



AYUNTAMIENTO
DE GUÍA DE ISORA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO
GUÍA DE ISORA

A N E X O :
CONVENIOS URBANÍSTICOS

Enero 2010



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha

23 DIC 2009

Santa Cruz de Tenerife



La Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Elías

[Handwritten signature]
PA

Bemelza García Marichal

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA

ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se corresponde con el Plan General de Ordenación de Guía de Isora en su Adaptación Plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (Texto Refundido) una vez subsanadas, mediante Acuerdo plenario de fecha 25 de febrero de 2010, las deficiencias advertidas en el Acuerdo de la Comac de fecha 23 de diciembre de 2009 por el que se aprueba definitivamente el plan general.

Guía de Isora a 26 de febrero de 2010.

Secretario Acctal,
Román Galvo de Mora

ANEXO:

CONVENIOS URBANÍSTICOS



CONVENIO URBANÍSTICO

ÁMBITO: El Lomo.

PARTICULAR: Edustro, S.A.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA



SECRETARÍA

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA Y LA ENTIDAD MERCANTIL EDUSTRO S.A.

En Guía de Isora, a 13 de enero de 2010.

REUNIDOS

De una parte, don **PEDRO MARTÍN DOMÍNGUEZ**, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Guía de Isora, actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y en base a las facultades conferidas por Pleno de este Ayuntamiento mediante acuerdo de fecha 17 de diciembre de 2009 por el que se ratifica el presente convenio urbanístico, asistido del Secretario General de la Corporación municipal a los efectos de dación de fe y asesoramiento legal preceptivo previstos en la legislación básica del régimen local (artículo 129 de la Ley de Bases del Régimen Local).

De otra parte, don **JUAN VÁZQUEZ MATEOS**, mayor de edad, casado, vecino de Sevilla, con domicilio en Cueva de la Pileta, 2, bloque 15 4º C, provisto de DNI nº 75.396-704-J, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil **EDUSTRO S.A.** Sociedad Unipersonal, con domicilio social en Los Cristianos, municipio de Arona, Provincia de Santa Cruz de Tenerife, Local Comercial A-7 B del Arona Gran Hotel, provista de NIF A-38446753, constituida inicialmente mediante escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario Don Francisco Barrios Fernández, al número 4.983 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en el Tomo 1.471, Folio 131, Hoja número TF-14.862, inscripción 1ª; y transformada en Sociedad Anónima mediante escritura de transformación de sociedad inscrita en sociedad anónima otorgada el veintidós de octubre de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario de Barcelona don José Luis Perales Sanz, al número 2.697 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife en la Hoja TF-14.862, folio 140 del Tomo 1.471 de la Sección General, inscripción 8ª.

Derivan las facultades de representación del señor Vázquez Mateos del poder otorgado en su favor por don Juan Vallés Parellada, en nombre y representación de dicha entidad mercantil, el tres de marzo de dos mil cuatro, ante el Notario de Barcelona don Tomás Jiménez Duart con el número 983 de su protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife en la Hoja TF-14.862, folio 145 del Tomo 2.408 de la Sección General, inscripción 20ª.

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

ANTECEDENTES

A) RELATIVOS AL PLAN PARCIAL SANTIAGO DEL TEIDE Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y COMPENSACIÓN:



AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA



original que se custodia en el Ayuntamiento de Guía de Isora y para que en el presente y surto sus efectos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.º del Real Decreto 1.406/1990, de 14 de febrero, se firma la presente en

Primero: Con fecha 13 de noviembre de 1992, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial Santiago del Teide, promovido por la entidad mercantil LEVANTINER S.A. Dicho acuerdo fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de Canarias núm. 56, de 30 de abril de 1993.

Segundo: Con fecha 19 de septiembre de 1994 el Pleno del Ayuntamiento de Santiago del Teide adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Plan Parcial Santiago del Teide.

Tercero: Mediante escritura pública otorgada el 24 de febrero de 1995 ante el Notario de Icod de los Vinos, don Manuel de Cueto García, al número 458 de su protocolo, se constituyó la Junta de Compensación del Plan Parcial Santiago del Teide.

