



8V0520163



000111

gales. -----

Yo el Notario, que signo y firmo, doy cumplimiento al requisito de la lectura en la forma prevenida por el Artículo 193 del Reglamento Notarial y doy fe: -----

De que la otorgante manifiesta haber quedado debidamente informada del contenido de esta escritura; de su conformidad y de que se ratifica en su contenido y la firma. -----

De identificar a la compareciente por medio de la fotografía y firma insertas en su reseñado Documento de Identidad que me ha sido exhibido. -----

De que la compareciente ha prestado libremente su consentimiento a este otorgamiento. -----

De que el contenido de esta escritura se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de la compareciente, que redacto conforme a minuta presentada. -----

Y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en tres folios de papel



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

2/2 JUN 2009



Está la firma de la compareciente.- Signado.-
Pedro F. Conde.- Rubricados y sellado. -----

ES COPIA LITERAL de su matriz, que bajo el número de orden al principio indicado, obra en mi protocolo general corriente de instrumentos públicos, donde dejo nota de esta expedición. A instancia de la poderdante, la expido en tres folios de papel Notarial, números 8V 0520161 el siguiente en orden correlativo y el presente, que signo, firmo, rubrico y sello en Madrid, a veintinueve de julio de dos mil ocho.- DOY FE.-





ILUSTRE COLEGIO NOTARIAL DE LAS ISLAS CANARIAS



Amalia I. Jiménez Almeida
NOTARIO

C/. Franchy Roca, 5 - 1º

Tfnos.: 928 22 92 00 - 928 22 92 16

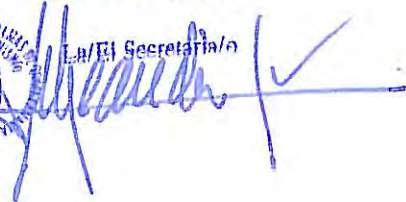
Fax: 928 22 74 82

D.P.: 35007 Las Palmas de G. C.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009

EXCMO. AYUNTAMIENTO
ALCA. DE TURIS
15000
L./El Secretario/a





PODER

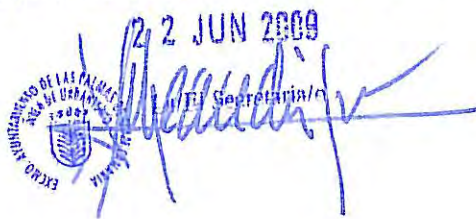
**OTORGADA por: DON CRISTÓBAL PEÑATE RAMOS Y
DOÑA ISABEL PEÑATE RAMOS**

A FAVOR de: DON LUIS PEÑATE RAMOS

**Protocolo: 1889
Las Palmas de Gran Canaria a 28 de julio de 2008**

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009
El Secretario/a



8R0105899

01/2008



DOMINIO
000115

M9200802168

PODER

NÚMERO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE

En la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria,
mi residencia a veintiocho de julio de dos mil
ocho.-----

Ante mí, **AMALIA ISABEL JIMÉNEZ ALMEIDA**, Notario del
Ilustre Colegio de Las Islas Canarias.-----

COMPARECEN

CRISTÓBAL PEÑATE RAMOS, mayor de edad, di-
vorciado, vecino de Las Palmas de Gran Cana-
ria, con domicilio en la calle Lucas Fernández
Navarro numero 7, y provisto de D.N.I./N.I.F.,
numero 42.734.665-K.-----

Y DOÑA ISABEL PEÑATE RAMOS, mayor de edad,
soltera, vecina de Las Palmas de Gran Canaria,
con domicilio en la calle Lucas Fernández Na-
varro numero 7-Atico, y provista de
D.N.I./N.I.F., numero 42.750.871-N.-----

Intervienen por su propio nombre y derecho,
y tiene a mi juicio, capacidad legal bastante
para formalizar la presente escritura de **PO-**
DER, y,-----



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



En el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

OTORGAN

Que dan y confieren poder especial tan amplio y bastante como en Derecho se requiera y sea necesario a favor de su hermano **DON LUIS PEÑATE RAMOS**, mayor de edad, casado, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle Gabriel Miró número 9, titular del D.N.I., número 42.654.073-K, para que en nombre y representación de las partes otorgantes Y SÓLO Y EXCLUSIVAMENTE EN RELACIÓN CON EL SOLAR finca número 37.343 del Registro de la Propiedad Número Dos de Las Palmas, Trozo de Terreno donde dicen Casa Ayala, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, y aunque al hacer uso de este poder incida en la figura jurídica conocida por "Auto-Contrato", doble o múltiple representación, o Contraposición de Intereses, haga uso de las siguientes, -----

FACULTADES

- Representar ante la Administración en el Convenio Urbanístico correspondiente, tramitando, firmando, instando, presentando y reti-

8R0105900

01/2008



000117

rando cualquier documentación ante las Administraciones públicas y Ayuntamiento.-----

- Administrarla; ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones; aceptar, pagar y cobrar cualesquieras cantidades deudas y créditos, por capital, intereses, dividendos y amortizaciones, y con relación a cualquier persona o entidad pública o privada, incluso Estado, Provincia o Municipio firmando recibos, saldos, conformidades y resguardos.-----

- 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, Provincias y Municipios, en asuntos civiles, penales, administrativos, contencioso y económico-administrativos, gubernativos laborales, fiscales y eclesiásticos, de todos los grados, jurisdicciones e instancias; promover, instar, seguir, contestar y terminar, como actor, solicitante, coadyuvantes, requerido, demandado,



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009

La/El Secretario/a

oponente o en cualquier otro concepto, todas clases de expedientes, actas, juicios, pretensiones, tramitaciones, excepciones, manifestaciones, reclamaciones, declaraciones, quejas y recursos, incluso de casación, con facultad de formalizar ratificaciones personales, desistimientos y allanamientos; cobrar costas y cantidades consignadas en el Juzgado y firmar los oportunos recibos absolver posiciones en pruebas de confesión judicial, formalizar ratificaciones personales, otorgar, para los fines antedichos, poderes en favor de los Procuradores de los Tribunales y abogados y Graduados Sociales, con las facultades de los generales para pleitos y las especiales que tenga por convenientes; practicar, recoger y contestar requerimientos notificaciones y emplazamientos. -----

- Y a los fines indicados firmar cualquier clase de documentos bien sean públicos o privados, sin excepción ni limitación de clase alguna, así como documentos complementarios,

8R0105901

01/2008



000119

aclaratorios o rectificatorios.-----

TRATAMIENTO DE DATOS.- De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1.999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, quedan informados y aceptan, mediante este otorgamiento, la incorporación de sus datos personales a los ficheros automatizados existentes en esta Notaría, que se conservarán en la misma de forma confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento; su finalidad es la redacción del presente documento, su facturación y posterior seguimiento, así como las funciones propias de la actividad notarial. El Notario responsable de tales ficheros es el autorizante de este instrumento público, con residencia en esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y con despacho en la calle Franchy Roca número cinco, primera planta.-----

Así lo dice y otorga libremente y a mi presencia.-----

Leída por mi esta escritura, previa renun-



000120

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009
La El Secretario

cia que la parte otorgante hace de su derecho a leerla por si, la ratifican y firman, por encontrarla extendida conforme con la minuta presentada para su redacción. -----

De identificarle por medio de su Documento de Identidad, reseñado en la comparecencia, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes y de todo lo demás consignado en este instrumento público, que va extendido en tres folios de papel timbrado de uso exclusivo para documentos notariales, números 8R0105896 y dos siguientes en orden correlativo, yo, la Notario, doy fe.- Sigue la firma de los señores poderdantes.- Signado Amalia I. Jiménez Almeida.- Rubricados y sellado. -----

ES COPIA LITERAL DE SU MATRIZ QUE BAJO EL NÚMERO QUE ENCABEZA OBRA EN MI PROTOCOLO GENERAL CORRIENTE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PARA LA PARTE PODERDANTE EXPIDO LA PRESENTE EN CUATRO FOLIOS DE PAPEL TIMBRADO DE USO EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES, NÚMEROS 8R0105899

8R0105902

01/2008



000127

Y LOS TRES SIGUIENTES EN ORDEN CORRELATIVO QUE
SIGNO, FIRMO, RUBRICO Y SELLO EN LA CIUDAD DE
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN LA FECHA DE SU
OTORGAMIENTO.- DOY FE.-

FE PÚBLICA
NOTARIAL

0097367983



[Firma manuscrita]



000122

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009
Secretaría

ÁREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO, VIVIENDA, MEDIO AMBIENTE Y AGUA
Servicio de Planeamiento
Ref: JMCM/ndf



ASUNTO: CAMBIO DE ORDENANZA B2 EN CASA AYALA
SITUACIÓN: C/CASA AYALA 112
PROMOTOR: INMOALSAN, S.L.

En relación con el asunto epigrafiado, registrado con número 187.441/07, referido a una parcela regulada por la ordenanza B2 que se sitúa en Casa Ayala y para la que se propone una ordenación incompatible con la que establece el Plan General vigente, cumpíeme informar:

1. Se trata de una parcela sujeta a ordenanza B2 que cuenta con una superficie de 2.155m² con unas dimensiones aproximadas de 56m de largo por 38m de fondo y que se encuentra delimitada por una medianera, un vial y el límite del suelo rústico.

La ordenanza de aplicación establece una parcela máxima de 250m² por lo que para abordar su construcción habrá de segregarse previamente en porciones inferiores a esa cifra. La existencia de un único acceso rodado y el importante fondo de la parcela demandan la delimitación de subparcelas muy estrechas y con mucho fondo.

2. La parcela se abancala en tres plataformas alcanzando un desnivel topográfico total de 13m entre el vial (cota más alta) y el lindero de la parcela, coincidente con el límite entre el suelo rústico y el urbano (cota más baja), lo que determina que su ordenación volumétrica deba establecerse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en aplicación del artículo 8.1.9.d. Esta circunstancia supone un margen de discrecionalidad en la concreción volumétrica de la parcela que permitiría la incorporación de las referencias planimétricas existentes en la misma pero, en cualquier caso, ésta habría de producirse siempre dentro de los parámetros tipológicos de la ordenanza B.

En otro orden de cosas, según el artículo 8.1.5.2, la edificación deberá separarse 3 m con respecto a su lindero trasero puesto que, como decíamos en el apartado anterior, éste se sitúa en el límite del suelo rústico. Dicho retranqueo sobre la línea de clasificación dejaría vista la medianera del inmueble colindante. Por otra parte, se da la circunstancia de que la clasificación de suelo deja fuera del suelo urbano parte de la parcela motivo de convenio.

3. La parcela disfruta de una posición significada en el tejido urbano del barrio como remate del frente en el que se ubica y al que se adosa a través de su lindero medianero. Por otra parte, el abancalamiento que contempla, su posición elevada sobre un muro de piedra a modo de balcón sobre el barranco, la vegetación con que cuenta... aportan claves para la determinación de una ordenación que pueda entenderse como una transición entre lo urbano y lo rústico pero que desde la ordenanza B no es posible incorporar.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



La/El Secretario/a

[Handwritten signature]

Las particulares características de la parcela que nos ocupa, tanto dimensionales, como topográficas y topológicas que acaban de comentarse, parecen aconsejar un tratamiento menos rígido del que se derivaría de la estricta aplicación de la ordenanza B2 actual, de modo que se pueda incorporar una ordenación más acorde a la misma, contemplando el potencial expresado, tal y como se propone por parte de la propiedad.

4. La propuesta aportada supone la cesión de 262m² como espacio libre, además de la liberación de otros ámbitos de parcela como espacio libre privado, aproximadamente 175m² más, así como el ensanchamiento de la vía que delimita la parcela en otros 50 m², lo cual supone menor ocupación de la que resultaría de la aplicación de la ordenanza B2 vigente.

La edificación se levantaría en solución de continuidad con la edificación medianera existente para evitar paños ciegos vistos y, puesto que debe retranquearse 3 m con respecto al linde con el suelo rústico, se incorpora una corrección del límite de suelo que afecta aproximadamente a 200 m² que pasan a estar clasificados como suelo urbano, de modo que la totalidad de la parcela motivo de intervención comparte dicha clasificación.

La edificación levantaría dos plantas en la fachada de la c/Lugar Casa Ayala y alcanzaría tres en un plano retrasado 6m con respecto a la misma. También cuenta con tres en colindancia con la medianera para igualarse a la edificación existente. La propuesta suma un total de 3.780 m² frente a los 4.310 m² posibles en la actualidad, menor edificabilidad por tanto pero con idéntica eficacia, dado que se materializa la misma cifra de viviendas (35 en total) que en aplicación de la ordenanza B2.

Todo esto viene, además, de la mano de una mejor inserción en el entorno inmediato, puesto que se contemplan las claves del mismo. El planteamiento aterrazado del proyecto permite su adaptación al desnivel topográfico de la parcela y su apertura al paisaje. El tratamiento formal de las viviendas incorporando terrazas que se conjugan con partes ciegas, evitan una imagen homogénea y monolítica del conjunto, a pesar de tratarse de una promoción única, circunstancia que perjudicaría su integración en un enclave que cuenta con una imagen a caballo entre lo urbano y lo rústico.

4. Por otra parte, cabe considerar que la naturaleza de la transformación urbanística que pretende efectuarse en el ámbito referido se corresponde perfectamente con las denominadas *actuaciones de dotación* definidas en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, como las que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El/El Secretario/a

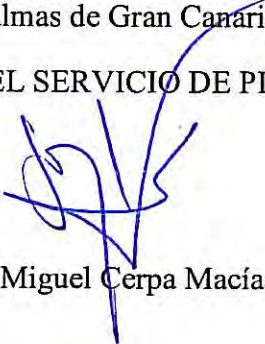
[Handwritten signature]

reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad sin requerir la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

Por todo lo expuesto con anterioridad, parece oportuna la sustitución de la ordenanza B2 establecida por el Plan General en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación RS-13H y 14H para la parcela sita en la c/Casa Ayala 112 y delimitar para la misma una Actuación de Dotación, AD-05, por la que ésta se ordene directamente y se obtenga la cesión del espacio libre establecido.

Las Palmas de Gran Canaria, a 19 de marzo de 2009

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO



Juan Miguel Cerpa Macías

EL TÉCNICO MUNICIPAL



María Luisa Dunjó Fernández

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



La/El Secretario/a

ÁREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y DESARROLLO SOSTENIBLE
Ref.: FCR
Exp.: Registro general 08/136037.Propuesta de Convenio urbanístico

REF:FCR
EXPEDIENTE:REGISTRO GENERAL 08/136037

ASUNTO: PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO

SITUACION: CASA AYALA

PROMOTOR: LUIS PEÑATE RAMOS Y OTROS

1.- INTRODUCCION

El Convenio Urbanístico se centra sobre una parcela de 2.136,39 m² ubicada en el barrio de Casa Ayala, propiedad del Sr Peñate Ramos, conjuntamente con otras personas de las que ostenta la representación.

El vigente PGMO clasifica casi la totalidad de la parcela como suelo urbano calificado por la ordenanza B2. Una parte de aproximadamente 200 m² se encuentra en suelo rústico

2.- OBJETO DEL CONVENIO

El terreno tiene fuertes desniveles y se encuentra en la parte final o remate del asentamiento de viviendas de Casa Ayala. La ordenanza B2 no permite actuaciones en parcelas superiores a 250 m² y en aplicación estricta de sus parámetros se obtendrían en las diferentes intervenciones individuales posibles un producto final de muy difícil control y de resultados imprevisibles.

Parece conveniente pues una ordenación de la solución o resultado final desde el propio PGMO, al mismo tiempo que se obtiene suelo para Espacio Libre público y para ampliación de la vía principal que de otra forma deberían de obtenerse mediante expropiación. Este es en definitiva el objeto del Convenio



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El Sr. Secretario/a

3.- ANALISIS DE LA PROPUESTA

PGMO 2005

- Superficie de parcela 2.136,39 m2
- Suelo urbano 1.936,39 m2
- Suelo rustico 200,00 m2

Los derechos urbanísticos de los propietarios de la parcela en aplicación de la ordenanza B2 serian de 3.872,78 m2 de suelo construido

CONVENIO

- Superficie de parcela 2.136,39 m2
- Suelo urbano 2.136,39 m2

Los derechos urbanísticos de los propietarios de la parcela en aplicación del Convenio serian de 3.845,50 m2 de suelo construido que no superan los derechos primitivos.

Ademas se obtiene para el Ayuntamiento

- Superficie Espacio Libre publico 261 m2
- Superficie ampliacion de vial 50 m2

4.- CONCLUSION

Se informan favorablemente el presente Convenio dado que se estima beneficioso y no contrapuesto a los intereses municipales

Es cuanto se informa

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



En/El Secretario

ÁREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Ref.: FCR

Exp.: Registro general 08/136037.Propuesta de Convenio urbanístico

000128

Las Palmas de Gran Canaria, 31 de Marzo de 2009



Francisco del Campo Ruiz

Arquitecto Municipal

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



L. V. 131 Secretario/a

En Las Palmas de Gran Canaria, a

REUNIDOS



De una parte, D. Néstor Hernández López, cuyas restantes circunstancias personales no se expresan por actuar en ejercicio de su cargo de Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Vivienda y Desarrollo Sostenible del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que le fue conferido por Decreto de Alcaldía número 10.601/2008, de 19 de mayo, publicado en el B.O.P. núm. 70, de 30 de mayo de 2008, con domicilio a estos efectos en esta Capital, calle León y Castillo, número 270, y con C.I.F. número P3501700C, asistido por D. Felipe Mba Ebebele, Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

De otra parte, D. Luis Peñate Ramos, mayor de edad, de nacionalidad española, de esta vecindad, con domicilio en la calle Gabriel Miró nº 9, con DNI nº 42.654.073-K.

INTERVENCIÓN Y CAPACIDAD

El Sr. D. Néstor Hernández López interviene en representación del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. La facultad de representación le resulta de la delegación de competencias conferidas por el Ilmo. Sr. Alcalde por el citado Decreto núm. 10.601/08, de 19 de mayo, en relación con el artículo 2.d) del Decreto 24.314/07, de 24 de septiembre, por el que se establece la estructura ejecutiva de la entonces denominada Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de este Ayuntamiento, y se distribuyen las competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos.

El Sr. Mba Ebebele, cuyas restantes circunstancias personales no se expresan por actuar en ejercicio de su cargo, para el que fue designado según Decreto número 115/04, de 7 de enero, por el que se adoptan medidas puntuales de adaptación de la organización y funcionamiento municipales a la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local; el cual comparece para ejercer las funciones atribuidas por el artículo 28 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Y el Sr. D. Luis Peñate Ramos que comparece en su propio nombre y derecho, y también en nombre y representación, en calidad de Apoderado, de las siguientes personas:

- D^a. Bernarda Peñate Ramos, mayor de edad, de nacionalidad española, vecina de Pozuelo de Alarcón, Madrid, con domicilio en la calle Tramontana nº 42, 3º B, con D.N.I. nº 42.646.097-A, según escritura de poder otorgada el

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El/El Secretario/a

29 de julio de 2008 ante el Notario de Sevilla, D. Pantaleón Aranda García del Castillo, con el nº 1052 de protocolo.



- D^a. Concepción Peñate Ramos, mayor de edad, de nacionalidad española, vecina de Madrid, con domicilio en la calle Barquillo nº 7, con D.N.I. nº 42.697.028-N, según escritura de poder otorgada el 29 de julio de 2008 ante el Notario de Madrid, D. Pedro F. Conde Martín de Hijas, con el nº 2038 de protocolo.
- D. Cristóbal Peñate Ramos, mayor de edad, de nacionalidad española, de esta vecindad, con domicilio en la calle Lucas Fernández Navarro nº 7, con D.N.I. nº 42.734.665-K, según escritura de poder otorgada el 28 de julio de 2008 ante la Notario de esta Ciudad, D^a. Amalia Isabel Jiménez Almeida, con el número 1889 de protocolo.
- D^a. Isabel Peñate Ramos, mayor de edad, de nacionalidad española, de esta vecindad, con igual domicilio que el anterior, con D.N.I. nº 42.750.871-N, según la misma escritura de poder que el anterior.
- D^a. Paola Dominique Peñate de Deugd, mayor de edad, vecina de La Haya, Holanda, con domicilio en la calle Jan Hendrikstraat nº 76, con pasaporte español nº 8300539, según escritura de poder otorgada el 3 de febrero de 2000 en Amsterdam, Holanda, ante el Cónsul General de España en dicha Capital, Don Juan Manuel de la Vega Gómez-Acebo, con el nº 11 de protocolo.
- D^a. Cornelia de Deugd, mayor de edad, vecina de Barendrecht, Holanda, con domicilio en la calle Linde nº 8, con pasaporte español nº 000111, según la misma escritura de poder que la anterior.
- D. Juan Pedro Maraños Mariñan, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle León y Castillo nº 320, 2º A, con DNI nº 861.684-N, según escritura de poder otorgada el 1 de agosto de 2008 ante el Notario de esta Ciudad D. Pedro Javier Viñuela Sandoval, con el nº 1954 de protocolo.
- D^a. Amparo Maraños Peñate, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Antonio María Manrique nº 24, con DNI nº 42.809.472-D, según la misma escritura de poder que el anterior.
- D^a. Pilar Maraños Peñate, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Brasil nº 16, con DNI nº 43.275.288-Y, según la misma escritura de poder que los dos anteriores.
- D^a. Paloma Maraños Peñate, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Presidente Alvear nº 5, con DNI nº 43.275.287-M, según la misma escritura de poder que los tres anteriores.
- D. Juan Pedro Maraños Peñate, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la Avenida de Escaleritas nº 66, 13º, Prta. C, con DNI nº 43.125.596-W, según la misma escritura de poder que los cuatro anteriores.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



La/EI Secretarín/a

- D. Gustavo Maraños Peñate, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Maestro Valle nº 8, con DNI nº 42.867.839-W, según la misma escritura de poder que los cinco anteriores.



La facultad para este acto de dicho Apoderado, le dimana de sus propio cargo, asegurando que en la actualidad se encuentra en su pleno ejercicio, y que no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas ninguna de las facultades inherentes a este otorgamiento y que asimismo son idénticas la situación, objetivos y circunstancias jurídicas de la entidad que representan.

Se acompañan, como **Anexo número I**, copias autorizadas de las correspondientes escrituras de poder, acreditativas de tales extremos, siendo éstas:

1.- Escritura otorgada en el Puerto de Santa María (Cádiz), el día 29 de julio de 2008, ante el Notario de esa Ciudad y del Ilustre Colegio de Sevilla, D. Pantaleón Aranda García del Castillo, bajo el número 1.052 de protocolo.

2.- Escritura otorgada en Madrid, el día 29 de julio de 2008, ante el Notario de esa Capital y de su Ilustre Colegio, D. Pedro. F. Conde Martín de Hijas, bajo el número 2.038 de protocolo.

3.- Escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, con fecha 28 de julio de 2008, ante el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, D^a. Amalia Isabel Jiménez Almeida, bajo el número 1.889 de protocolo.

4.- Escritura otorgada en Amsterdam (Holanda), con fecha 3 de febrero de 2000, ante el Cónsul General de España en esta Capital en funciones notariales, D. Juan Manuel de la Vega Gómez-Acebo, bajo el número 11 de protocolo.

5.- Escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día 1 de agosto de 2008, ante el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, D. Pedro Javier Viñuela Sandoval, bajo el número 1.954 de protocolo.

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal suficiente para la suscripción del presente Convenio Urbanístico, y a tal efecto, libremente

EXPONEN

I.- Que D. Luis Peñate Ramos y sus representados (en adelante "LOS PROPIETARIOS") son dueños, en pleno dominio en la proporción que luego se dirá, del siguiente terreno:

RÚSTICA.- Trozo de terreno labradío con agua para riego donde dicen Casa Ayala, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Ocupa una superficie

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



La/El Secretario/a

total de una fanegada y dos celemines, o sea sesenta y cuatro áreas veinte centiáreas, nueve mil trescientos treinta y siete centímetros cuadrados (6.420,93 m2).



LINDA: al Naciente, con terrenos de herederos de D. Gregorio y D^a. María de la Concepción Montesdeoca; al Poniente, con los de herederos de D. Andrés Lezcano; al Norte, con barranquillo de Casa Ayala; y al Sur, con camino que va a El Rincón.

Contiene una casa terrera de labranza con sus accesorios de cocina y alpendre, y, además, un estanque con capacidad para unas seis azadas de agua aproximadamente. Para el riego de esta finca tiene la misma adscrita las siguientes porciones de agua del Heredamiento de Tenoya, cuya dula consta de cincuenta y un días: dos horas y veinticuatro minutos con entrada el cuarenta y uno de dula y cuarenta y dos horas y veinticuatro minutos que tiene su entrada en la siguiente forma: cuarenta horas el día seis de dula y dos horas y veinticuatro minutos del día dieciséis.

TITULARIDAD:

- **D. LUIS PEÑATE RAMOS:** 1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
- **D^a. BERNARDA PEÑATE RAMOS:** 1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
- **D^a. CONCEPCIÓN PEÑATE RAMOS:** 1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
- **D. CRISTÓBAL PEÑATE RAMOS:** 1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
- **D^a. ISABEL PEÑATE RAMOS:** 1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
- **D^a. PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD:** 2/3 de 1/2 de 1/7 del pleno dominio con carácter privativo, más 1/2 de 1/7 del pleno dominio con carácter privativo, más 1/3 de 1/2 de 1/7 de la nuda propiedad con carácter privativo.
- **D. JUAN PEDRO MARAÑES PEÑATE:** 1/5 de 1/7 de la nuda propiedad con carácter privativo.
- **D^a. AMPARO MARAÑES PEÑATE:** 1/5 de 1/7 de la nuda propiedad con carácter privativo.
- **D^a. PILAR MARAÑES PEÑATE:** 1/5 de 1/7 de la nuda propiedad con carácter privativo.
- **D^a. PALOMA MARAÑES PEÑATE:** 1/5 de 1/7 de la nuda propiedad con carácter privativo.
- **D. GUSTAVO MARAÑES PEÑATE:** 1/5 de 1/7 de la nuda propiedad con carácter privativo.
- **D^a. CORNELIA DE DEUGD:** 1/3 de 1/2 de 1/7 del usufructo con carácter privativo.
- **D. JUAN PEDRO MARAÑES MARIÑAN:** 1/7 del usufructo con carácter privativo.

ESCRITURA DE PROPIEDAD: Escritura pública de Aceptación y Adjudicación de Herencia otorgada el 3 de junio de 2004 en esta Capital ante el

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El/El Secretario/a

[Handwritten signature]

Notario del Iltre. Colegio de las Islas Canarias D. Manuel Emilio Romero
Fernández, bajo el número 1694 de su protocolo corriente.



INSCRIPCIÓN: La citada finca figura inscrita a favor los referidos en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número Dos al folio 28 del tomo 1939, libro 417, finca registral número 37343, e inscripción sexta.

Se acompaña como Anexo número II certificación registral de la finca.

II.- Que el vigente Plan General Municipal de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante PGMO) –aprobado definitivamente en virtud de Órdenes Departamentales de 26 de diciembre de 2000 y 29 de enero de 2001 (B.O.P. de 30 de diciembre de 2000, y de 19 de febrero de 2001, respectivamente), cuya entrada en vigor se produjo tras la publicación íntegra de su normativa en el B.O.P. de 4 de abril de 2001–, establece para la parcela descrita en el expositivo anterior la siguiente ordenación urbanística:

La parcela está sujeta a la ordenanza B2, por lo que habría de edificarse con las fachadas en las alineaciones oficiales y adosándose a la medianera. Habrá de segregarse en parcelas inferiores a 250 m², que contarán con poca fachada y mucho fondo para que todas tengan acceso rodado, dado que sólo uno de los linderos se produce en contacto con vial.

Por otra parte, la parcela acumula un desnivel de 13m (más de tres plantas) entre el vial, que constituye su lindero más alto, y el límite con el suelo rústico, que constituye el más bajo, por lo que debe tramitarse un Estudio de Detalle que determine su volumetría.

III.- En lo que respecta a la bondad o justificación de la propuesta, hay que señalar que la propuesta aportada supone menor ocupación y edificabilidad de las que resultarían de la aplicación de la ordenanza B2 vigente pero con idéntica eficacia, dado que se materializa la misma cantidad de viviendas, tal y como se señala en el informe emitido al respecto por el Servicio de Planeamiento, con fecha 19 de marzo de 2009. Además, se mejora la inserción en el entorno inmediato:

- El planteamiento abancalado del proyecto permite su adaptación al desnivel topográfico de la parcela y su apertura al paisaje.
- El tratamiento formal de las viviendas incorporando terrazas que se conjugan con partes ciegas, evitan una apariencia homogénea y monolítica del conjunto, fomentando una imagen a caballo entre lo urbano y lo rústico.

Asimismo, en virtud de la propuesta planteada se obtiene la cesión de 261 m² como espacio libre, además de la liberación de otros ámbitos de parcela como espacio libre privado, aproximadamente 175 m² más. Asimismo, se lleva a cabo el ensanchamiento de la vía que delimita la parcela en 50 m².

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El Secretario/a

000154

Notario del Iltre. Colegio de las Islas Canarias D. Manuel Emilio Romero Fernández, bajo el número 1694 de su protocolo corriente.



INSCRIPCIÓN: La citada finca figura inscrita a favor los referidos en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número Dos al folio 28 del tomo 1939, libro 417, finca registral número 37343, e inscripción sexta.

Se acompaña como Anexo número II certificación registral de la finca. (NO CONSTA EN EL EXPEDIENTE).-

II.- Que el vigente Plan General Municipal de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante PGMO) –aprobado definitivamente en virtud de Órdenes Departamentales de 26 de diciembre de 2000 y 29 de enero de 2001 (B.O.P. de 30 de diciembre de 2000, y de 19 de febrero de 2001, respectivamente), cuya entrada en vigor se produjo tras la publicación íntegra de su normativa en el B.O.P. de 4 de abril de 2001-, establece para la parcela descrita en el expositivo anterior la siguiente ordenación urbanística:

La parcela está sujeta a la ordenanza B2, por lo que habría de edificarse con las fachadas en las alineaciones oficiales y adosándose a la medianera. Habrá de segregarse en parcelas inferiores a 250 m², que contarán con poca fachada y mucho fondo para que todas tengan acceso rodado, dado que sólo uno de los linderos se produce en contacto con vial.

Por otra parte, la parcela acumula un desnivel de 13m (más de tres plantas) entre el vial, que constituye su lindero más alto, y el límite con el suelo rústico, que constituye el más bajo, por lo que debe tramitarse un Estudio de Detalle que determine su volumetría.

III.- En lo que respecta a la bondad o justificación de la propuesta, hay que señalar que la propuesta aportada supone menor ocupación y edificabilidad de las que resultarían de la aplicación de la ordenanza B2 vigente pero con idéntica eficacia, dado que se materializa la misma cantidad de viviendas, tal y como se señala en el informe emitido al respecto por el Servicio de Planeamiento, con fecha 19 de marzo de 2009. Además, se mejora la inserción en el entorno inmediato:

- El planteamiento abancalado del proyecto permite su adaptación al desnivel topográfico de la parcela y su apertura al paisaje.
- El tratamiento formal de las viviendas incorporando terrazas que se conjugan con partes ciegas, evitan una apariencia homogénea y monolítica del conjunto, fomentando una imagen a caballo entre lo urbano y lo rústico.

Asimismo, en virtud de la propuesta planteada se obtiene la cesión de 261 m² como espacio libre, además de la liberación de otros ámbitos de parcela como espacio libre privado, aproximadamente 175 m² más. Asimismo, se lleva a cabo el ensanchamiento de la vía que delimita la parcela en 50 m².

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



La/Ba Secretaría/o

IV.- En relación a la valoración municipal elaborada por la Unidad de Gestión Urbanística con fecha 31 de marzo de 2009, citamos textualmente:

"(...) El terreno tiene fuertes desniveles y se encuentra en la parte final o remate del asentamiento de viviendas de Casa Ayala. La ordenanza B2 no permite actuaciones en parcelas superiores a 250 m2 y en aplicación estricta de sus parámetros se obtendrían en las diferentes intervenciones individuales posibles un producto final de muy difícil control y de resultados imprevisibles."

"(...) Los derechos urbanísticos de los propietarios de la parcela en aplicación de la ordenanza B2 serían de 3.872,78 m2 de suelo construido. (...) Los derechos urbanísticos de los propietarios de la parcela en aplicación del Convenio serían de 3.845,50 m2 de suelo construido, que no superan los derechos primitivos. (...) Se informa favorablemente el presente Convenio dado que se estima beneficioso y no contrapuesto a los intereses municipales."

En cuanto al enjuiciamiento de la idoneidad y viabilidad del presente convenio urbanístico, cabe señalar:

Posibilidad: La misma queda acreditada en el apartado 1º de los Fundamentos de Derecho Material del preceptivo informe jurídico obrante en el expediente con la transcripción y comentario del artículo 236.3.b) del TRLOTyENC.

Oportunidad: En la actualidad el Servicio de Planeamiento del Área de Ordenación Territorial, Vivienda y Desarrollo Sostenible está ultimando los trabajos previos a la aprobación inicial de la Modificación del PGMO para su adaptación plena al TRLOTyENC y LDOG. Por tanto, el momento se considera particularmente oportuno para suscribir estos convenios urbanísticos, que como se señaló anteriormente están íntimamente ligados a la fase de elaboración del planeamiento.

Conveniencia: Los informes técnicos de los Servicios de Planeamiento y Gestión Urbanística justifican y avalan la modificación propuesta del planeamiento urbanístico, que el Ayuntamiento se obligará a iniciar y tramitar, incorporándolo a la documentación del PGMO, una vez suscrito su texto inicial, para el preceptivo trámite de información pública.

V.- Por otra parte, cabe considerar que la naturaleza de la transformación urbanística que se pretende en el referido ámbito se corresponde perfectamente con las denominadas *Actuaciones de Dotación*, definidas en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, como las que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad sin requerir la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

VI.- Que la presente propuesta de Convenio Urbanístico, contemplado en el artículo 236.3.b del TR-LOTyENC, cuya naturaleza, objeto y efectos se desarrollarán en su parte dispositiva, supone un acuerdo satisfactorio para las partes con objeto de

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El/la Secretario/a

lograr un resultado edificatorio acorde y coherente con el modelo del Plan, y para el interés público al desarrollar un planeamiento más idóneo para la consecución de una mayor calidad ambiental.



VII.- Y que, por todo ello, las partes intervinientes, apreciada su conveniencia, manifiestan su voluntad de suscribir el presente Convenio Urbanístico, por lo que, aceptando todo lo que antecede, lo llevan a efecto de conformidad con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para la siguiente modificación del Plan General Municipal de Ordenación, actualmente en fase de adaptación plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de espacios Naturales de Canarias, y de la Ley de Directrices de Ordenación:

I.- Suprimir la ordenanza B2 establecida por el Plan General en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación RS-13H y 14H para la parcela sita en la c/ Casa Ayala, 112.

II.- Y en su lugar delimitar una Actuación de Dotación, la AD-05 "Casa Ayala", en referencia a la parcela en cuestión, quedando plenamente identificada y ordenada en la documentación adjunta (Memoria Técnica) con las siguientes determinaciones:

Alineaciones: las establecidas en la ficha y el plano de Regulación del Suelo correspondientes.

Usos: según la ordenanza M.

Edificabilidad sobre rasante: 3.775,58 m².

Edificabilidad bajo rasante (garaje): 1.528,20 m².

Altura máxima: la edificación levantará dos plantas en la fachada de la c/Lugar Casa Ayala y alcanzará tres en un plano retrasado 6m con respecto a la misma. También cuenta con tres en colindancia con la medianera para igualarse a la edificación existente.

SEGUNDA.- Don Luis Peñate Ramos, en su propio nombre y derecho y, también, en nombre y representación como Apoderado de los anteriormente citados, se compromete a:

1.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes trescientos once metros cuadrados (311 m²), perfectamente urbanizados y ajardinados por la promotora en los siguientes términos:

- Doscientos sesenta y un metros cuadrados (261 m²) como dominio público para Espacio Libre.
- Cincuenta metros cuadrados (50 m²) como dominio público para viales y aceras.

2.- Establecer como servidumbre de paso 114 m² de viario.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha
22 JUN 2009



La/El Secretaria/o

[Handwritten signature]



TERCERA.- El presente Convenio Urbanístico no constituye una mera declaración de intenciones sino un auténtico compromiso de voluntad, que engendra obligaciones bilaterales o recíprocas para las partes, ostentando pues simultáneamente Administración y la Entidad firmante las cualidades de acreedor y deudor.

No obstante, tiene las siguientes características propias:

1.- Las estipulaciones tienen el efecto de vincular a las partes del convenio exclusivamente para la iniciativa y tramitación de la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo de su oportunidad, conveniencia y posibilidad de la nueva solución, integrando su texto inicial en la documentación sometida a información pública del procedimiento de Adaptación Plena del Plan General Municipal de Ordenación al Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y a la Ley de Directrices de Ordenación.

2.- En ningún caso, vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso de la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento, que en este caso – P.G.M.O.- corresponde a un órgano supramunicipal.

CUARTA.- Tras la información pública, a la vista de las alegaciones, se elaborará una propuesta de texto definitivo del Convenio, del que se dará vista a las personas que hayan negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El Convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a las partes interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderán que renuncian al mismo.

Este convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo.

QUINTA.- La formalización de las cesiones comprometidas en el presente Convenio se producirá de la forma prevista en la vigente legislación patrimonial, a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, mediante la oportuna notificación que establezca el plazo para su materialización.

SEXTA.- Don Luis Peñate Ramos, en su propio nombre y en el de sus representados, se obliga a no transmitir a terceros los bienes objeto del presente convenio, durante el período de tiempo que transcurra desde la firma del presente texto inicial hasta la formalización de las referidas cesiones.

SEPTIMA.- Ambas partes se comprometen a realizar cuantos actos y a otorgar cuantos documentos públicos sean precisos para la debida formalización, constancia y desarrollo de lo pactado.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El Secretario/a

[Handwritten signature]

OCTAVA.- El presente Convenio Urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y su régimen normativo estará integrado por las siguientes disposiciones:

1.- Por las normas que la legislación urbanística – autonómica o estatal en su caso – les dedique, que son aplicables con carácter preferente, en concreto los artículos 236 y siguientes del Texto de Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

2.- Por la propia Ley de Contratos del Sector Público y sus futuras normas de desarrollo, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción.

3.- Supletoriamente, por las restantes normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, por las de Derecho privado.

NOVENA.- Las partes quedan sujetas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de lo Contencioso-Administrativo del tribunal Superior de Justicia de Canarias, en caso de posibles cuestiones litigiosas surgidas sobre su contenido y aplicación.