Cuarto: Mediante Decreto nº 110/1999, de 19 de marzo de 1999, del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santiago del Teide se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación del Plan Parcial Santiago del Teide.

Quinto: Con fecha 13 de mayo de 1999 se produce la inscripción de las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del Plan Parcial Santiago del Teide en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos. Entre las parcelas resultantes objeto de inscripción figuran las siguientes:

a) *"Finca 5.- Urbana, parcela edificable sita en el término municipal de Santiago del Teide, en el ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide. Su forma es irregular, siendo su superficie de 32.379,37 m². Linda al Norte, en una línea de aproximadamente 90 m. con vial de nueva creación, en una línea de 30 m. con la finca nº 4; en una línea de 4 m. con la finca nº 3 y en una línea de 18 m. con zona verde de nueva creación de 1.404 m²; al Sur, en una línea de 53 m. con la finca nº 6 y en una línea de aproximadamente 160 m. con calle de acceso de nueva creación, desde carretera general de Puerto Santiago a Alcalá; al Este, parte con finca nº 2, parte con finca nº 4, parte con limite del Plan Parcial, y parte con finca nº 6; al Oeste, en una línea de aproximadamente 260 m. con la calle de nueva creación, eje principal de distribución del Plan Parcial.*

...
Libre de cargas.

Se adjudica en su totalidad a EDUSTRO, S.L.

La presente finca queda afecta al pago de la cantidad de 258.442.637.- pesetas en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional de este Proyecto de Compensación, correspondiente al 26,37% de participación ...".

Inscripción registral: Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, Tomo 784, Libro 140, Folio 80, Finca registral nº 11.236, Inscripción 1ª (A nombre de EDUSTRO S.L., por título de adjudicación, previo procedimiento de compensación urbanística).

b) *Finca 6.- Urbana, parcela edificable sita en el término municipal de Santiago del Teide, en el ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide. Su forma es aproximadamente rectangular, siendo su superficie de 9.076 m². Al Norte, en una línea de 53 m. con la finca nº 5; al Sur, en una línea de 80 m. con la calle de acceso*



AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA



SECRETARÍA

de nueva creación, desde carretera general de Santiago a Alcalá, límite del Plan Parcial; al Este, en una línea de aproximadamente 30 m. con la carretera general de Puerto Santiago a Alcalá; y al Oeste, en una línea de aproximadamente 30 m. con la finca nº 5.

...
Se halla libre de cargas.

Se adjudica en su totalidad a EDUSTRO, S.L.

La presente finca queda afecta al pago de la cantidad de 47.659.813.- pesetas en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional de este Proyecto de Compensación correspondiente al 4,86% de participación ...

Inscripción registral: Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, Tomo 784, Libro 140, Folio 82, Finca registral nº 11.237, Inscripción 1ª (A nombre de EDUSTRO S.L., por título de adjudicación, previo procedimiento de compensación urbanística).

c) Finca destinada a viales, de superficie 22.114,42 m², de imposible descripción, de configuración notoriamente irregular, dividida en segmentos, y que discurre por el interior del ámbito del Plan Parcial.

Inscripción registral: Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, Tomo 784, Libro 140, Folio 136, Finca registral nº 11.264, Inscripción 1ª (A nombre del Ayuntamiento de Santiago del Teide, por título de adjudicación, previo procedimiento de compensación urbanística).

Además, en pago del aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal legalmente, con fecha dieciséis de abril de 1999 se abonó al Ayuntamiento de Santiago del Teide la cantidad de ciento cuarenta y un millones quinientas sesenta y cuatro mil pesetas (141.564.000 Pts), equivalentes a ochocientos cincuenta mil ochocientos dieciséis euros con setenta y ocho céntimos (850.816,78 €), cantidad resultante de aplicar los siguientes criterios del Proyecto de Compensación, en los términos de su aprobación definitiva:

"... Octavo ... E.- Cesión del aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio que le corresponde al Ayuntamiento de Santiago del Teide será substituido por una indemnización económica de ciento cuarenta y un millones quinientas sesenta y cuatro mil pesetas (141.564.000.- ptas.), en función de los acuerdos alcanzados con el Ayuntamiento de Santiago del Teide ha suscrito con el promotor del Plan Parcial en los que se cuantifica dicho contravalor en la cantidad antes referida, resultado del cálculo siguiente: $235.940m^2 \times 15\% \times 4.000 \text{ ptas}/m^2 = 141.564.000.-\text{ptas}.$

Sexto: Mediante Decreto nº 199/1999, de 14 de mayo se produce la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Santiago del Teide (Boletín Oficial de la Provincia nº 66, de 31 de mayo de 1999).