Y, en prueba de conformidad con lo expuesto, los comparecientes firman el presente Convenio Urbanístico, así como los documentos anexos que forman parte inherente del mismo, por quintuplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, quedando una copia en poder de cada parte firmante,

**EL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL
ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,
VIVIENDA Y DESARROLLO SOSTENIBLE**
(Decreto 10.601/08, de 19 de mayo)



Fdo.: Néstor Hernández López

**EL SECRETARIO GENERAL
TÉCNICO DE LA JUNTA DE
GOBIERNO DE LA CIUDAD**



Fdo.: Felipe Mba Ebebele

LOS PROPIETARIOS

Fdo.: Luis Peñate Ramos

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



En El Secretario/a

**ASUNTO: INFORME JURÍDICO RESPECTO DE PROPUESTA DE
CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO RELATIVO A PARCELA SITA
EN CASA AYALA, 112.-**

Vista la propuesta de convenio urbanístico de planeamiento presentada por D. Luis Peñate Ramos y otros sobre la parcela de su propiedad sita en el barrio de Casa Ayala, cúmpleme informar:

ANTECEDENTES

1.- Con fecha 31 de julio de 2008 D. Luis Peñate Ramos, en su propio nombre y derecho y como mandatario verbal de los restantes propietarios, propone al Ayuntamiento una modificación del planeamiento urbanístico de la parcela sita en Casa Ayala, con una superficie de 2.155 m², consistente básicamente en:

- Suprimir la ordenanza B2 prevista por el vigente Plan General.
- Y en el referido ámbito territorial, que queda plenamente identificado con los planos adjuntos, aplicar las determinaciones que se concretan en la ficha correspondiente al mismo en el Anexo a las Normas Urbanísticas, que son las siguientes:
 - Se establece la Norma Zonal M3*, con la formalización concreta que se grafia.
 - La edificación levanta dos plantas en la fachada de la c/ Lugar Casa Ayala y alcanza tres en un plano retrasado seis metros con respecto a la misma. También cuenta con tres en colindancia con la medianera para igualarse a la edificación existente.
 - Se propone un volumen de escalonado en adaptación al desnivel topográfico de la parcela, favoreciéndose así su apertura hacia el paisaje. El planteamiento efectuado incorpora terrazas que se simultanean con partes ciegas, fomentándose una imagen heterogénea que facilita su comprensión como solución de transición entre lo urbano y lo rústico.
 - La solución supone menor ocupación y edificabilidad que la que resultará de la aplicación de la ordenanza B2 dominante en el entorno.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



La/El Secretario/a

- La alineación que se propone viene determinada por las edificaciones existentes.

2.- Con fecha 19 de marzo de 2009, el Servicio Municipal de Planeamiento emite un primer informe técnico, mediante el que realiza una valoración de la propuesta de modificación de la ordenación urbanística de la parcela, concluyendo en el siguiente sentido:

“(...) La ordenanza de aplicación establece una parcela máxima de 250 m² por lo que para abordar su construcción habrá de segregarse previamente en porciones inferiores a esa cifra. La existencia de un único acceso rodado y el importante fondo de la parcela demandan la delimitación de subparcelas muy estrechas y con mucho fondo.”

“(...) La parcela disfruta de una posición significada en el tejido urbano del barrio como remate del frente en el que se ubica y al que se adosa a través de su lindero medianero. Por otra parte, el abancalamiento que contempla, su posición elevada sobre un muro de piedra a modo de balcón sobre el barranco, la vegetación con que cuenta... aportan claves para la determinación de una ordenación que pueda entenderse como una transición entre lo urbano y lo rústico pero que desde la ordenanza B no es posible incorporar.”

“(...) La propuesta aportada supone la cesión de 262 m² como espacio libre, además de la liberación de otros ámbitos de parcela como espacio libre privado, aproximadamente 175 m² más, así como el ensanchamiento de la vía que delimita la parcela en otros 50 m², lo cual supone menor ocupación de la que resultaría de la aplicación de la ordenanza B2 vigente.(...)”

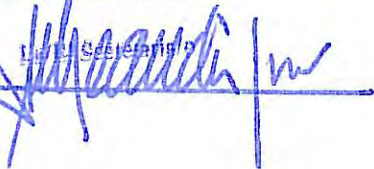
3.- Con fecha 31 de marzo de 2009 el Servicio de Gestión Urbanística emite un segundo informe, en esta ocasión sobre la tasación del aprovechamiento urbanístico – suelo cedido – , con el siguiente resultado:

“(...) El terreno tiene fuertes desniveles y se encuentra en la parte final o remate del asentamiento de viviendas de Casa Ayala. La ordenanza B2 no permite actuaciones en parcelas superiores a 250 m² y en aplicación estricta de sus parámetros se obtendrían en las diferentes intervenciones individuales posibles un producto final de muy difícil control y de resultados imprevisibles.

Parece conveniente pues una ordenación de la solución o resultado final desde el propio PGMU, al mismo tiempo que se obtiene suelo para Espacio Libre público y para

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009

 
D. D. Secretario

ampliación de la vía principal que de otra forma deberían de obtenerse mediante expropiación. Este es en definitiva el objeto del Convenio.

“(...) Los derechos urbanísticos de los propietarios de la parcela en aplicación de la ordenanza B2 serían de 3.872,78 m2 de suelo construido. (...) Los derechos urbanísticos de los propietarios de la parcela en aplicación del Convenio serían de 3.845,50 m2 de suelo construido que no superan los derechos primitivos.(...) Se informa favorablemente el presente Convenio dado que se estima beneficioso y no contrapuesto a los intereses municipales.”

FUNDAMENTOS DE DERECHO MATERIAL

En este apartado se utilizará el elemental pero eficaz sistema de verificar si el documento objeto de estudio se acomoda a los distintos preceptos jurídicos que constituyen la legislación vigente aplicable en esta materia.

1.- Artículo 236.3.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias – en adelante TRLOTyENC -.

“Los convenios se diferenciarán, por su contenido y finalidad, según que su objeto: Incluya o pueda tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado. Estos convenios sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes.”

Estos convenios de planeamiento, como el que ahora se enjuicia, constituyen una manifestación de una actuación convencional frecuente en las Administraciones Públicas. Tienen por objeto la preparación de una modificación o revisión del planeamiento en vigor. Aunque el convenio o acto convencional de planeamiento se dirige a preparar y poner en marcha una alteración del Plan, el convenio constituye una realidad o acto preparatorio sustantivo independiente del procedimiento de modificación o revisión del Plan de que se trata, compartiendo exclusivamente el período de información pública.

El profesor Romero Hernández ha definido, con una sencillez que se agradece, los que denomina “conciertos urbanísticos atípicos” – y que se refiere a la fase de elaboración del planeamiento – como “un acuerdo bilateral o multilateral de voluntades, una de las cuales ha de ser necesariamente la Administración actuante, mediante el cual ésta accede a introducir determinadas modificaciones en el Plan General, en su fase de elaboración, y referidas a algunas determinaciones del territorio del que son titulares dominicales una de las partes, siempre que éstas alteraciones se desarrollen en el ámbito de discrecionalidad concedida a dicha Administración, a cambio de la cual los particulares afectados admiten otras

22 JUN 2009

EXCMO. ALCALDE DE LAS PUEBLAS DE
SANTA MARÍA DE VILLALBA
C/ ALFONSO X EL SABIO, 1
41013 VILLALBA (SEVILLA)

En Villalba, a 22 de junio de 2009

[Firma manuscrita]

D. D. Secretario/a

modificaciones de determinaciones urbanísticas o hacen determinadas cesiones de suelo a las que inicialmente no estarían obligados.”

Este letrado que suscribe añadiría que el ejercicio de ese margen de discrecionalidad deberá someterse estrictamente a las normas imperativas legales o reglamentarias reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

Estos convenios no constituyen una mera declaración de intenciones sino auténticos compromisos de voluntad vinculantes hasta el límite que más adelante comentaremos en el número 3º del presente apartado. Constituyen en la mayoría de los casos negocios jurídicos de gran complejidad, que engendran obligaciones bilaterales o recíprocas para las partes – ostentando pues simultáneamente Administración y privados las cualidades de acreedor y deudor –, y en los que se estipulan prestaciones y contraprestaciones de notable valor económico, no habiendo dificultad en admitir en tales casos la naturaleza contractual de los correspondientes acuerdos. Y este parecer resulta confirmado por la mayoría de la doctrina jurisprudencial.

Resuelve cualquier duda al respecto, el artículo 239 del TRLOTyENC al señalar:

“Los convenios regulados en este Capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo”

Admitida la naturaleza contractual de los convenios urbanísticos, queda por determinar si de la cualidad de parte en los mismos de una Administración pública – normalmente un Ayuntamiento –, arrastraría consigo la aplicación del régimen jurídico de los contratos administrativos, y más concretamente, “contratos de naturaleza administrativa especial”, por “resultar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante”, o “por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquélla” (artículo 19.b. de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público), a saber, las finalidades características de la acción urbanística de los Entes Públicos.

Por tanto, el régimen urbanístico de los convenios urbanísticos estará integrado por las siguientes disposiciones:

- Por las normas que la legislación urbanística – autonómica o estatal en su caso – les dedique, que son aplicables con carácter preferente.
- Por la propia Ley de Contratos del Sector Público y sus futuras disposiciones de desarrollo, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción.
- Supletoriamente, por las restantes normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, por la de Derecho privado.

Excma. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El Secretario/a

Pues bien, el presente convenio urbanístico encuentra perfecto asiento en la modalidad descrita pues incluye la pretensión de alterar el régimen urbanístico vigente para un determinado emplazamiento a cambio de determinadas contraprestaciones, que deberá ofrecer como resultado final en el fiel de la balanza un dividendo favorable en calidad de vida para la colectividad.

2.- Artículo 236.4 del TRLOTyENC:

“Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración. Aquellos que, por su objeto, sean subsumibles en la letra b) del número anterior deberán, además, cuantificar todos los deberes legales de cesión y determinar la forma en que éstos serán cumplidos.”

Ya se ha hecho referencia a los informes técnicos municipales emitidos por los Servicios de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua, quienes han sido los competentes en nuestro Ayuntamiento para el ejercicio de esta tarea desde su creación.

3.- Artículo 236.5 párrafo 2º del TRLOTyENC:

“Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 solo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumento de que se trate sobre la base del acuerdo de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva ordenación ambiental, territorial o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso de la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.”

Con respecto a este texto cabría distinguir dos aspectos singularmente relevantes:

a).- Este letrado tiene especial interés en dejar claro que el Ayuntamiento como parte en este tipo de convenios solo se obliga a iniciar los trámites necesarios para modificar la ordenación urbanística vigente. En el presente supuesto resulta aún más evidente pues la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento urbanístico general compete a un órgano supramunicipal.

Es más, aunque tengan la consideración de parte en el convenio, las distintas Administraciones conservarán intacta la competencia exclusiva de los poderes públicos para la ordenación del territorio y correspondiente aprobación de los distintos instrumentos de

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



La El Secretario/a

planeamiento de los recursos naturales, territorial o urbanístico, según los casos. Las estipulaciones del convenio sólo vincularán a los firmantes para la iniciativa y tramitación de la modificación pero sin garantizar, en ningún caso, que se incorpore en los términos negociados en la aprobación definitiva del correspondiente instrumento de ordenación.

Así, reiteradísima jurisprudencia declara que “no resulta posible una disposición de la potestad de planeamiento por vía contractual”, ya que cualquiera que sea el contenido de los convenios urbanísticos a que un Ayuntamiento haya llegado con algún administrado, las potestades urbanísticas municipales han de ejercerse con la finalidad de lograr la más adecuada ordenación urbana posible, sin perjuicio de las consecuencias jurídicas que en otro terreno – por ejemplo el indemnizatorio – puede desencadenar que el Ayuntamiento se aparte de los términos del convenio.

b).- El acuerdo que a la postre constituye la misma esencia del convenio urbanístico deberá estar firmemente asentado sobre los pilares de la oportunidad, posibilidad y, sobre todo, de la conveniencia de la nueva solución urbanística propuesta para el interés general.

La delgada línea roja que fija el difícil equilibrio entre derechos y deberes de las partes que preside cualquier relación contractual, deberá trazarse ocupando a favor el borde tras el que se asienta la comunidad de vecinos y el interés del conjunto de los ciudadanos.

Llegados a este punto, conviene comentar brevemente el artículo 16.3 del reciente Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo establece:

“Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.”

Tras la lectura detenida de este precepto se concluye que se está refiriendo a los convenios urbanísticos de gestión que afecten a terceros propietarios, no firmantes del mismo, sujetos a un sistema de ejecución de compensación o ejecución empresarial dentro del marco de una Unidad de Actuación.

Para concluir este apartado, este letrado quisiera terminar diciendo que en este tipo de convenios urbanísticos, cuya aplicación fraudulenta ha sido el germen de numerosos casos de corrupción urbanística en nuestro país, habrá que actuar con la debida sensatez y mesura para garantizar un contrapeso ecuánime y ponderado de los beneficios y cargas asumidos por el Ayuntamiento y el administrado, actuando bajo las siguientes premisas:

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El Secretario/a

- El interés general debe prevalecer sobre el particular.
- Evitar a toda costa el enriquecimiento injusto – plusvalías las justas y necesarias – y las reservas de dispensación de la ordenación urbanística – ante supuestos similares corresponde la igualdad de trato –.
- Estricto cumplimiento de las normas imperativas legales o reglamentarias reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

El citado informe técnico del Servicio Municipal de Planeamiento en su parte dispositiva señala, entre otras cosas, que la nueva propuesta resulta acertada puesto que parece oportuna la sustitución de la ordenanza B2 establecida por el Plan General para la parcela sita en la c/ Casa Ayala 112, y delimitar para la misma una Actuación de Dotación, AD-05, por la que ésta se ordene directamente y se obtenga la cesión del espacio libre establecido.

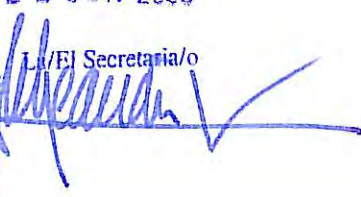
En cuanto al informe del Servicio de Gestión Urbanística, éste señala que los derechos urbanísticos de los propietarios de la parcela en aplicación de la ordenanza B2 serían de 3.872,78 m2 de suelo construido, mientras que en aplicación del Convenio serían de 3.845,50 m2 de suelo construido, que no superan los derechos primitivos, por lo que informa favorablemente el presente Convenio, estimándolo beneficioso y no contrapuesto a los intereses municipales.

Por otro lado, y vistos los informes técnicos citados, cabe señalar:

- El expediente administrativo correspondiente al presente Convenio Urbanístico de Planeamiento ha sido tramitado por los funcionarios municipales que a continuación se relacionan:
 - D. Francisco del Campo Ruiz, Arquitecto Superior. Funcionario Municipal.
 - D. Luis Vallejo Junco, Letrado Asesor de Urbanismo. Funcionario Municipal.
 - D^a. María Luisa Dunjó Fernández, Arquitecto Superior. Funcionaria Municipal. Encargada, asimismo, de plasmar en la diferente documentación del Plan General las modificaciones derivadas de la aprobación del presente Convenio Urbanístico en el normal desempeño de sus funciones.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009

 L/E/ Secretaria/o


- Por ello los gastos derivados de la tramitación del presente Convenio Urbanístico se entienden incluidos en el Capítulo I del Presupuesto Municipal.
- El resto de los gastos son gastos corrientes y normales de funcionamiento del Servicio, y para cubrir los mismos hay consignación suficiente dentro de los créditos iniciales del código orgánico 0401B del Presupuesto Municipal del ejercicio 2009.

FUNDAMENTOS DE DERECHO PROCESAL

En este apartado se hará una reseña del recorrido procesal, con expresión de los órganos administrativos competentes, que a partir de este informe deberá proseguir la tramitación de este convenio urbanístico.

1.- Como primer paso habrá que solicitar informe de fiscalización del Órgano de Gestión Económico-Financiero, de conformidad con la Instrucción de Servicio 1/2008, de 29 de mayo, del Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno Local.

2.- A continuación deberá recabarse autorización de la Junta de Gobierno Local, según establece el artículo 2.e) del Decreto Municipal 24.314/2007 de Estructuración del Área de Ordenación del Territorio, Vivienda y Desarrollo Sostenible.

3.- Tras la referida autorización deberá, suscribirse el texto inicial por las partes, actuando en representación del Ayuntamiento el Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua, en aplicación del artículo 2, apartado d. del referido Decreto 24.314/2007.

4.- El texto inicial íntegro suscrito deberá incorporarse a la documentación de la modificación del PGMO para su adaptación plena al TRLOTyENC y LDOG que se someta a información pública tras su aprobación inicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 237.2 del referido Texto Refundido.

5.- Tras la información pública, a la vista de las alegaciones, se elaborará una propuesta de texto definitivo del convenio, del que se dará vista a las personas que hayan negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

6.- Si como consecuencia de las alegaciones formuladas en el período de información pública, el contenido del texto inicial sufriera alteraciones de relieve, se precisará nueva autorización de la Junta de Gobierno Local

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El Secretario/a

7.- El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian al mismo

El convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, en su caso, tras la aprobación de su texto definitivo.

En cuanto al archivo, registro y publicidad del convenio se estará a lo dispuesto en el artículo 238 del repetido TRLOTyENC.

CONCLUSIÓN

Se considera oportuno recordar parcialmente el contenido del artículo 236.5, párrafo 2º del TRLOTyENC:

“..... la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumento de que se trate sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación ambiental, territorial o urbanística.”

Utilicemos la terminología legal para enjuiciar la idoneidad y viabilidad del presente convenio urbanístico:

Posibilidad: Acreditada en el apartado 1º de los Fundamentos de Derecho Material de este dictamen con la transcripción y comentario del artículo 236.3.b) del TRLOTyENC.

Este letrado propone que se haga constar expresamente en el texto del convenio, de conformidad con el repetido artículo 236.5, párrafo 2 del citado texto legal, que el Ayuntamiento sólo estará vinculado exclusivamente a iniciar y tramitar la modificación del planeamiento.

Asimismo, este letrado garantiza el estricto cumplimiento de los fundamentos de derecho procesal a los que necesariamente se ha de ajustar el procedimiento de aprobación de este documento.

Oportunidad: En la actualidad el Servicio de Planeamiento del Área de Ordenación Territorial, Vivienda y Desarrollo Sostenible está ultimando los trabajos previos a la aprobación inicial de la Modificación del PGMO para su adaptación plena al TRLOTyENC y LDOG. Por tanto, el momento se considera particularmente oportuno para suscribir estos convenios urbanísticos, que como se señaló anteriormente están íntimamente ligados a la fase de elaboración del planeamiento.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



Por El Secretario/a

Conveniencia: Los informes técnicos de los Servicios de Planeamiento y de Gestión Urbanística justifican y avalan la modificación propuesta del planeamiento urbanístico, que el Ayuntamiento se obligará a iniciar y tramitar, incorporándolo a la documentación del PGMO, una vez suscrito su texto inicial, para el preceptivo trámite de información pública.

Para terminar este letrado quisiera dejar constancia de lo siguiente:

En la mayoría de los procedimientos jurídicos dentro del campo del Derecho Urbanístico existe una dependencia y vinculación evidente de los dictámenes jurídicos del contenido de los previos y preceptivos informes técnicos. Piénsese en el papel relevante, casi definitivo, de los informes técnicos en materias tan importantes como las licencias urbanísticas, licencias de apertura de la actividad, expropiaciones urbanísticas, proyectos de reparcelación, convenios urbanísticos de gestión y, también, en los convenios o diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico. Constituyen el antecedente veraz, el hecho cierto y el soporte básico que determina, en la mayoría de los casos, de forma ineludible el sentido del dictamen jurídico.

Este letrado tiene sobradas razones para presumir que los informes técnicos del presente expediente gozan de la necesaria credibilidad tanto en la valoración de la conveniencia para la ciudad de la modificación de la ordenación urbanística asumida, como de la justa tasación y cuantificación del cumplimiento de los deberes legales establecidos por el régimen urbanístico objetivo del suelo, y de las contrapartidas adicionales. Ahora bien, si por las razones que fueran, los informes técnicos resultasen erróneos, equivocados, inexactos, desacertados o, simplemente, desafortunados, hasta el más razonado y convincente dictamen jurídico se convertiría en papel mojado por estar viciado en origen.

Las Palmas de Gran Canaria a 21 de mayo de 2009.

El Letrado Asesor de Urbanismo

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El/El Secretario/a

Recibí el original Hoy

27 / 05 / 09

H. Garvia



Encontrándose el Servicio de Planeamiento a la espera de aprobación inicial de la ***“Revisión Parcial y Adaptación Plena del Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, así como al P.I.O.”***, adjunto se remite el expediente del Convenio Urbanístico a suscribir entre este Excmo. Ayuntamiento y D. Luis Peñate Ramos y otros, al objeto de que a la mayor brevedad posible emita el correspondiente informe al respecto.

Las Palmas de Gran Canaria, a 21 de mayo de 2009.

LA DIRECTORA GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



Fdo.: Antonia Mª García Carló

DÑA. HELIODORA GARVIA ARROGANTE.

TITULAR DEL ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA.-



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El/la Secretario/a



ÁREA DE GOBIERNO DE
HACIENDA Y ECONOMÍA
Órgano de Gestión Presupuestaria
Ref : HGA-alpm



ASUNTO: INFORME REFERENTE AL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEMIENTO RELATIVO A PARCELA SITA EN CASA AYALA 112.

ÁREA GESTORA: Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua.

OBJETO: Propuesta de convenio urbanístico de planeamiento relativo a parcela sita en Casa Ayala 112.

Visto el expediente de referencia, de conformidad con lo dispuesto en la base de ejecución nº 35, del vigente Presupuesto del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, se informa lo siguiente:

La documentación obrante en el expediente permite deducir que las obligaciones que asumirá este Ayuntamiento con la firma del presente Convenio, en materia presupuestaria, se concretarán en gastos corrientes que se tramitarán con cargo a los créditos destinados al normal funcionamiento del Servicio, asignados al Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua, en el Presupuesto de Las Palmas de Gran Canaria del ejercicio 2009.

Las Palmas de Gran Canaria, a 27 de mayo de 2009.



LA TITULAR DEL ÓRGANO DE
GESTIÓN PRESUPUESTARIA

Fdo.: Heliadora Garvía Arrogante

Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El/la Secretario/a

PROPUESTA DE ACUERDO

ASUNTO: Aprobación de la autorización al Sr. Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua para la firma del Convenio Urbanístico de Planeamiento a suscribir entre este Excmo. Ayuntamiento y D. Luis Peñate Ramos y otros.-

El Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua, somete a la consideración de la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria la siguiente Propuesta de Acuerdo:

ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 31 de julio de 2008 D. Luis Peñate Ramos, en su propio nombre y derecho y como mandatario verbal de los restantes propietarios, todo ellos dueños de la parcela sita en Casa Ayala, 112, propone al Ayuntamiento una modificación del planeamiento urbanístico del citado emplazamiento.

Segundo.- El día 19 de marzo de 2009 se emitió al respecto el correspondiente informe por parte del Servicio Municipal de Planeamiento, mediante el que se realiza una valoración de la propuesta. El citado informe concluye del siguiente modo:

“(...) La ordenanza de aplicación establece una parcela máxima de 250 m² por lo que para abordar su construcción habrá de segregarse previamente en porciones inferiores a esa cifra. La existencia de un único acceso rodado y el importante fondo de la parcela demandan la delimitación de subparcelas muy estrechas y con mucho fondo.”

“(...) La parcela disfruta de una posición significada en el tejido urbano del barrio como remate del frente en el que se ubica y al que se adosa a través de su lindero medianero. Por otra parte, el abancalamiento que contempla, su posición elevada sobre un muro de piedra a modo de balcón sobre el barranco, la vegetación con que cuenta... aportan claves para la determinación de una ordenación que pueda entenderse como una transición entre lo urbano y lo rústico pero que desde la ordenanza B no es posible incorporar.”

“(...) La propuesta aportada supone la cesión de 262 m² como espacio libre, además de la liberación de otros ámbitos de parcela como espacio libre privado, aproximadamente 175 m² más, así como el ensanchamiento de la vía que delimita la parcela en otros 50 m², lo cual supone menor ocupación de la que resultaría de la aplicación de la ordenanza B2 vigente.(...)”

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



En/El Secretario(a)

Tercero.- Con fecha 31 de marzo de 2009 el Servicio de Gestión Urbanística emite un segundo informe, en esta ocasión sobre la tasación del aprovechamiento urbanístico – suelo cedido –, con el siguiente resultado:

“(…) El terreno tiene fuertes desniveles y se encuentra en la parte final o remate del asentamiento de viviendas de Casa Ayala. La ordenanza B2 no permite actuaciones en parcelas superiores a 250 m² y en aplicación estricta de sus parámetros se obtendrían en las diferentes intervenciones individuales posibles un producto final de muy difícil control y de resultados imprevisibles.

Parece conveniente pues una ordenación de la solución o resultado final desde el propio PGMO, al mismo tiempo que se obtiene suelo para Espacio Libre público y para ampliación de la vía principal que de otra forma deberían de obtenerse mediante expropiación. Este es en definitiva el objeto del Convenio.

“(…) Los derechos urbanísticos de los propietarios de la parcela en aplicación de la ordenanza B2 serían de 3.872,78 m² de suelo construido. (...) Los derechos urbanísticos de los propietarios de la parcela en aplicación del Convenio serían de 3.845,50 m² de suelo construido que no superan los derechos primitivos.(...) Se informa favorablemente el presente Convenio dado que se estima beneficioso y no contrapuesto a los intereses municipales.”

Cuarto.- Por parte del Letrado Asesor de Urbanismo se emitió informe, de fecha 21 de mayo de 2009.

Quinto.- Asimismo, consta en el expediente informe del Órgano de Gestión Presupuestaria, de fecha 27 de mayo de 2009, en el que se concluye: *“(…)La documentación obrante en el expediente permite deducir que las obligaciones que asumirá este Ayuntamiento con la firma del presente Convenio, en materia presupuestaria, se concretarán en gastos corrientes que se tramitarán con cargo a los créditos destinados al normal funcionamiento del Servicio, asignados al Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua, en el Presupuesto de Las Palmas de Gran Canaria del ejercicio 2009.”*

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

I.- Artículo 236 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (D.L. 1/2000, de 8 de mayo), referentes a los Convenios.

II.- En virtud de lo dispuesto en el apartado 1.e) del artículo Segundo del Decreto Municipal número 24.314/2007, de 24 de septiembre, de Estructuración del Área entonces

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



La/El Secretar/a

denominada de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, deberá recabarse autorización de la Junta de Gobierno Local para la firma de los convenios cuando su importe coincida con las cuantías de la competencia de dicho órgano.

III.- De conformidad con el contenido del apartado 1.d) del artículo Segundo del citado Decreto número 24.314/2007, de 24 de septiembre, tras la referida autorización deberá suscribirse el texto inicial por las partes intervinientes, actuando en representación del Ayuntamiento el Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua.

IV.- Asimismo conforme al contenido del Decreto de Alcaldía número 8.870/2009, de 27 de abril, por el que se reestructura la Administración Municipal Ejecutiva.

Visto lo que antecede, la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria adopta el siguiente

ACUERDO

ÚNICO.- Aprobación de la autorización al Sr. Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua para la firma del Convenio Urbanístico de Planeamiento a suscribir entre este Excmo. Ayuntamiento y D. Luis Peñate Ramos y otros, del siguiente tenor literal:

“En Las Palmas de Gran Canaria, a

REUNIDOS

De una parte, D. Néstor Hernández López, cuyas restantes circunstancias personales no se expresan por actuar en ejercicio de su cargo de Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Vivienda y Desarrollo Sostenible del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que le fue conferido por Decreto de Alcaldía número 10.601/2008, de 19 de mayo, publicado en el B.O.P. núm. 70, de 30 de mayo de 2008, con domicilio a estos efectos en esta Capital, calle León y Castillo, número 270, y con C.I.F. número P3501700C, asistido por D. Felipe Mba Ebebele, Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

De otra parte, D. Luis Peñate Ramos, mayor de edad, de nacionalidad española, de esta vecindad, con domicilio en la calle Gabriel Miró nº 9, con DNI nº 42.654.073-K.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUNIO 2019



Lr/El Secretario/a

INTERVENCIÓN Y CAPACIDAD

El Sr. D. Néstor Hernández López interviene en representación del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. La facultad de representación le resulta de la delegación de competencias conferidas por el Ilmo. Sr. Alcalde por el citado Decreto núm. 10.601/08, de 19 de mayo, en relación con el artículo 2.d) del Decreto 24.314/07, de 24 de septiembre, por el que se establece la estructura ejecutiva de la entonces denominada Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de este Ayuntamiento, y se distribuyen las competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos.

El Sr. Mba Ebebele, cuyas restantes circunstancias personales no se expresan por actuar en ejercicio de su cargo, para el que fue designado según Decreto número 115/04, de 7 de enero, por el que se adoptan medidas puntuales de adaptación de la organización y funcionamiento municipales a la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local; el cual comparece para ejercer las funciones atribuidas por el artículo 28 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Y el Sr. D. Luis Peñate Ramos que comparece en su propio nombre y derecho, y también en nombre y representación, en calidad de Apoderado, de las siguientes personas:

- *D^a. Bernarda Peñate Ramos, mayor de edad, de nacionalidad española, vecina de Pozuelo de Alarcón, Madrid, con domicilio en la calle Tramontana nº 42, 3º B, con D.N.I. nº 42.646.097-A, según escritura de poder otorgada el 29 de julio de 2008 ante el Notario de Sevilla, D. Pantaleón Aranda García del Castillo, con el nº 1052 de protocolo.*
- *D^a. Concepción Peñate Ramos, mayor de edad, de nacionalidad española, vecina de Madrid, con domicilio en la calle Barquillo nº 7, con D.N.I. nº 42.697.028-N, según escritura de poder otorgada el 29 de julio de 2008 ante el Notario de Madrid, D. Pedro F. Conde Martín de Hijas, con el nº 2038 de protocolo.*
- *D. Cristóbal Peñate Ramos, mayor de edad, de nacionalidad española, de esta vecindad, con domicilio en la calle Lucas Fernández Navarro nº 7, con D.N.I. nº 42.734.665-K, según escritura de poder otorgada el 28 de julio de 2008 ante la Notario de esta Ciudad, D^a. Amalia Isabel Jiménez Almeida, con el número 1889 de protocolo.*
- *D^a. Isabel Peñate Ramos, mayor de edad, de nacionalidad española, de esta vecindad, con igual domicilio que el anterior, con D.N.I. nº 42.750.871-N, según la misma escritura de poder que el anterior.*

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El Sr. Secretario/a

[Handwritten signature]

- *D^a. Paola Dominique Peñate de Deugd, mayor de edad, vecina de La Haya, Holanda, con domicilio en la calle Jan Hendrikstraat n^o 76, con pasaporte español n^o 8300539, según escritura de poder otorgada el 3 de febrero de 2000 en Amsterdam, Holanda, ante el Cónsul General de España en dicha Capital, Don Juan Manuel de la Vega Gómez-Acebo, con el n^o 11 de protocolo.*
- *D^a. Cornelia de Deugd, mayor de edad, vecina de Barendrecht, Holanda, con domicilio en la calle Linde n^o 8, con pasaporte español n^o 000111, según la misma escritura de poder que la anterior.*
- *D. Juan Pedro Maraños Mariñan, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle León y Castillo n^o 320, 2^o A, con DNI n^o 861.684-N, según escritura de poder otorgada el 1 de agosto de 2008 ante el Notario de esta Ciudad D. Pedro Javier Viñuela Sandoval, con el n^o 1954 de protocolo.*
- *D^a. Amparo Maraños Peñate, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Antonio María Manrique n^o 24, con DNI n^o 42.809.472-D, según la misma escritura de poder que el anterior.*
- *D^a. Pilar Maraños Peñate, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Brasil n^o 16, con DNI n^o 43.275.288-Y, según la misma escritura de poder que los dos anteriores.*
- *D^a. Paloma Maraños Peñate, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Presidente Alvear n^o 5, con DNI n^o 43.275.287-M, según la misma escritura de poder que los tres anteriores.*
- *D. Juan Pedro Maraños Peñate, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la Avenida de Escaleritas n^o 66, 13^o, Prta. C, con DNI n^o 43.125.596-W, según la misma escritura de poder que los cuatro anteriores.*
- *D. Gustavo Maraños Peñate, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Maestro Valle n^o 8, con DNI n^o 42.867.839-W, según la misma escritura de poder que los cinco anteriores.*

La facultad para este acto de dicho Apoderado, le dimana de sus propio cargo, asegurando que en la actualidad se encuentra en su pleno ejercicio, y que no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas ninguna de las facultades inherentes a este otorgamiento y que asimismo son idénticas la situación, objetivos y circunstancias jurídicas de la entidad que representan.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



En/El Secretario/a

*Se acompañan, como **Anexo número I**, copias autorizadas de las correspondientes escrituras de poder, acreditativas de tales extremos, siendo éstas:*

1.- Escritura otorgada en el Puerto de Santa María (Cádiz), el día 29 de julio de 2008, ante el Notario de esa Ciudad y del Ilustre Colegio de Sevilla, D. Pantaleón Aranda García del Castillo, bajo el número 1.052 de protocolo.

2.- Escritura otorgada en Madrid, el día 29 de julio de 2008, ante el Notario de esa Capital y de su Ilustre Colegio, D. Pedro. F. Conde Martín de Hijas, bajo el número 2.038 de protocolo.

3.- Escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, con fecha 28 de julio de 2008, ante el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, D^a. Amalia Isabel Jiménez Almeida, bajo el número 1.889 de protocolo.

4.- Escritura otorgada en Amsterdam (Holanda), con fecha 3 de febrero de 2000, ante el Cónsul General de España en esta Capital en funciones notariales, D. Juan Manuel de la Vega Gómez-Acebo, bajo el número 11 de protocolo.

5.- Escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día 1 de agosto de 2008, ante el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, D. Pedro Javier Viñuela Sandoval, bajo el número 1.954 de protocolo.

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal suficiente para la suscripción del presente Convenio Urbanístico, y a tal efecto, libremente

EXPONEN

I.- Que D. Luis Peñate Ramos y sus representados (en adelante "LOS PROPIETARIOS") son dueños, en pleno dominio en la proporción que luego se dirá, del siguiente terreno:

RÚSTICA.- Trozo de terreno labradío con agua para riego donde dicen Casa Ayala, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Ocupa una superficie total de una fanegada y dos celemines, o sea sesenta y cuatro áreas veinte centiáreas, nueve mil trescientos treinta y siete centímetros cuadrados (6.420,93 m²).

LINDA: al Naciente, con terrenos de herederos de D. Gregorio y D^a. María de la Concepción Montesdeoca; al Poniente, con los de herederos de D. Andrés Lezcano; al Norte, con barranquillo de Casa Ayala; y al Sur, con camino que va a El Rincón.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



1.º Jefe Secretariado

Contiene una casa terrera de labranza con sus accesorios de cocina y alpendre, y, además, un estanque con capacidad para unas seis azadas de agua aproximadamente. Para el riego de esta finca tiene la misma adscrita las siguientes porciones de agua del Heredamiento de Tenoya, cuya dula consta de cincuenta y un días: dos horas y veinticuatro minutos con entrada el cuarenta y uno de dula y cuarenta y dos horas y veinticuatro minutos que tiene su entrada en la siguiente forma: cuarenta horas el día seis de dula y dos horas y veinticuatro minutos del día dieciséis.

TITULARIDAD:

- **D. LUIS PEÑATE RAMOS:** 1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
- **D^a. BERNARDA PEÑATE RAMOS:** 1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
- **D^a. CONCEPCIÓN PEÑATE RAMOS:** 1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
- **D. CRISTÓBAL PEÑATE RAMOS:** 1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
- **D^a. ISABEL PEÑATE RAMOS:** 1/7 del pleno dominio con carácter privativo.
- **D^a. PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD:** 2/3 de 1/2 de 1/7 del pleno dominio con carácter privativo, más 1/2 de 1/7 del pleno dominio con carácter privativo, más 1/3 de 1/2 de 1/7 de la nuda propiedad con carácter privativo.
- **D. JUAN PEDRO MARAÑES PEÑATE:** 1/5 de 1/7 de la nuda propiedad con carácter privativo.
- **D^a. AMPARO MARAÑES PEÑATE:** 1/5 de 1/7 de la nuda propiedad con carácter privativo.
- **D^a. PILAR MARAÑES PEÑATE:** 1/5 de 1/7 de la nuda propiedad con carácter privativo.
- **D^a. PALOMA MARAÑES PEÑATE:** 1/5 de 1/7 de la nuda propiedad con carácter privativo.
- **D. GUSTAVO MARAÑES PEÑATE:** 1/5 de 1/7 de la nuda propiedad con carácter privativo.
- **D^a. CORNELIA DE DEUGD:** 1/3 de 1/2 de 1/7 del usufructo con carácter privativo.
- **D. JUAN PEDRO MARAÑES MARIÑAN:** 1/7 del usufructo con carácter privativo.

ESCRITURA DE PROPIEDAD: Escritura pública de Aceptación y Adjudicación de Herencia otorgada el 3 de junio de 2004 en esta Capital ante el Notario del Ilre. Colegio de las Islas Canarias D. Manuel Emilio Romero Fernández, bajo el número 1694 de su protocolo corriente.

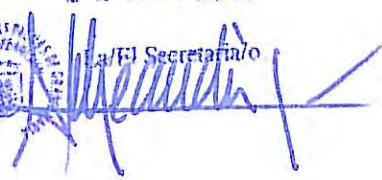
INSCRIPCIÓN: La citada finca figura inscrita a favor los referidos en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número Dos al folio 28 del tomo 1939, libro 417, finca registral número 37343, e inscripción sexta.

Se acompaña como Anexo número II certificación registral de la finca.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PUEBLAS DE SAN JUAN
La/EI Secretario/a



II.- Que el vigente Plan General Municipal de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante PGM) –aprobado definitivamente en virtud de Órdenes Departamentales de 26 de diciembre de 2000 y 29 de enero de 2001 (B.O.P. de 30 de diciembre de 2000, y de 19 de febrero de 2001, respectivamente), cuya entrada en vigor se produjo tras la publicación íntegra de su normativa en el B.O.P. de 4 de abril de 2001-, establece para la parcela descrita en el expositivo anterior la siguiente ordenación urbanística:

La parcela está sujeta a la ordenanza B2, por lo que habría de edificarse con las fachadas en las alineaciones oficiales y adosándose a la medianera. Habrá de segregarse en parcelas inferiores a 250 m², que contarán con poca fachada y mucho fondo para que todas tengan acceso rodado, dado que sólo uno de los linderos se produce en contacto con vial.

Por otra parte, la parcela acumula un desnivel de 13m (más de tres plantas) entre el vial, que constituye su lindero más alto, y el límite con el suelo rústico, que constituye el más bajo, por lo que debe tramitarse un Estudio de Detalle que determine su volumetría.

III.- En lo que respecta a la bondad o justificación de la propuesta, hay que señalar que la propuesta aportada supone menor ocupación y edificabilidad de las que resultarían de la aplicación de la ordenanza B2 vigente pero con idéntica eficacia, dado que se materializa la misma cantidad de viviendas, tal y como se señala en el informe emitido al respecto por el Servicio de Planeamiento, con fecha 19 de marzo de 2009. Además, se mejora la inserción en el entorno inmediato:

- El planteamiento abancalado del proyecto permite su adaptación al desnivel topográfico de la parcela y su apertura al paisaje.*
- El tratamiento formal de las viviendas incorporando terrazas que se conjugan con partes ciegas, evitan una apariencia homogénea y monolítica del conjunto, fomentando una imagen a caballo entre lo urbano y lo rústico.*

Asimismo, en virtud de la propuesta planteada se obtiene la cesión de 261 m² como espacio libre, además de la liberación de otros ámbitos de parcela como espacio libre privado, aproximadamente 175 m² más. Asimismo, se lleva a cabo el ensanchamiento de la vía que delimita la parcela en 50 m².