Séptimo: Mediante Decreto del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Guía de Isora, se ordenó la paralización de las obras de urbanización que venían realizándose en el lugar



ALTRE. AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA



SECRETARÍA

denominado El Lajial. En los antecedentes de hecho **inicialmente** la superficie afectada en 10.083,49 m².

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente copia es una copia fiel y verdadera del referido Decreto se cuantificaba que se custodia en la Secretaría (lo mi cargo). Y para que en todo y surta los efectos oportunos, firmo la presente en:

B) RELATIVOS A LA RECTIFICACIÓN DE LOS LÍMITES DE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE GUÍA DE ISORA Y SANTIAGO DEL TEIDE:

Primero: Tras la Sentencia nº 69, de fecha 27 de septiembre de 2006, dictada por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias la Sentencia y del Auto del mismo Tribunal de fecha 22 de julio de 2006 se delimitó la línea de separación de los términos municipales de Guía de Isora y Santiago del Teide.

Segundo: A resultas de la nueva delimitación del límite jurisdiccional entre los dos municipios la superficie del ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide que queda incluido dentro del término municipal de Guía de Isora resulta ser, tras reciente medición, de NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHO METROS CON SETENTA METROS CUADRADOS (9.908,70 m²).

C) SITUACIÓN JURÍDICA Y CRITERIOS DE SUBSANACIÓN:

Primero: El Plan Parcial Santiago del Teide, aprobado definitivamente en sesión de 13 de noviembre de 1992 por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, órgano competente para dicha aprobación en el momento en que se produjo, por aplicación de lo dispuesto en el artículo del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.

Segundo: La nueva definición de la línea límite jurisdiccional de los municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora determina la inclusión de parte del ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide en el municipio de Guía de Isora. Y como quiera que el Ayuntamiento de Guía de Isora no intervino en modo alguno en la tramitación del referido Plan Parcial, la Corporación estima necesaria la plena regularización de la situación sobrevenida, adoptando las medidas de planificación y gestión urbanística que exige dicha situación, para garantizar la adecuada defensa del interés público local.

Tercero: Conforme a reiterada jurisprudencia, debe atenderse a los principios de ponderación y mesura en el tratamiento de los posibles vicios de anulabilidad, y de conservación de los actos administrativos, por lo que habrán de evitarse las decisiones que puedan comprometer la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y el cumplimiento de las determinaciones de ordenación urbanística vigentes en el ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide.

Cuarto: Desde la perspectiva catastral, la plena normalización de la situación jurídico-administrativa de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide, dentro del municipio de Guía de Isora, implica la regularización del Catastro de Bienes inmuebles de naturaleza urbana del municipio de Guía de Isora con la finalidad de que se reconozca la pertenencia de dichas parcelas al aludido municipio.

Además, deben realizarse las gestiones apropiadas ante los Registros de la Propiedad de Icod de los Vinos y de Adeje para que se produzcan en uno las bajas necesarias, y en el otro las altas correspondientes, de aquellas partes de las fincas registrales 11.236, 11.237 y 11.264, afectadas por la nueva delimitación de los límites de los términos jurisdiccionales de Guía de Isora y de Santiago del Teide.



AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA

DILIGENCIA: ... y exacta de la original que se custodia en el archivo de su cargo. Y para que conste, los señalados oportunos, firmo la presente en: ...
 Guía de Isora, a ... de ... 2015.
 EL SECRETARIO

Quinto: Desde la perspectiva estrictamente urbanística, dicha normalización requiere el reconocimiento en el Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora de la clasificación y categorización urbanística correspondientes a la realidad física y urbanística derivada de la aprobación definitiva del Plan Parcial Santiago del Teide, y de la ejecución regular de las obras de urbanización amparadas formalmente en un título legal habilitante, por lo que los referidos terrenos ha adquirido la condición de Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización, al estar pendientes de culminación las que conciernen al ámbito comprendido en el término municipal, y la transmisión al Ayuntamiento de Guía de Isora de los terrenos sujetos al deber de cesión obligatoria y el abono del aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal.