IV.- En relación a la valoración municipal elaborada por la Unidad de Gestión Urbanística con fecha 31 de marzo de 2009, citamos textualmente:

"(...) El terreno tiene fuertes desniveles y se encuentra en la parte final o remate del asentamiento de viviendas de Casa Ayala. La ordenanza B2 no permite actuaciones en parcelas superiores a 250 m² y en aplicación estricta de sus parámetros se obtendrían

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



Por El Secretario/a

en las diferentes intervenciones individuales posibles un producto final de muy difícil control y de resultados imprevisibles.”

“(…) Los derechos urbanísticos de los propietarios de la parcela en aplicación de la ordenanza B2 serían de 3.872,78 m2 de suelo construido. (...) Los derechos urbanísticos de los propietarios de la parcela en aplicación del Convenio serían de 3.845,50 m2 de suelo construido, que no superan los derechos primitivos. (...) Se informa favorablemente el presente Convenio dado que se estima beneficioso y no contrapuesto a los intereses municipales.”

En cuanto al enjuiciamiento de la idoneidad y viabilidad del presente convenio urbanístico, cabe señalar:

Posibilidad: *La misma queda acreditada en el apartado 1º de los Fundamentos de Derecho Material del preceptivo informe jurídico obrante en el expediente con la transcripción y comentario del artículo 236.3.b) del TRLOTyENC.*

Oportunidad: *En la actualidad el Servicio de Planeamiento del Área de Ordenación Territorial, Vivienda y Desarrollo Sostenible está ultimando los trabajos previos a la aprobación inicial de la Modificación del PGMÓ para su adaptación plena al TRLOTyENC y LDOG. Por tanto, el momento se considera particularmente oportuno para suscribir estos convenios urbanísticos, que como se señaló anteriormente están íntimamente ligados a la fase de elaboración del planeamiento.*

Conveniencia: *Los informes técnicos de los Servicios de Planeamiento y Gestión Urbanística justifican y avalan la modificación propuesta del planeamiento urbanístico, que el Ayuntamiento se obligará a iniciar y tramitar, incorporándolo a la documentación del PGMÓ, una vez suscrito su texto inicial, para el preceptivo trámite de información pública.*

V.- *Por otra parte, cabe considerar que la naturaleza de la transformación urbanística que se pretende en el referido ámbito se corresponde perfectamente con las denominadas Actuaciones de Dotación, definidas en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, como las que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad sin requerir la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.*

VI.- *Que la presente propuesta de Convenio Urbanístico, contemplado en el artículo 236.3.b del TR-LOTyENC, cuya naturaleza, objeto y efectos se desarrollarán en su parte dispositiva, supone un acuerdo satisfactorio para las partes con objeto de*

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El Secretario/a

lograr un resultado edificatorio acorde y coherente con el modelo del Plan, y para el interés público al desarrollar un planeamiento más idóneo para la consecución de una mayor calidad ambiental.

VII.- Y que, por todo ello, las partes intervinientes, apreciada su conveniencia, manifiestan su voluntad de suscribir el presente Convenio Urbanístico, por lo que, aceptando todo lo que antecede, lo llevan a efecto de conformidad con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- *El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para la siguiente modificación del Plan General Municipal de Ordenación, actualmente en fase de adaptación plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de espacios Naturales de Canarias, y de la Ley de Directrices de Ordenación:*

I.- *Suprimir la ordenanza B2 establecida por el Plan General en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación RS-13H y 14H para la parcela sita en la c/ Casa Ayala, 112.*

II.- *Y en su lugar delimitar una Actuación de Dotación, la AD-05 “Casa Ayala”, en referencia a la parcela en cuestión, quedando plenamente identificada y ordenada en la documentación adjunta (Memoria Técnica) con las siguientes determinaciones:*

Alineaciones: las establecidas en la ficha y el plano de Regulación del Suelo correspondientes.

Usos: según la ordenanza M.

Edificabilidad sobre rasante: 3.775,58 m².

Edificabilidad bajo rasante (garaje): 1.528,20 m².

Altura máxima: la edificación levantará dos plantas en la fachada de la c/Lugar Casa Ayala y alcanzará tres en un plano retrasado 6m con respecto a la misma. También cuenta con tres en colindancia con la medianera para igualarse a la edificación existente.

SEGUNDA.- *Don Luis Peñate Ramos, en su propio nombre y derecho y, también, en nombre y representación como Apoderado de los anteriormente citados, se compromete a:*

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El Secretario/a

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be "J. Hernández".

1.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes trescientos once metros cuadrados (311 m²), perfectamente urbanizados y ajardinados por la promotora en los siguientes términos:

- Doscientos sesenta y un metros cuadrados (261 m²) como dominio público para Espacio Libre.*
- Cincuenta metros cuadrados (50 m²) como dominio público para viales y aceras.*

2.- Establecer como servidumbre de paso 114 m² de viario.

TERCERA.- *El presente Convenio Urbanístico no constituye una mera declaración de intenciones sino un auténtico compromiso de voluntad, que engendra obligaciones bilaterales o recíprocas para las partes, ostentando pues simultáneamente Administración y la Entidad firmante las cualidades de acreedor y deudor.*

No obstante, tiene las siguientes características propias:

1.- Las estipulaciones tienen el efecto de vincular a las partes del convenio exclusivamente para la iniciativa y tramitación de la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo de su oportunidad, conveniencia y posibilidad de la nueva solución, integrando su texto inicial en la documentación sometida a información pública del procedimiento de Adaptación Plena del Plan General Municipal de Ordenación al Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y a la Ley de Directrices de Ordenación.

2.- En ningún caso, vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso de la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento, que en este caso – P.G.M.O.- corresponde a un órgano supramunicipal.

CUARTA.- *Tras la información pública, a la vista de las alegaciones, se elaborará una propuesta de texto definitivo del Convenio, del que se dará vista a las personas que hayan negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.*

El Convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a las partes interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderán que renuncian al mismo.

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



L. / M. Rodríguez/a

Este convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo.

QUINTA.- *La formalización de las cesiones comprometidas en el presente Convenio se producirá de la forma prevista en la vigente legislación patrimonial, a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, mediante la oportuna notificación que establezca el plazo para su materialización.*

SEXTA.- *Don Luis Peñate Ramos, en su propio nombre y en el de sus representados, se obliga a no transmitir a terceros los bienes objeto del presente convenio, durante el período de tiempo que transcurra desde la firma del presente texto inicial hasta la formalización de las referidas cesiones.*

SEPTIMA.- *Ambas partes se comprometen a realizar cuantos actos y a otorgar cuantos documentos públicos sean precisos para la debida formalización, constancia y desarrollo de lo pactado.*

OCTAVA.- *El presente Convenio Urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y su régimen normativo estará integrado por las siguientes disposiciones:*

1.- Por las normas que la legislación urbanística – autonómica o estatal en su caso – les dedique, que son aplicables con carácter preferente, en concreto los artículos 236 y siguientes del Texto de Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

2.- Por la propia Ley de Contratos del Sector Público y sus futuras normas de desarrollo, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción.

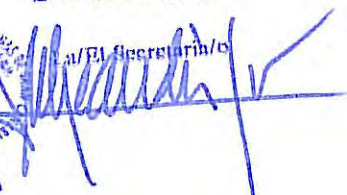
3.- Supletoriamente, por las restantes normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, por las de Derecho privado.

NOVENA.- *Las partes quedan sujetas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de lo Contencioso-Administrativo del tribunal Superior de Justicia de Canarias, en caso de posibles cuestiones litigiosas surgidas sobre su contenido y aplicación.*

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILA DE
SANT CARLES DE LA RIPA
Alcalde/El Secretario/a



Área de Ordenación del Territorio, Vivienda,
Medio Ambiente y Agua
Servicio de Planeamiento
Expte. Convenio 2008/01 – Casa Ayala
Ref.: JMCM

Y, en prueba de conformidad con lo expuesto, los comparecientes firman el presente Convenio Urbanístico, así como los documentos anexos que forman parte inherente del mismo, por quintuplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, quedando una copia en poder de cada parte firmante."

Propuesta que se somete a la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

Las Palmas de Gran Canaria a 5 de junio de 2009.

**EL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL ÁREA
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,
VIVIENDA, MEDIO AMBIENTE Y AGUA
(Decreto 8.870/09, de 27 de abril)**



Fdo: Néstor Hernández López

Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



El Secretario



Área de Ordenación del Territorio, Vivienda,
Medio Ambiente y Agua
Servicio de Planeamiento
Expte. Convenio 2008/01 – Casa Ayala
Ref. UMCM



Ref.: Remisión de expediente a resolución de Junta de Gobierno de la Ciudad de fecha 11 de junio de 2009.

Me permito acompañarle el expediente que posteriormente se referencia, una vez concluso, a efectos de resolución por la Junta de Gobierno de la Ciudad, cuya propuesta de acuerdo figura incorporada al mismo.

Expediente referenciado

1.- Aprobación de la autorización al Sr. Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Vivienda, Medio Ambiente y Agua para la firma del Convenio Urbanístico de Planeamiento a suscribir entre este Excmo. Ayuntamiento y D. Luis Peñate Ramos y otros.-

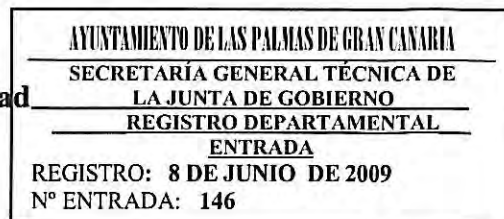
Las Palmas de Gran Canaria, a 5 de junio de 2009.

**EL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL ÁREA
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,
VIVIENDA, MEDIO AMBIENTE Y AGUA
(Decreto 8.870/09, de 27 de abril)**



Fdo: Néstor Hernández López

**Sr. Secretario de la Junta de Gobierno de la Ciudad
INTERIOR**



Excmo. Ayuntamiento
Aprobado inicialmente
Pleno Municipal sesión de fecha

22 JUN 2009



La (R) Secretaría/o



MEMORIA

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL, NO
SUSTANCIAL, DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,
CON MOTIVO DE SU ADAPTACIÓN ÍNTEGRA AL
DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, DE 8 DE MAYO,
Y A LA LEY 19/2003, DE 14 DE ABRIL**

Junio 2008.

Situación del terreno:

Linderos Este y Sur calle Casa Ayala nº 112, lindero Norte el de varias edificaciones colindantes y el Oeste el resto de la finca a la que pertenece. Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

Promotores:

DON LUIS PEÑATE RAMOS, DOÑA BERNARDA PEÑATE RAMOS, DOÑA CONCEPCION PEÑATE RAMOS, DON CRISTOBAL PEÑATE RAMOS, DOÑA ISABEL PEÑATE RAMOS, DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD, DOÑA CORNELIA DE DEUGD, DON JUAN PEDRO MARAÑES MARIÑAN, DOÑA AMPARO MARAÑES PEÑATE, DOÑA PILAR MARAÑES PEÑATE, DOÑA PALOMA MARAÑES PEÑATE, DON JUAN PEDRO MARAÑES PEÑATE y DON GUSTAVO MARAÑES PEÑATE.



Arquitecto:

DON OVIDIO MOISES MACHO MISHAL.

1.- PROMOTORES:

DON LUIS PEÑATE RAMOS, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Gabriel Miró nº 9, con DNI nº 42.654.073-K.

-DOÑA BERNARDA PEÑATE RAMOS, mayor de edad, vecina de Pozuelo de Alarcón, Madrid, con domicilio en calle Tramontana nº 42-3º B, con DNI nº 42.646.097-A.

-DOÑA CONCEPCION PEÑATE RAMOS, mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en calle Barquillo nº 7, con DNI nº 42.697.028-N.

-DON CRISTOBAL PEÑATE RAMOS, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en calle Lucas Fernández Navarro nº 7, con DNI nº 42.734.665-K.

-DOÑA ISABEL PEÑATE RAMOS, mayor de edad, de esta vecindad, con igual domicilio que el anterior, con DNI nº 42.750.871-N.

-DOÑA PAOLA DOMINIQUE PEÑATE DE DEUGD, mayor de edad, vecina de La Haya, Holanda, con domicilio en calle Jan Hendrikstraat nº 76, con pasaporte español nº 8300539.

-DOÑA CORNELIA DE DEUGD, mayor de edad, vecina de Barendrecht, Holanda, con domicilio en la calle Linde nº 8, con pasaporte español nº 000111.

-DON JUAN PEDRO MARAÑES MARIÑAN, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Maestro Valle nº 8, con DNI nº 861.684-N.

-DOÑA AMPARO MARAÑES PEÑATE, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Antonio María Manrique nº 24, con DNI nº 42.809.472-D.

-DOÑA PILAR MARAÑES PEÑATE, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Brasil nº 16, con DNI nº 43.275.288-Y.

-DOÑA PALOMA MARAÑES PEÑATE, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la calle Presidente Alvear nº 5, con DNI nº 43.275.287-M.

-DON JUAN PEDRO MARAÑES PEÑATE, mayor de edad, de esta vecindad, con domicilio en la Avenida de Escaleritas nº 66, 13º, Prta. C, con DNI nº 43.1255.596-W.

-DON GUSTAVO MARAÑES PEÑATE, mayor de esta vecindad, con domicilio en la calle Maestro Valle nº 8, con DNI nº 42.867.839-W.

2.- REDACTOR:

DON OVIDIO MOISES MACHO MISHAL, Arquitecto número 1458 del Colegio de Arquitectos de Canarias, demarcación Gran Canaria. con D.N.I. 43642736Y y domicilio profesional en la Avd. Federico García Lorca, nº 23 local 1, 35011 en el Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

3.- OBJETO:

Parcela bruta de dos mil ciento treinta y seis metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (2.136,39m²), que se encuentra en el actual nº 112 de gobierno de la calle Casa

Ayala, de esta capital, por donde tiene sus linderos Este o Naciente y Sur, siendo su lindero Norte el de varias edificaciones colindantes y el Oeste o Poniente el resto de la finca matriz a la que pertenece.

4.- ORDENANZA ACTUAL:

Según el vigente Plan General Municipal de Ordenación (en lo sucesivo, PGMO) de Las Palmas de Gran Canaria, (planos de regulación del suelo y la edificación RS-13H y RS-14H) procede aplicar a la antedicha parcela, la ordenanza zonal en suelo urbano B2. Al ser una parcela situada en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con suelo rústico, se establece una altura ordenancista de dos (2) plantas sobre rasante y dos (2) plantas bajo rasante, con superficie máxima de la parcela de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados sin limitarse la edificabilidad; Plan que se aprobó definitivamente, el 9 de marzo de 2005, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (cuyo acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias número 80, de 25 de abril de 2005) y Plan cuyas normas se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia (en adelante, BOP) de Las Palmas, del día 29 siguiente.

5.- REGULACIÓN DE LA PARCELA EN EL VIGENTE PGMO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA:

Dado que desde un primer momento se observó que la actual ordenanza B2 no se adecuaba a la singularidad de la parcela en cuestión, se plantea conjuntamente con los servicios técnicos del

Ayuntamiento buscar soluciones particulares para el desarrollo urbano de la misma.

Las particularidades características de la parcela que nos ocupa tanto dimensionales, como topográficas y urbanas, parecen aconsejar un tratamiento menos rígido que el que se deriva de la estricta aplicación de la ordenanza B2 actual, de modo que se pueda incorporar una ordenación específica más acorde a la misma.

La ordenanza B2 de aplicación establece una parcela máxima de 250 m² por lo que habría que segregar en porciones inferiores a esta cifra. La existencia de un único acceso rodado a través del vial existente, el importante fondo de la parcela y la topografía acusada, obligaría a delimitar subparcelas muy estrechas con una imposible solución de acceso rodado a las subparcelas que se encontrasen lindando con el suelo rústico.

En relación con lo dicho anteriormente, procede destacar la sensibilidad urbanística y arquitectónica mostrada por los promotores, que, en vez de limitarse a promover la actual ordenación, han hecho el esfuerzo de emplear varios años en el estudio de soluciones alternativas, asumiendo todos los costes inherentes al paso del tiempo, todo ello con la única finalidad de colaborar en la creación de una Ciudad mejor.

6. PARCELA NETA DE LA ORDENACION RESULANTE DE APLICAR LAS DETERMINACIONES DEL VIGENTE PGMO DE LAS PALMAS DE G.C.

La regulación de nuestro referido ámbito dada las conversaciones con los técnicos municipales requerirá una normativa específica.

Así, según esa, sus objetivos son:

- Definir nuevas alineaciones al vial que permitan un mayor ensanchamiento de la acera.

- Solucionar el remate urbano planteando un espacio libre de cesión y uso público.

- Adaptación de la propuesta arquitectónica a la topografía.

- Solucionar radios de giro adecuados para el transporte rodado.

- Minorar el impacto de las medianerías existentes.

- Solucionar la transición entre lo rústico y lo urbano potenciando la actual imagen de banales.

- Integrar la nueva volumetría arquitectónica con la forma actual de ocupar el territorio.

- Potenciar tanto para el espacio libre como para la nueva arquitectura, el disfrute del paisaje mediante terrazas y miradores.

Aplicando a la finca bruta de dos mil ciento treinta y seis metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados ($2.136,39\text{m}^2$), resulta lo siguiente

A) Que los promotores también están obligados a ceder gratuitamente, a favor del Ayuntamiento de esta Ciudad, todo el suelo necesario para los viales y espacios libres contemplados en la ordenación, es decir, doscientos sesenta y un metros cuadrados (261m^2) para espacio libre y cincuenta (50m^2) para viales.

Por consiguiente, realizando el anterior ejercicio sobre los planos del terreno, resulta que los, solares, incluidos en la modificación puntual se quedan con una parcela neta de mil ochocientos veinticinco metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados ($1.825,39\text{m}^2$), después de ceder gratuitamente al Ayuntamiento capitalino trescientos once metros cuadrados (311m^2), para la ampliación de la calle y para creación de Espacio Libre.

Por todo lo expuesto con anterioridad, parece oportuna la sustitución de la ordenanza B2 establecida por el Plan General en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación RS-13H y RS-14H para la parcela sita en la c/ Casa Ayala 112 por una nueva ordenanza específica que permita la edificación de promociones

3-Usos Complementarios:

a) En plantas bajo rasante:

- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, cuando estén ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

b) En planta baja:

- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
- Taller, en sus categorías de Reparación tipo I y de doméstico.
- Comercial, en sus categorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo 1.
- Oficinas, en su categoría de local de Oficina.
- Terciario Recreativo, en su categoría de Establecimientos para consumos de bebidas y comidas.
- Equipamiento, en todas sus categorías.
- Administración Pública
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

c) En plantas altas:

- Taller, en sus categoría de Doméstico
- Oficina, en sus categoría de Despacho Doméstico

4-Usos Alternativos

- a. Comercial, en sus categorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo 1.
- b. Oficinas, en su categoría de local de Oficina.
- c. Terciario Recreativo, en su categoría de establecimiento para consumos de bebidas y comidas.
- d. Equipamiento, en todas sus categorías.
- e. Administración Pública.

:5-Usos Autorizables: ninguno

7.5. Límite con Suelo Rústico

Para dar cumplimiento al artículo 8.1.5 apartado 2 y permitir abrir huecos en el plano de fachada orientado al suelo rústico según las secciones transversales anexas, se situará el límite con el suelo rústico a tres metros (3m.) a partir del frente edificado que aparece en la documentación anexa el límite entre suelo urbano y suelo rústico.

8. EDIFICABILIDAD:

El índice de edificabilidad se fija en $1,8\text{m}^2/\text{m}^2$ para la superficie bruta original de dos mil ciento treinta y seis metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados ($2.136,39\text{m}^2$). La edificabilidad total será por tanto de tres mil ochocientos cuarenta y cinco con cincuenta centímetros cuadrados ($3.845,50\text{m}^2$).

Quedan excluidas del cómputo de la superficie edificada las mencionadas en el artículo 6.5.5. del actual P.G.O.U. remarcando las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento, ni la parte que corresponda de accesos y áreas de maniobras.

9. ALTURA EDIFICADA:

Teniendo en cuenta la topografía tan acusada y característica, se remite a documentos gráficos anexos.

10.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL, NO SUSTANCIAL, DEL VIGENTE PGMO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, EN RELACIÓN CON LA PARCELA OBJETO DE ESTA MEMORIA:

10.1. OPORTUNIDAD Y COBERTURA LEGAL PARA LA MODIFICACIÓN:

En estos momentos, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria está trabajando en la adaptación íntegra de su PGMO al TR00, así como a la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante, LDD).

La Directriz 55 de la antedicha LDD ordenó a los Ayuntamientos, respecto a sus planeamientos generales, lo siguiente: "en la primera periferia (integrada por el borde de las áreas metropolitanas y por los núcleos capitalinos y caracterizada

por procesos de transformación acelerados e impactantes), impulse determinaciones y medidas para el refuerzo de centralidades, las operaciones de implantación de equipamientos urbanos y la renovación urbana de carácter puntual o intermedio, dirigidas hacia la consecución de condiciones de habitabilidad y calidad ambiental, y la erradicación del crecimiento irregular, orientando las intervenciones en vivienda hacia una tipología que evite el gran consumo de suelo y promueva el crecimiento en altura”.

En consonancia con lo anterior, el objeto de la presente Memoria es proponer una modificación puntual, no sustancial, del PGMO de Las Palmas de Gran Canaria, con motivo de su referida adaptación íntegra al TR00 y a la LDD, en relación con el terreno con una superficie de dos mil ciento treinta y seis metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (2.136,39m²), dicha parcela se encuentra en el actual nº 112 de gobierno de la calle Casa Ayala, de esta capital, por donde tiene sus linderos Este o Naciente y Sur, siendo su lindero Norte el de varias edificaciones colindantes y el Oeste o Poniente el resto de la finca a la que pertenece. La parcela anteriormente reseñada será segregada de la finca matriz (finca registral nº 37.343 del Registro de la Propiedad nº 2 de Las Palmas de G.C.) cuya descripción es la siguiente:

RUSTICA: Trozo de terreno labradía, con agua para un riego donde dicen Casa Ayala, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Mide una fanegada y dos celemines, o sea sesenta y cuatro áreas veinte centiáreas, nueve mil trescientos treinta y siete centímetros cuadrados. Linda: al Naciente, con terrenos de herederos de Don Gregorio y Doña María de la Concepción

Montesdeoca; al Poniente, con mlos de herederos de Don Andrés Lezcano; al Norte, con barranquillo de Casa Ayala; y al Sur, con camino que va a El Rincón. Contiene una Casa Terrera de labranza con sus accesorios de cocina y alpendre y además un estanque con capacidad para unas seis azadas de agua aproximadamente. Para el riego de esta finca tiene la misma adscrita las siguientes porciones de agua del Heredamiento de Tenoya, cuya dula consta de cincuenta y un días: dos horas y veinticuatro minutos con entrada el cuarenta y uno de dula y cuarenta y dos horas y veinticuatro minutos que tiene su entrada en la siguiente -forma: cuarenta horas el día seis de dula y dos horas y veinticuatro minutos el día dieciséis.

En este sentido, dando respuesta a la Directriz 55 de la LDD, se propone, en relación con el barrio de Casa Ayala, impulsar una operación piloto obtención de suelo público para viales y espacio libre y de desarrollo urbana de carácter puntual o intermedio, dirigida hacia la consecución de condiciones de habitabilidad y calidad ambiental, orientando la intervención en vivienda hacia una tipología que evite el gran consumo de suelo y promueva la adaptación topográfica.

Así, en el expresado terreno de dos mil ciento treinta y seis metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (2.136,39m²) objeto de esta Memoria, se propone, en síntesis, una modificación del PGMO que permita ordenar la parcela en los siguientes términos.

10.2. MOTIVACIÓN AMPLIADA DE LA PROPUESTA:

La motivación de esta propuesta está ampliamente justificada con todo lo dicho en el epígrafe seis (6) de la Memoria.

No obstante lo anterior, a mayor abundamiento, también procede destacar los siguientes motivos que justifican la propuesta de modificación puntual, no sustancial, del PGMO del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en relación con la manzana objeto de estudio; a saber:

- A)** La modificación propuesta no cambia ni afecta al modelo de ordenación territorial y urbanística del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, en general, ni tampoco del Barrio de Casa Ayala, en particular.
- B)** La modificación propuesta tiene perfecta acogida en la adaptación íntegra del vigente PGMO capitalino al TR 00 y a la LDD, y, muy en concreto, a la Directriz 55.
- C)** La modificación propuesta no supone un impacto en la ordenación urbana de la Ciudad sino, todo lo contrario, una mejora sustancial de la misma y un modelo a seguir en futuras actuaciones urbanísticas.

- D) La modificación propuesta apoya claramente la actual política municipal en materia de urbanismo, pues se limita a recoger las ideas que existen actualmente sobre la ordenación del Barrio de Casa Ayala.
- E) La modificación propuesta podría constituir una experiencia piloto y previa a la próxima ordenación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana.
- F) La modificación propuesta, con esa cesión de trescientos once metros cuadrados (311m, permite la creación de un entorno privilegiado y la construcción de equipamientos para el barrio, en todo lo cual gana la Ciudad y, sobre todo, los vecinos del barrio de Casa Ayala, cuya calidad de vida mejora con creces al aumentar muchísimo las dotaciones locales del lugar pudiéndose además crear allí una verdadera zona verde.
- G) La modificación propuesta cumple con creces los criterios de sostenibilidad ecológica, porque permite la optimización de recursos tanto en su planteamiento arquitectónico como constructivo.
- H) La modificación propuesta no aumenta la densidad de población de la zona, pues se mantiene la edificabilidad actual de la parcela.

- I) La modificación propuesta, además de mejorar de forma sobresaliente el entorno y la calidad de vida de los vecinos, propiciando las relaciones de los mismos a través del espacio libre y su relación con el entorno.
- J) La modificación propuesta nace con adecuado encaje y cumplimiento de toda la normativa vigente en materia de edificación y, en especial, del nuevo Código Técnico (CTE).

Y, por último, la propuesta de modificación puntual, no sustancial, también cumple lo siguiente:

- A) El artículo 3.1, c) del TR 00 que, entre los criterios para la actuación de los poderes públicos, establece la “armonización de los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida”.
- B) El artículo 5 del TR 00, sobre los fines de la actuación pública con relación al territorio, que, en su letra g), dispone: “mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social

equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo”.

- C)** El artículo 6.1, relativo a los fines de la actuación de carácter urbanístico, y, en concreto, su letra a), que dice: “regular los usos del suelo y de las construcciones, de tal forma que hagan posible la utilización ordenada y sostenible de los recursos naturales, subordinando los intereses individuales a los colectivos y, en todo caso, al interés general definido en este Texto Refundido y en los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística”.
- D)** Y, finalmente, la Directriz 3, letra b), que, entre los criterios básicos en la elaboración de las Directrices, señala los siguientes: “La armonización de los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida”; lo cual debe ponerse en relación con la antedicha Directriz 55, aplicable al Barrio de Guanarteme, que, para estos casos, propone orientar las intervenciones en vivienda hacia una tipología que evite el gran consumo de suelo y promueva el crecimiento en altura.

11.- DOCUMENTACIÓN ADJUNTA:

A la presente Memoria se acompañan los siguientes documentos gráficos:

Plano nº1.- Regulación del Suelo PGMO con situación del terreno.

Plano nº2.- Ambito de la titularidad de la finca Bruta.

Plano nº3.- Estado Actual del PGMOU.

Plano nº4.- Propuesta regulación del Suelo del PGMOU.

Plano nº5.- Planta de ocupación propuesta del PGMOU.

Plano nº6.- Sección 1.

Plano nº7.- Sección 2.

Plano nº8.- Sección 3.

Plano nº9.- Sección 4.

Plano nº10.- Sección 5.

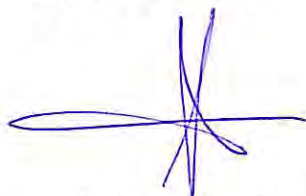
Plano nº11.- Sección 6.

Plano nº12.- Alzado a calle.

Plano nº13.- Volumetría propuesta.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 29 de Julio de 2008.

ARQUITECTO



FDO.: Dn. Ovidio Macho Mishal

PROMOTORES



FDO.: Dn. Luis Peñate Ramos (en su propio nombre y derecho, y también como mandatario verbal de los restantes promotores)



SRIG

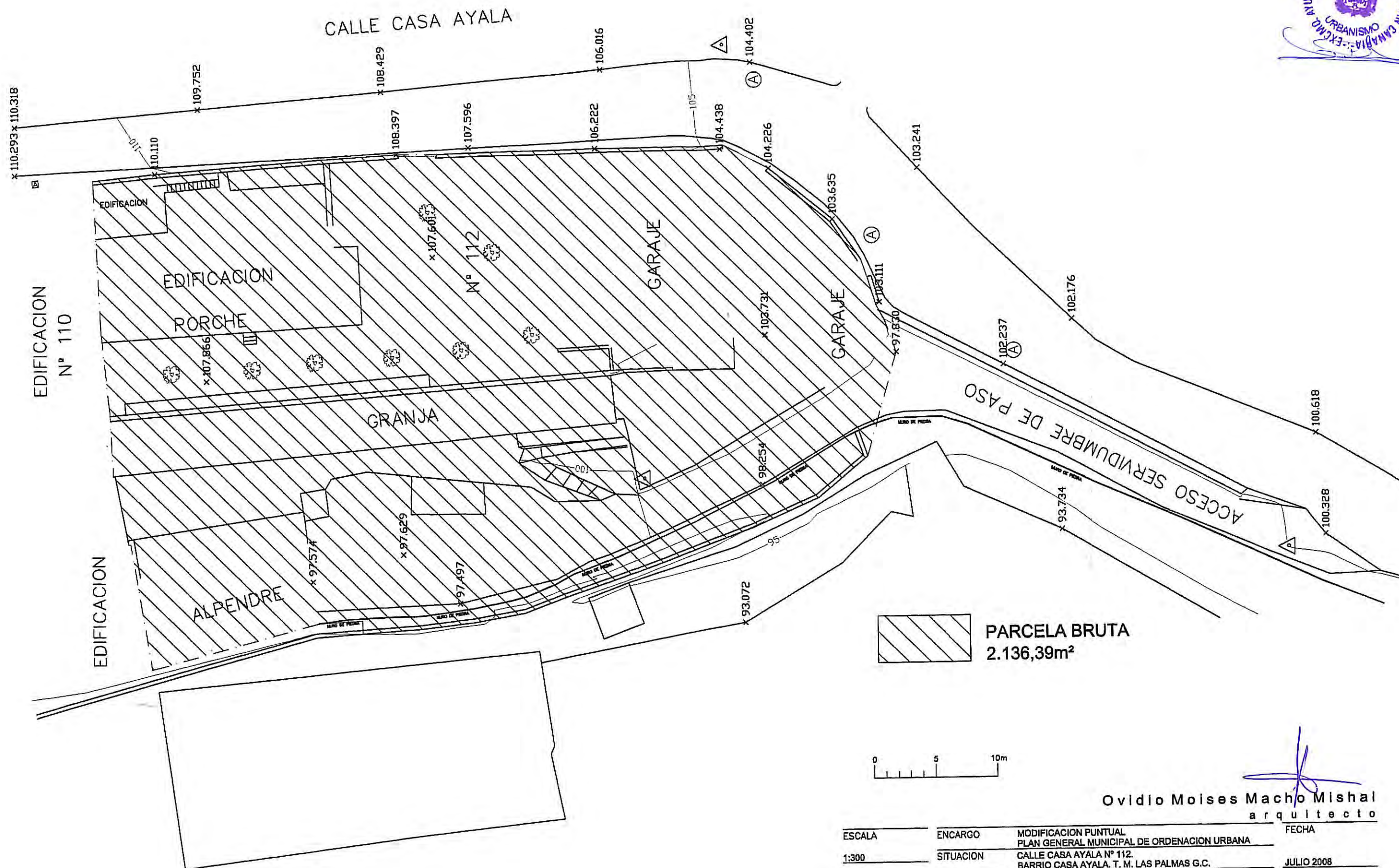
Ovidio Moises Macho Mishal
Arquitecto



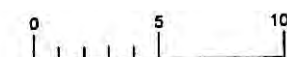
ESCALA	ENCARGO	MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA	FECHA
	SITUACION	CALLE CASA AYALA N° 112. BARRIO CASA AYALA, T. M. LAS PALMAS G.C.	JULIO 2008
	PROMOTOR		
	TITULO DEL PLANO		N° DE PLANO
			1

REGULACION ACTUAL DEL SUELO SEFUN P.G.M.O.U.

000020



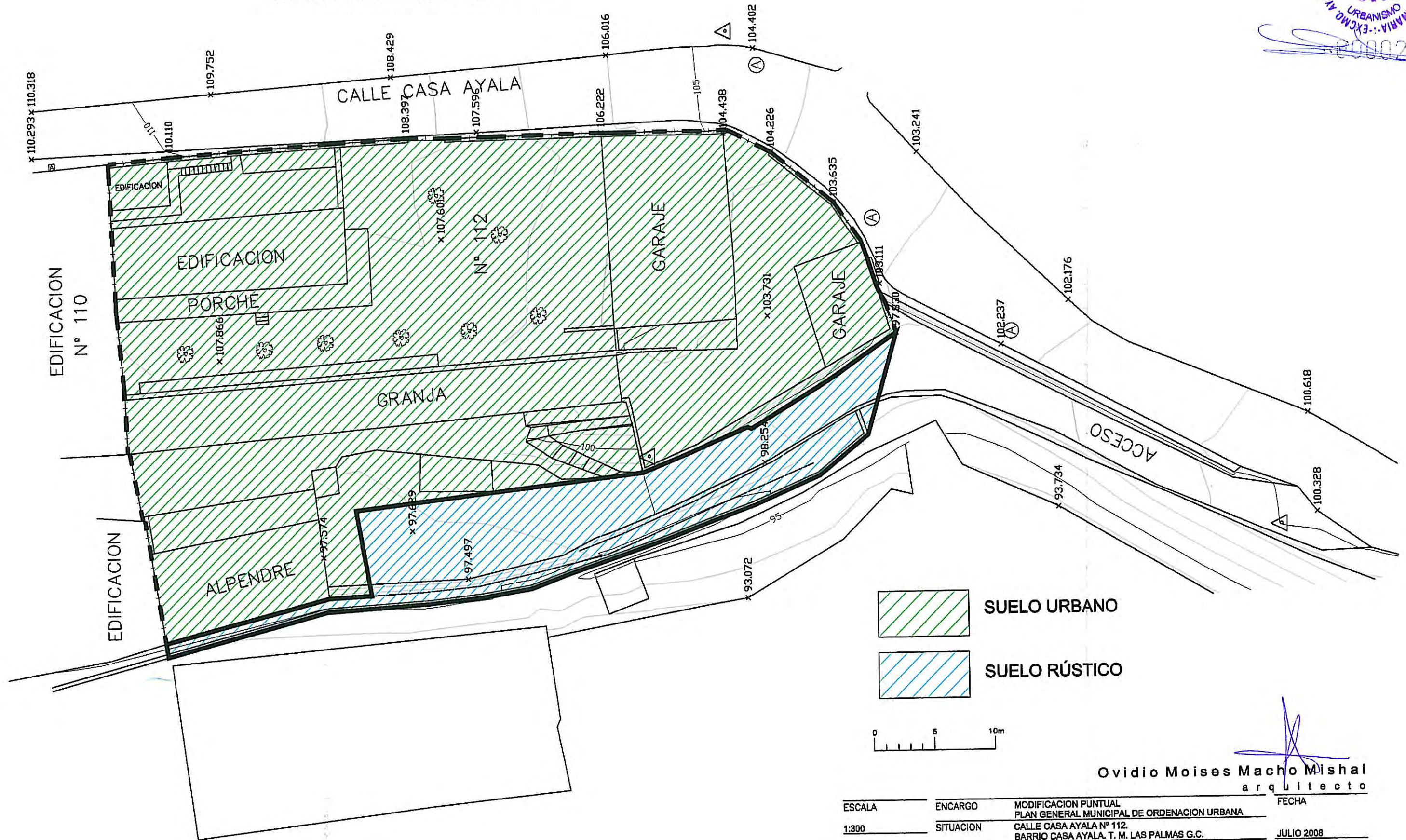
PARCELA BRUTA
2.136,39m²

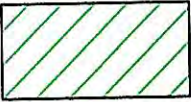


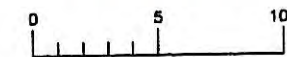
Ovidio Moises Macho Mishal
arquitecto

ESCALA	ENCARGO	MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA	FECHA
1:300	SITUACION	CALLE CASA AYALA N° 112. BARRIO CASA AYALA. T. M. LAS PALMAS G.C.	JULIO 2008
	PROMOTOR		
	TITULO DEL PLANO	AMBITO DE LA TITULARIDAD, FINCA BRUTA	N° DE PLANO
			2

ESTADO ACTUAL DEL PGOU



 SUELO URBANO
 SUELO RÚSTICO

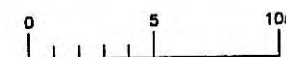
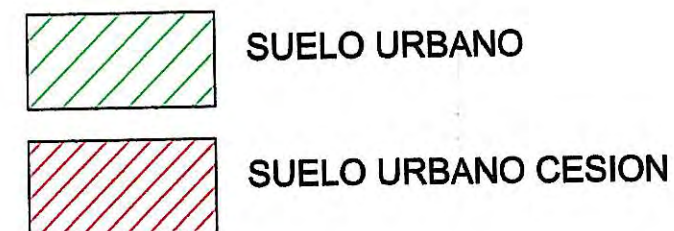
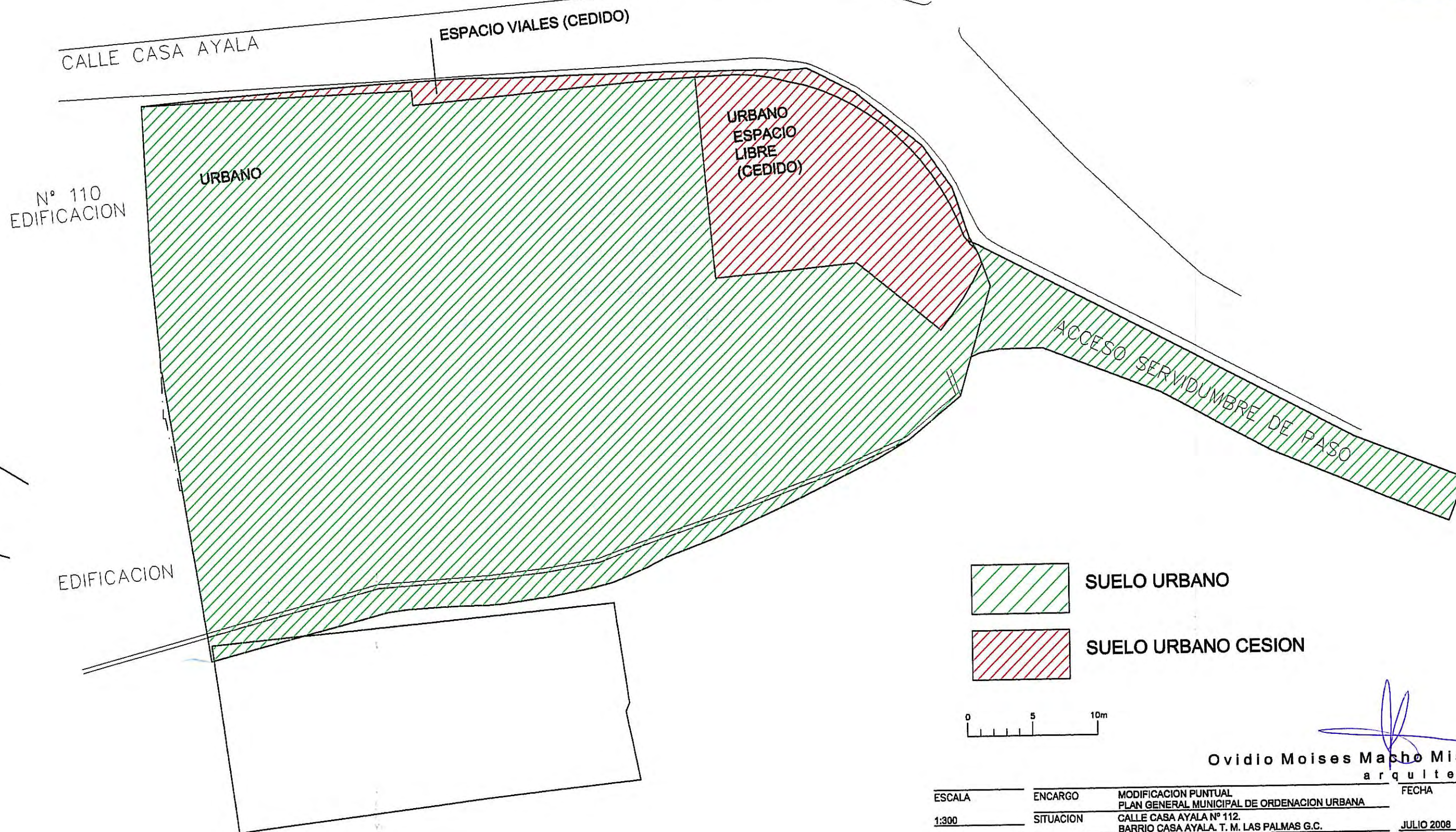


Ovidio Moises Macho Mishal
arquitecto

ESCALA	ENCARGO	MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA	FECHA
1:300	SITUACION	CALLE CASA AYALA Nº 112. BARRIO CASA AYALA. T. M. LAS PALMAS G.C.	JULIO 2008
	PROMOTOR		
	TITULO DEL PLANO	ESTADO ACTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	Nº DE PLANO 3

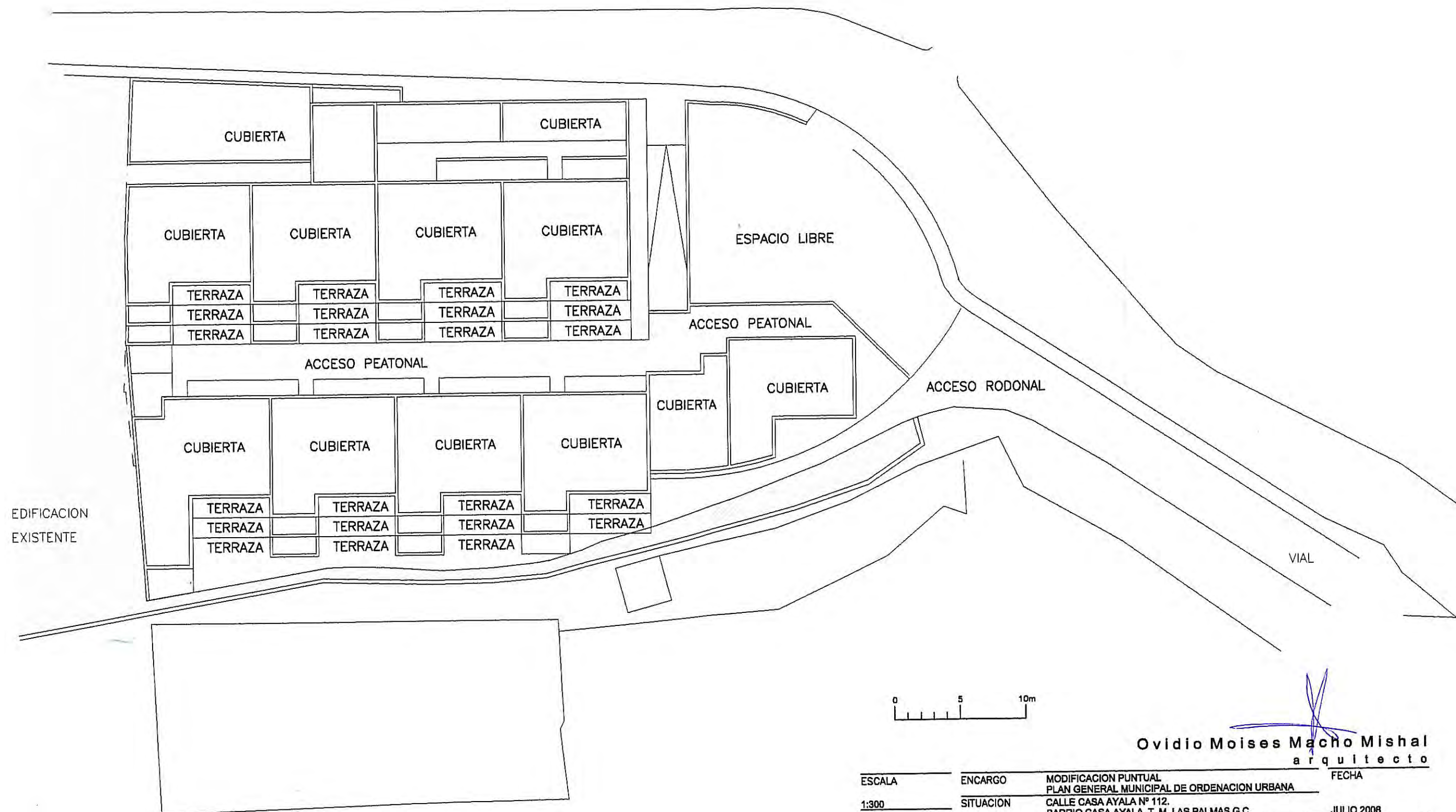


PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PGOU



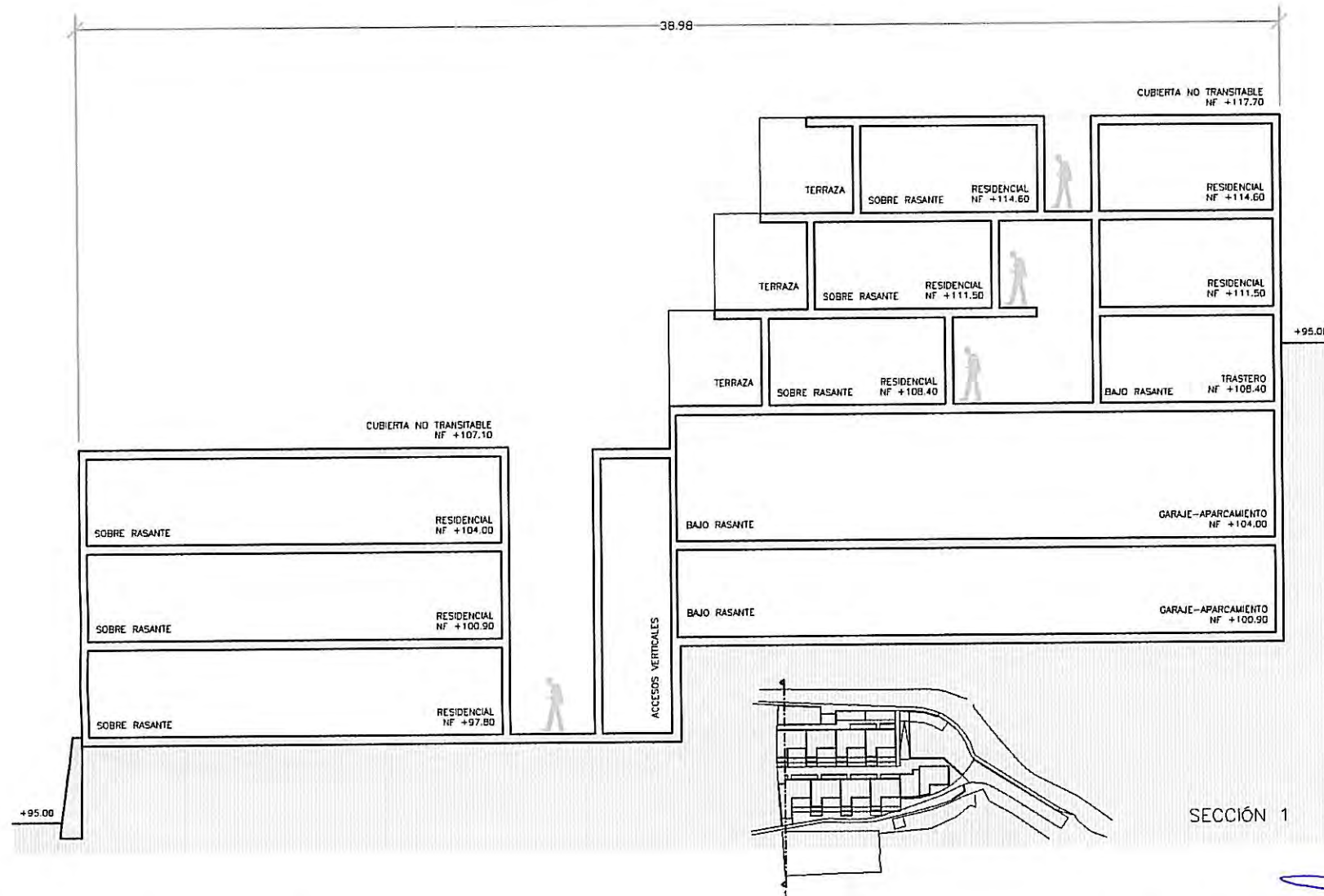
Ovidio Moises Mascho Mishal
arquitecto

ESCALA	ENCARGO	MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA	FECHA
1:300	SITUACION	CALLE CASA AYALA N° 112. BARRIO CASA AYALA. T. M. LAS PALMAS G.C.	JULIO 2008
	PROMOTOR		
	TITULO DEL PLANO	PROPUESTA REGULACION DEL SUELO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	N° DE PLANO 4



Ovidio Moises Macho Mishal
arquitecto

ESCALA	ENCARGO	MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA	FECHA
1:300	SITUACION	CALLE CASA AYALA Nº 112. BARRIO CASA AYALA. T. M. LAS PALMAS G.C.	JULIO 2008
	PROMOTOR		
	TITULO DEL PLANO	PLANTA DE OCUPACION PROPUESTA	Nº DE PLANO
			5

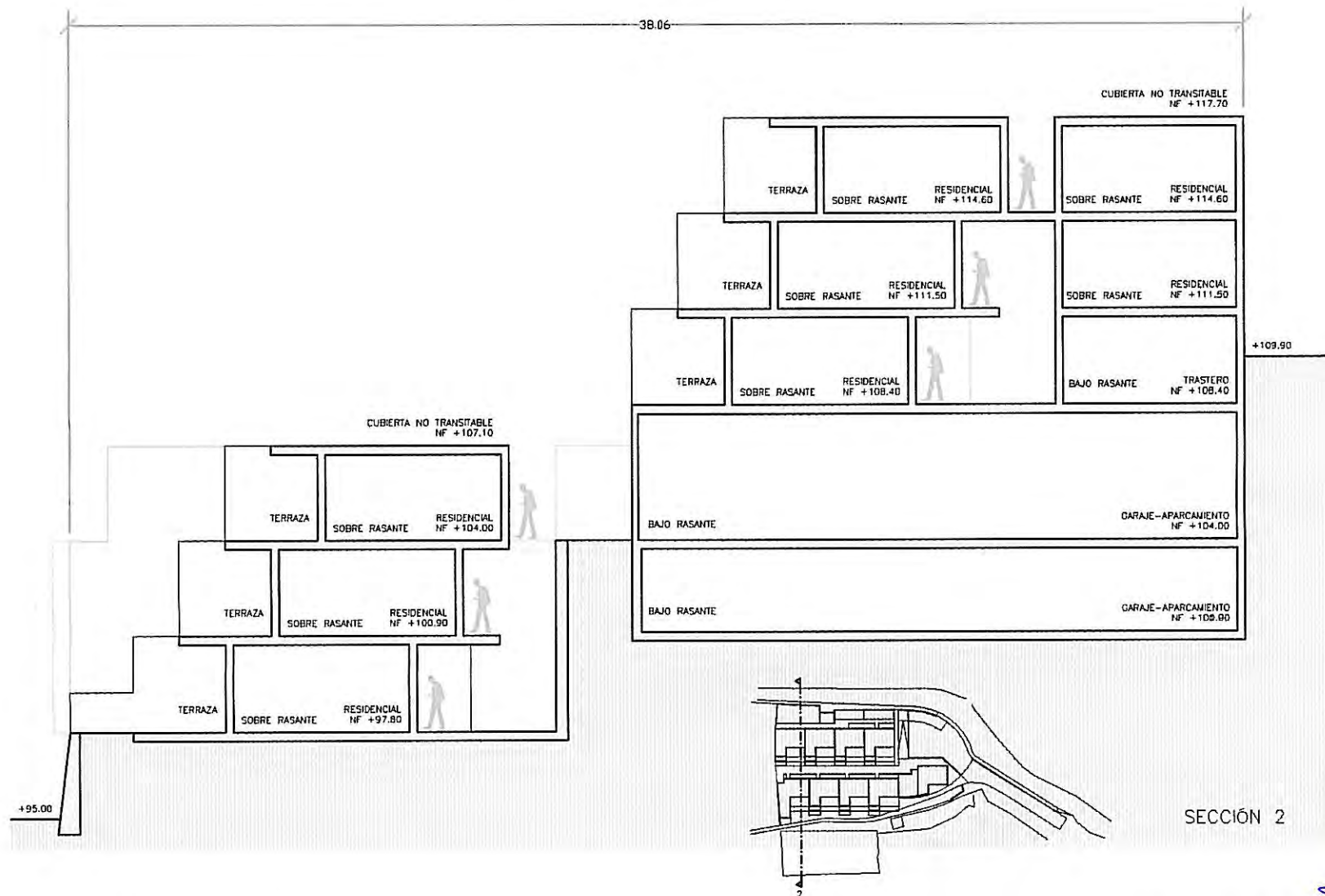


SECCIÓN 1

Ovidio Moises Macho Mishal
arquitecto

ESCALA	ENCARGO	MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA	FECHA
1:200	SITUACION	CALLE CASA AYALA Nº 112. BARRIO CASA AYALA. T. M. LAS PALMAS G.C.	JULIO 2008
	PROMOTOR		
	TITULO DEL PLANO		Nº DE PLANO
	SECCION 1		6





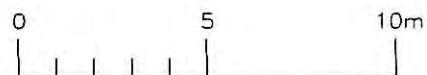
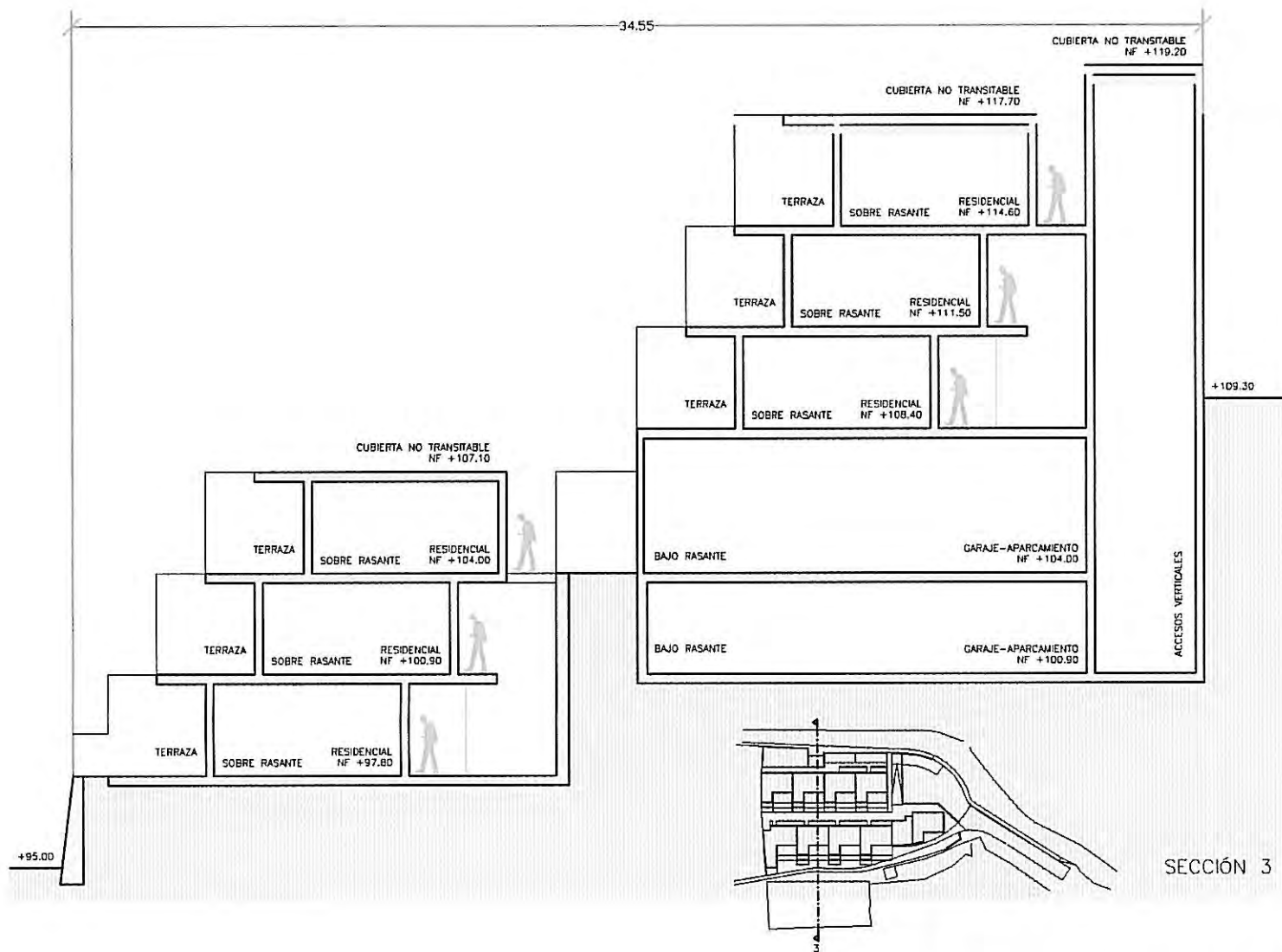
SECCIÓN 2

Ovidio Moises Macho Mishal
arquitecto

ESCALA	ENCARGO	MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA	FECHA
1:200	SITUACION	CALLE CASA AYALA N° 112. BARRIO CASA AYALA. T. M. LAS PALMAS G.C.	JULIO 2008
	PROMOTOR		
	TITULO DEL PLANO		N° DE PLANO
			7
	SECCION 2		



000052

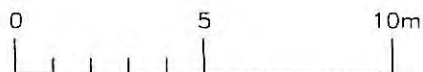
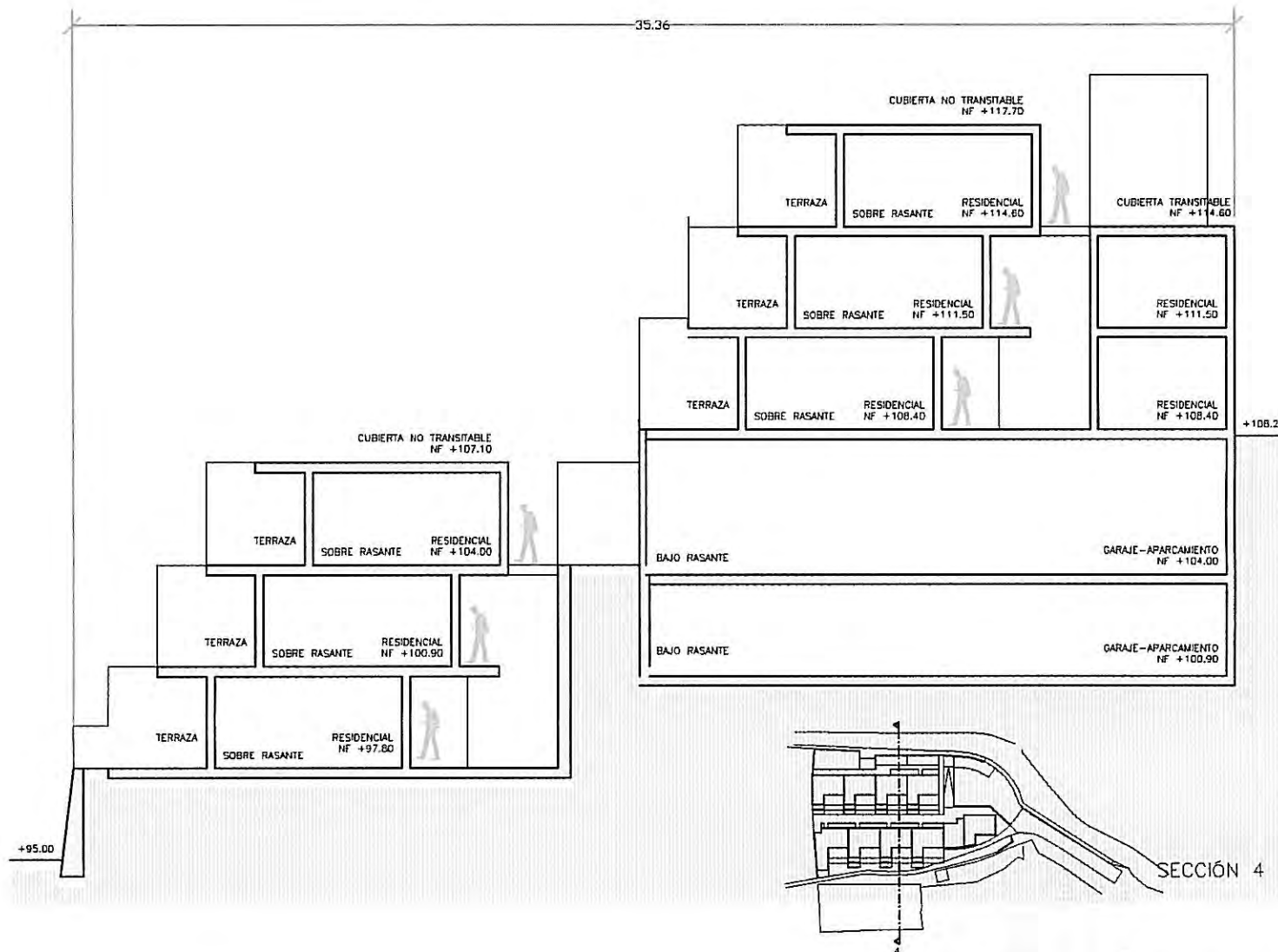


ESCALA	ENCARGO	MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA	FECHA
1:200	SITUACION	CALLE CASA AYALA N° 112. BARRIO CASA AYALA. T. M. LAS PALMAS G.C.	JULIO 2008
	PROMOTOR		
	TITULO DEL PLANO		N° DE PLANO
	SECCION 3		8

Ovidio Moises Macho Mishal
arquitecto



0000161



ESCALA	ENCARGO	MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA	FECHA
1:200	SITUACION	CALLE CASA AYALA N° 112. BARRIO CASA AYALA. T. M. LAS PALMAS G.C.	JULIO 2008
	PROMOTOR		
	TITULO DEL PLANO		N° DE PLANO
	SECCION 4		9

Ovidio Moises Macho Mishal
arquitecto

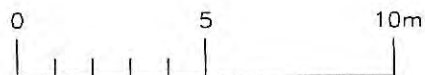
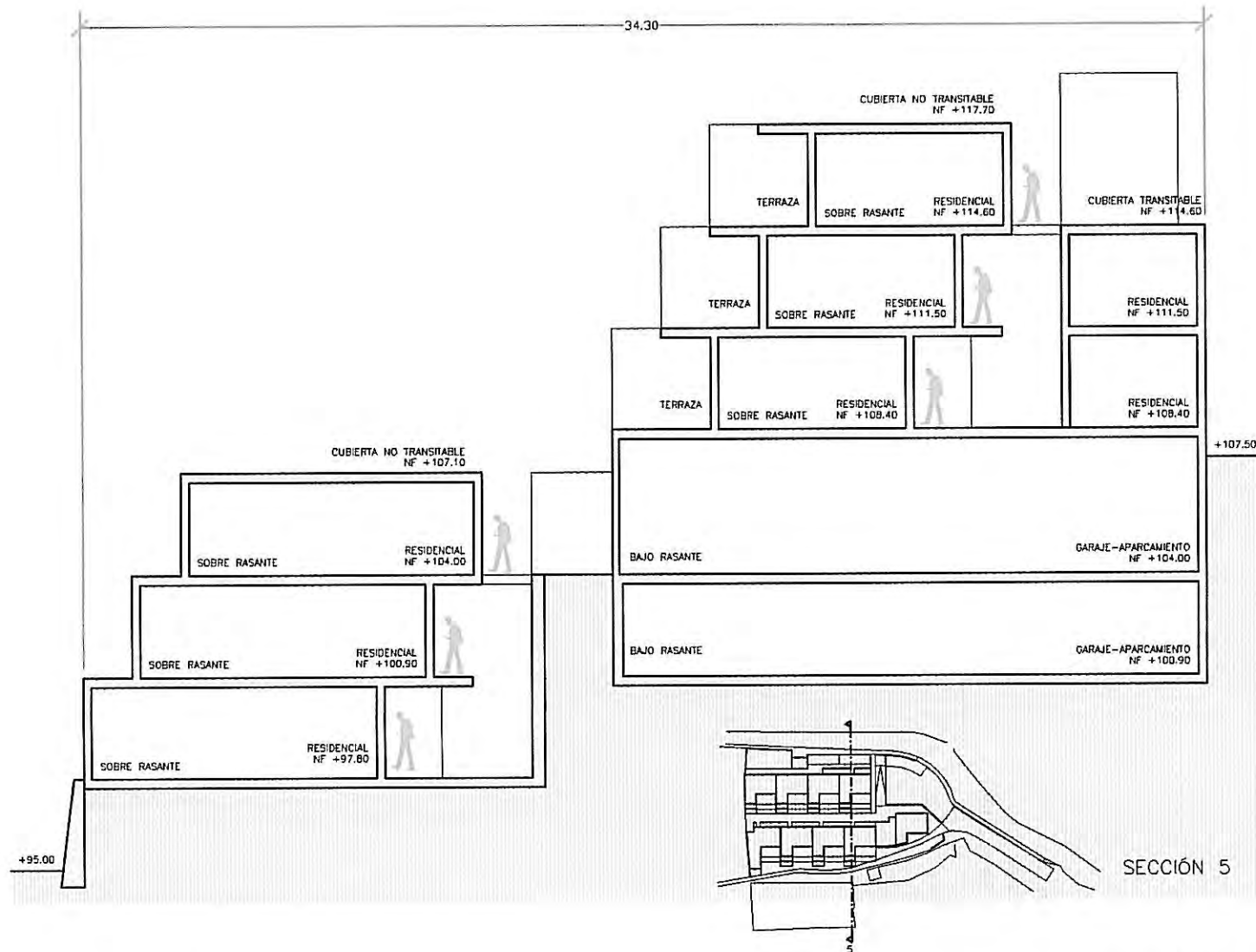
JULIO 2008

N° DE PLANO

9



000054

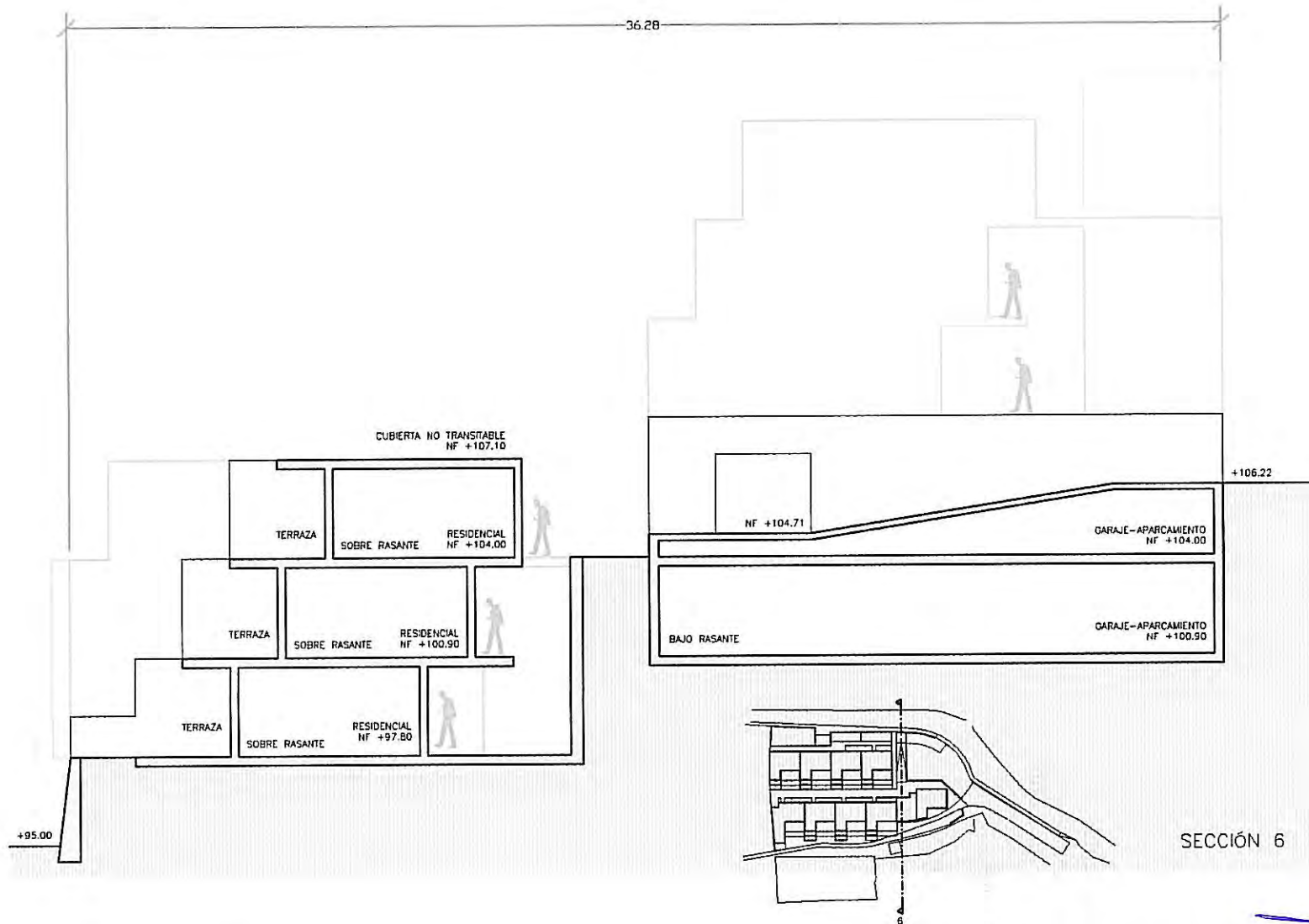


Ovidio Moises Macho Mishal
arquitecto

ESCALA	ENCARGO	MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA	FECHA
1:200	SITUACION	CALLE CASA AYALA N° 112. BARRIO CASA AYALA. T. M. LAS PALMAS G.C.	JULIO 2008
	PROMOTOR		N° DE PLANO
	TITULO DEL PLANO		10
	SECCION 5		



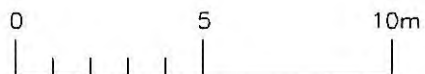
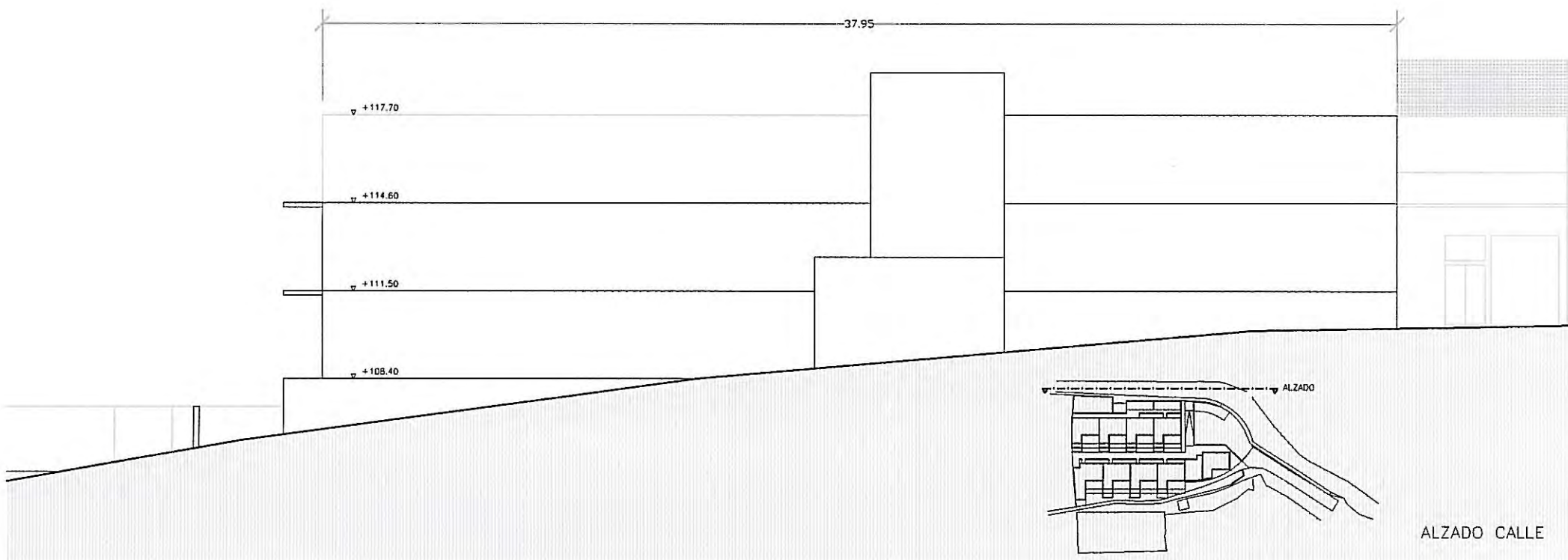
00005



Ovidio Moises Macho Mishal
arquitecto

ESCALA	ENCARGO	MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA	FECHA
1:200	SITUACION	CALLE CASA AYALA N° 112. BARRIO CASA AYALA. T. M. LAS PALMAS G.C.	JULIO 2008
	PROMOTOR		
	TITULO DEL PLANO		N° DE PLANO
			11
	SECCION 6		

000056

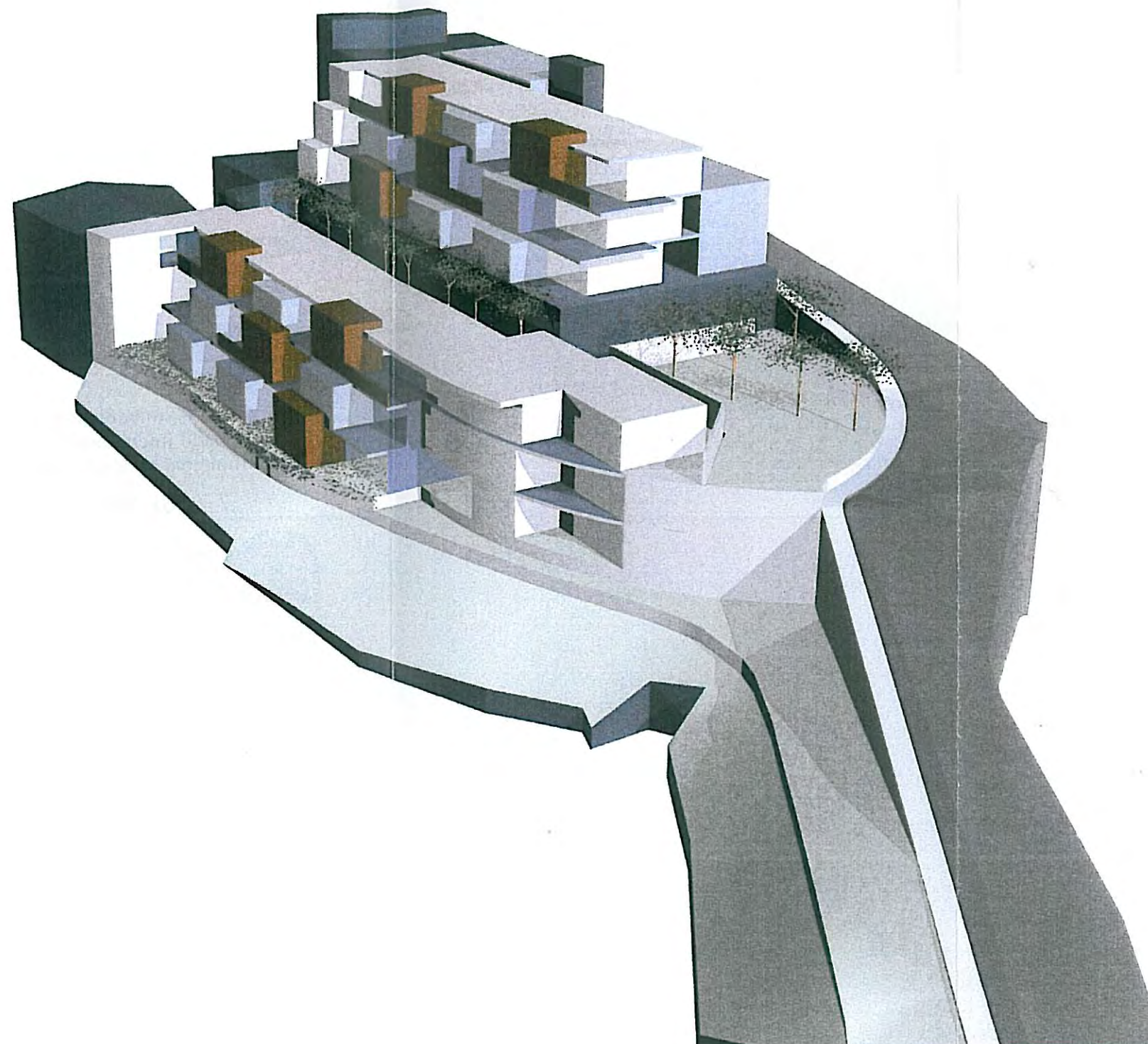


Ovidio Moises Macho Mishal
arquitecto

ESCALA	ENCARGO	MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA	FECHA
1:200	SITUACION	CALLE CASA AYALA N° 112. BARRIO CASA AYALA. T. M. LAS PALMAS G.C.	JULIO 2008
	PROMOTOR		
	TITULO DEL PLANO		N° DE PLANO
		ALZADO A CALLE	12



000067



Ovidio Moises Macho Mishal
arquitecto

ESCALA	ENCARGO	MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA	FECHA
	SITUACION	CALLE CASA AYALA Nº 112. BARRIO CASA AYALA. T. M. LAS PALMAS G.C.	JULIO 2008
	PROMOTOR		
	TITULO DEL PLANO		Nº DE PLANO
	VOLUMETRIA PROPUESTA		13