Sexto: Desde el punto de vista de la gestión y ejecución del planeamiento, la plena regularización de la situación requiere que la transmisión al Ayuntamiento de Guía de Isora de los terrenos sujetos al deber de cesión obligatoria y gratuita, conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación, y que la Corporación municipal perciba el porcentaje correspondiente del aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal legalmente establecido, en proporción a la superficie del ámbito comprendido en el término municipal de Guía de Isora. Asimismo, deben contemplarse las garantías necesarias para garantizar la adecuada conservación de las obras de urbanización comprendidas dentro del término municipal.

Séptimo: Desde el punto de vista tributario, la plena normalización exige el abono de los impuestos, tasas y demás tributos municipales devengados como consecuencia de la ejecución de obras de edificación dentro del término municipal, que habrán de abonarse en el momento de producirse el otorgamiento de las correspondientes licencias de edificación por el Ayuntamiento de Guía de Isora.

Octavo: Como quiera que los terrenos destinados a cesión obligatoria y gratuita han sido entregados al Ayuntamiento de Santiago del Teide, y formalmente incorporados al Patrimonio Municipal del Suelo de dicho municipio, se exige que por el Ayuntamiento de Santiago del Teide se realicen las operaciones patrimoniales apropiadas para que pueda producirse la transmisión gratuita, y libres de cargas y gravámenes, al Ayuntamiento de Guía de Isora, de los terrenos comprendidos dentro de su término municipal correspondientes a viales de uso y dominio público, de modo que su tenencia y posesión por la Corporación sea en todo momento pacífica e indiscutible.

Las restantes fincas afectadas (fincas registrales 11.236 y 11.237) son de titularidad privada y, por consiguiente, no se requiere respecto de ellas la adopción de disposiciones complementarias, exceptuando lo concerniente a la obtención de los correspondientes títulos legitimantes para la ejecución de las obras de edificación correspondientes.

D) RELATIVOS A LA TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

Primero: Con fecha 25 de octubre, el Ayuntamiento en Pleno, acordó aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora, en su Adaptación plena al D.L 1/2000 y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.



AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA

DILIGENCIA: Es extensiva a los expedientes de adaptación de los planes parciales de ordenación que se tramitan en el Ayuntamiento de Guía de Isora.

Segundo: Durante el periodo de información pública del documento aprobado inicialmente se presentó por la entidad EDUSTRO S.A escrito de alegaciones interesando, entre otras cuestiones, la ordenación pormenorizada de los terrenos del Plan Parcial de Santiago del Teide incluidos dentro del término municipal de Guía de Isora mediante su incorporación o integración en el plan parcial antes referido, con todo lo demás que en derecho corresponda.

Tercero: Analizada dicha alegación se procedió a su estudio y a la búsqueda de alternativas contando con la participación y propuestas de la entidad interesada.

Como consecuencia de dicho estudio, resulta el acuerdo alcanzado entre el Ayuntamiento de Guía de Isora y la entidad mercantil EDUSTRO S.A, por el que se formula el presente convenio urbanístico en los términos y bajo las premisas indicadas anteriormente.

De conformidad con los antecedentes y circunstancias reseñados, y de conformidad con lo previsto en el Capítulo IV del Título VII del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y el art. 2.4.3.2.b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, se formaliza el presente **CONVENIO URBANÍSTICO** y, en la representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual convienen previamente en señalar como relevantes los siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: Clasificación y ordenación urbanística de los terrenos objeto del presente convenio.-

El Ayuntamiento de Guía de Isora se compromete a incorporar en el documento de el Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora, en su Adaptación plena al D.L 1/2000 y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias el suelo incluido dentro del ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide con la clasificación y categorización de Suelo Urbano No Consolidado incluido en una Unidad de Actuación única, a la que se aplicarán las determinaciones de ordenación y los parámetros urbanísticos establecidos en la correspondiente ficha de ordenación pormenorizada (Área El Lomo) del Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora, quedando destinados 2.739,70 m² a viales de uso y dominio públicos, 5.219,20 m² a uso comercial y 1.949,80 m² a uso residencial, con los siguientes parámetros y condiciones específicas:

Residencial (Código AB1), Edificación Abierta en parcela indivisible. Ocupación de parcela: 40%. Retranqueos: 3 m. a calle y a los restantes linderos, y en cualquier caso el equivalente a la mitad de la altura de la edificación. Superficie edificable: 0,75 m² c./m² s. Altura: 3 plantas, 10,20 m. Uso específico: Residencial colectivo. Otras condiciones: El número de viviendas a desarrollar será el resultado de dividir la superficie de la parcela entre 180 m² s. La superficie útil mínima de las viviendas será de 100 m² y las dimensiones mínimas de las piezas serán superiores a las mínimas de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves.

Comercial (Código AB2), Edificación Abierta en parcela indivisible. Ocupación de parcela: 40%. Retranqueos: 3 m. a calle y a los restantes linderos, y en cualquier caso el equivalente a la mitad de la altura de la edificación. Superficie edificable: 0,50 m² c./m² s. Altura: 2 plantas, 7,40 m. Uso específico: Comercial.



AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA



009

Viales de uso y dominio público: En la localización y en los términos reflejados en los planos de ordenación pormenorizada.

constar que la presente copia es original que... Y para que... efectos oportunos, siendo la expedida en Guía de Isora a 8 de febrero de 2012

EL SECRETARIO

SEGUNDA.- Desarrollo, gestión y ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación.-

La ejecución de las obras de urbanización y edificación se ajustará a las determinaciones de ordenación del Plan General, desarrolladas y precisadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que deberá ser presentado a trámite en el plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.

El Proyecto de Urbanización vendrá configurado como una separata del actualmente vigente, y deberá contener las especificaciones técnicas requeridas por la legislación urbanística y una justificación suficiente de su perfecta integración y adecuado encaje con el conjunto del ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide, y de las garantías de suministro de los servicios urbanísticos básicos (abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, evacuación de aguas pluviales y residuales energía eléctrica, telefonía).

Al Proyecto de Urbanización se acompañará, para garantizar su tramitación y aprobación simultánea, el documento de iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación delimitada por el Plan General de Ordenación y el correspondiente instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria (convenio urbanístico de gestión concertada, dada la condición de propietario único que tiene la entidad mercantil EDUSTRO S.A.), en los términos previstos y regulados en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Se pacta expresamente que no se exigirá para su reglamentaria tramitación la aportación de instrumento urbanístico de ordenación pormenorizada, al quedar incorporadas al Plan General de Ordenación las correspondientes determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada para la totalidad de los terrenos a los que se refiere el presente convenio.

Para garantizar la justa y equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, sin afectar al aprovechamiento urbanístico ya consolidado, deberán realizarse aportaciones dinerarias que suplan la imposibilidad de contribución a las cesiones obligatorias concernientes al aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal en la forma que la ley determina, y en los términos fijados en la Estipulación Cuarta del presente convenio, además de las inherentes a los costes y cargas de urbanización que requiere el desarrollo del sector.

TERCERA: Transmisión en pleno dominio de los terrenos destinados a cesión obligatoria y gratuita.-

Los promotores asumen el compromiso de formalizar en escritura pública la cesión plena, gratuita y libre de cargas y gravámenes del suelo destinado a viales de uso y dominio públicos, en la cuantía superficial y ubicación, y con las alineaciones y rasantes definidas con carácter vinculante en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora, y especificadas en el correspondiente instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria, en los términos de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Guía de Isora.

CUARTA: Compensación económica sustitutoria del aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal.-



ALCALDIA. AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA

original que se custodia en la Secretaría Municipal.
Y para que así conste y surta los efectos oportunos,
firmo la presente en:



Siendo la superficie total del Plan Parcial Santiago del Teide de 235.940 m² de suelo, con un techo edificable de 93.328 m² c., y teniendo los terrenos que han quedado legalmente incluidos en el ámbito del municipio de Guía de Isora una cabida superficial de 9.908,70 m², se fija el porcentaje de dichos terrenos sobre la superficie total del Plan Parcial en el 4,20%, por lo que el aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal asciende a 391,98 m² c.

Conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación, siendo las parcelas indivisibles sería manifiestamente imposible la materialización de dicho aprovechamiento sobre una parcela independiente, por lo que debe optarse por la compensación económica sustitutoria, y valorándose por los servicios técnicos municipales el valor unitario del aprovechamiento en 813,54 €/m² c fijándose la compensación económica sustitutiva en 318.891,41 €.

El abono de dicha cantidad y su efectivo ingreso en la tesorería municipal deberán quedar acreditados de la siguiente forma:

- El 50 % de la citada cantidad se abonará dentro del mes siguiente a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación en tramitación que contenga la ordenación pormenorizada de la unidad de actuación referida en la estipulación primera.
- El 50% restante se hará efectiva en el momento de la formalización en escritura pública del convenio urbanístico de gestión concertada o instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria, en los términos de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Guía de Isora.

QUINTA: Ejecución y conservación de las obras de urbanización.-

La ejecución y conservación de las obras de urbanización se ajustará a las determinaciones del Plan General de Ordenación, en los términos de su aprobación definitiva por el órgano competente, con las precisiones y especificaciones técnicas contenidas en el Proyecto de Urbanización, en los términos que resulten de su aprobación definitivamente por el Ayuntamiento de Guía de Isora.

SEXTA: Compromisos relativos a la programación temporal de la edificación.-

El promotor asume el compromiso de sujetar la programación temporal de la edificación a lo que resulte de las determinaciones del Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora, en los términos de su aprobación definitiva, y de la aplicación de la Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General y del Turismo y de la restante legislación sectorial.

SÉPTIMA: Condición suspensiva

Los efectos del presente Convenio Urbanístico quedarán condicionados a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación en su Adaptación plena al D.L 1/2000 y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 236.5 del D.L. 1/2000, las estipulaciones previstas en el presente Convenio Urbanístico sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento 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. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA



Presente copia es... original que se cursa... Y para que así conste y... firmo la presente en:

Guía de Isora a 8 de febrero de 2012
EL SECRETARIO

En caso de modificaciones introducidas en el trámite de aprobación definitiva que alteren sustancialmente el equilibrio de las contraprestaciones pactadas, o supongan una alteración de las determinaciones del Plan General de Ordenación, de la que resulten mayores cargas de urbanización y cesión, modificación de los usos urbanísticos, reducción del aprovechamiento urbanístico consolidado, u obligaciones de gestión y ejecución distintas de las estipuladas en el presente convenio, las partes se comprometen a iniciar un nuevo proceso de concertación urbanística en las condiciones que al efecto de determinen.

OCTAVA: Elevación a escritura pública e inscripción del presente convenio.-

Encontrándose el documento del Plan General de Guía de Isora en la fase previa al trámite de aprobación provisional, y una vez sometido el presente Convenio a información pública junto con el resto del documento del Plan General resulta de aplicación lo previsto en el apartado 3 del artículo 237 del Decreto Legislativo 1/2000, en cumplimiento del cual se ha elaborado el presente convenio que deberá ser sometido a su ratificación por parte de los órganos a los que se refiere el citado precepto.

El Convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación a la entidad EDUSTRO S.A. de la aprobación y ratificación del texto definitivo. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

En los supuestos de falta de aceptación, reparos no aceptados o renuncia del interesado, el Ayuntamiento ejercerá la potestad de planeamiento en los términos, alcance y condiciones que resulten procedentes en garantía y defensa del interés público. A tales efectos, podrá incoar expediente de revisión o modificación del planeamiento, sin perjuicio de las acciones pertinentes.

El presente convenio urbanístico será elevado a escritura pública en el plazo de dos meses contado a partir de la firma del mismo en los términos previstos en la presente estipulación. Los gastos, tasas e impuestos que, en su caso, se deriven de la elevación a escritura pública del presente convenio serán de cuenta y cargo de la entidad mercantil EDUSTRO S.A.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo, en relación con el artículo 174 del decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, procede la inscripción en el Registro de la Propiedad del presente Convenio con cargo a la entidad EDUSTRO S.A., a los efectos de modificaciones de dominio o cualquier otro derecho real sobre las fincas vinculadas.

El Convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, todo ello conforme previene el Decreto Legislativo 1/2000 y el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias.

NOVENA: Cuestiones litigiosas

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

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Convenio Urbanístico, dada su naturaleza y vinculación directa e inmediata a la satisfacción

012



ILTRE. AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

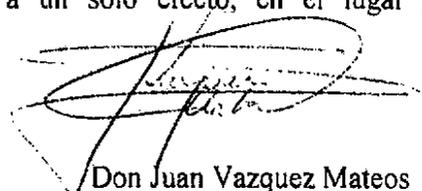
SECRETARÍA



de interés público, se entenderán sometidas a los Tribunales de la jurisdicción Contencioso Administrativa con sede en la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

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

El Alcalde-Presidente
Pedro M. Martín Domínguez


Don Juan Vazquez Mateos
EDUSTRO S.A.

El Secretario-Accetal
Román Galvo de Mora

DECLARACION: Se extiende para hacer constar que la presente copia es reproducción fiel y exacta de la original que se custodia en la Secretaría de mi cargo. Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo la presente en:

Guía de Isora, a ... 8 ... de Julio ... de 2010 ...
EL SECRETARIO









ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA

original que se
Y para que así
firmo la presente en:
Guía de Isora, a... de... de 2010

SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

DON ROMÁN CALVO DE MORA DE BRITO E CUNHA, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

CERTIFICA Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada con carácter ordinario, el día **diecisiete de diciembre del año dos mil nueve**, entre otros, acuerdos adoptó, el siguiente:

4. Aprobación Convenio Urbanístico entre Ayuntamiento de Guía de Isora y la entidad mercantil EDUSTRO S.A. sobre la Unidad de Actuación el Lomo.

Visto el Dictamen de la Comisión Informativa de Desarrollo Municipal celebrada con fecha 14 de diciembre de 2009.

Vista la propuesta de la Alcaldía Presidencia de fecha 10 de diciembre de 2009.

Resultando que con fecha 25 de octubre de 2006, el Ayuntamiento en Pleno, acordó aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora, en su Adaptación plena al D.L 1/2000 y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

Resultando que durante el periodo de información pública del documento aprobado inicialmente se presentó por la entidad EDUSTRO S.A escrito de alegaciones interesando, entre otras cuestiones, la ordenación pormenorizada de los terrenos del Plan Parcial de Santiago del Teide incluidos dentro del término municipal de Guía de Isora mediante su incorporación o integración en el plan parcial antes referido, con todo lo demás que en derecho corresponda.

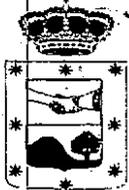
Resultando que analizada dicha alegación se procedió a su estudio y a la búsqueda de alternativas contando con la participación y propuestas de la entidad interesada llegándose a un acuerdo alcanzado entre el Ayuntamiento de Guía de Isora y la entidad mercantil EDUSTRO S.A, en el sentido de formular y suscribir un convenio urbanístico.

Resultando que con fecha 4 de febrero de 2008 la entidad mercantil EDUSTRO S.A. presenta y solicita tener por aportado el borrador de convenio urbanístico al objeto de su tramitación y aprobación.

Resultando que con fecha 29 de febrero de 2008, el Pleno de la Corporación acordó aprobar nuevamente el documento del Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora en su adaptación plena al D.L. 1/2000 y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y someter al trámite de información pública la propuesta de Convenio Urbanístico suscrito con la entidad mercantil EDUSTRO S.A para el Area del Lomo, como parte integrante del expediente del Plan General del Ordenación, de conformidad con lo establecido en el artículo 237 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Resultando que el documento de plan general que incluía la propuesta d Convenio Urbanístico, junto con el informe de sostenibilidad, fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 46, de fecha 5 de marzo de 2008, y en el periódico "la opinión" de fecha 4 de marzo de 2008, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Resultando que mediante Acuerdo Plenario de 14 de marzo de 2008 se acordó ampliar el plazo de información pública establecido inicialmente por el Ayuntamiento en Pleno por el periodo de un mes, fijándose a estos efectos un nuevo plazo de cuarenta y cinco días hábiles que sustituye al anterior, al objeto de someter a información pública y consulta el plan general de ordenación junto con el informe de sostenibilidad, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia nº 57, de fecha 21 de marzo de 2008, y en el periódico "Diario de Avisos" de fecha 18 de marzo de 2008, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA

original que se custodia en la Secretaría de mi cargo.
Y para que así conste y surta los efectos oportunos,
firmo la presente en:

Guía de Isora, a 8 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO

Resultando que durante el plazo de información pública se presentaron 97 alegaciones, incorporándose el resultado de misma en el Tomo de la Memoria de Información Pública correspondiente en el que figuran las propuestas de resolución a las diferentes alegaciones presentadas, sin que entre las mismas se encontrara alguna referida a la propuesta de convenio sometida a información pública.

Resultando que mediante oficio de fecha 13 de noviembre de 2009 se comunica a la entidad EDUSTRO S.A. la intención de este Ayuntamiento de elevar al Pleno la ratificación de la propuesta de convenio urbanístico concediéndose un plazo de 10 días a los efectos de realizar, si se procediere, las consideraciones que se estimaren procedentes sin que por dicha entidad se haya efectuado reparo alguno.

Considerando que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 236 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la Administración de la Comunidad, los Cabildos Insulares y los Municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a este Texto Refundido, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de este Texto Refundido, incluso antes de la iniciación formal de éstos, así como también para la sustitución de aquéllas resoluciones.

Considerando que los convenios antes referidos pueden incluir o pueden 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.

Considerando que las estipulaciones previstas en este tipo de convenios sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento 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. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

Visto el informe de la oficina técnica municipal.

Visto el informe jurídico.

Considerando que el órgano municipal competente para la ratificación del presente tal y como establece el artículo 237.3.c) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, resulta ser el Pleno de la Corporación.

Abierto el turno de intervenciones....

Concluido el debate se somete el asunto a votación, obteniéndose el siguiente resultado:

Votos a favor: nueve (miembros presentes del Grupo Municipal Socialista)

Abstenciones: tres (miembros presentes del Grupo Municipal de Coalición Canaria)

A tenor del resultado de la votación, el Pleno del Ayuntamiento acuerda:





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA 015
SECRETARÍA

presente copia es... original que s... T por se... como la presente en



PRIMERO.- Ratificar el convenio urbanístico entre el Ilustre Ayuntamiento de Guía de Isora y la entidad mercantil EDUSTRO S.A., cuyo texto a continuación se transcribe.



EL SECRETARIO

BORRADOR DE CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA Y LA ENTIDAD MERCANTIL EDUSTRO S.A.

En Guía de Isora, a de de

REUNIDOS

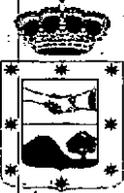
De una parte, don PEDRO MARTÍN DOMÍNGUEZ, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Guía de Isora, actuando en representación ordinaria de dicha Corporación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, asistida del Secretario General de la Corporación municipal, don ROMÁN CALVO DE MORA, a los efectos de dación de fe y asesoramiento legal preceptivo previstos en la legislación básica del régimen local (artículo 129 de la Ley de Bases del Régimen Local).

De otra parte, don JUAN VÁZQUEZ MATEOS, mayor de edad, casado, vecino de Sevilla, con domicilio en Cueva de la Pileta, 2, bloque 15 4º C, provisto de DNI nº 75.396-704-J, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil EDUSTRO S.A. Sociedad Unipersonal, con domicilio social en Los Cristianos, municipio de Arona, Provincia de Santa Cruz de Tenerife, Local Comercial A-7 B del Arona Gran Hotel, provista de NIF A-38446753, constituida inicialmente mediante escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario Don Francisco Barrios Fernández, al número 4.983 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en el Tomo 1.471, Folio 131, Hoja número TF-14.862, inscripción 1ª; y transformada en Sociedad Anónima mediante escritura de transformación de sociedad limitada en sociedad anónima otorgada el veintidós de octubre de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario de Barcelona don José Luis Perales Sanz, al número 2.697 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife en la Hoja TF-14.862, folio 140 del Tomo 1.471 de la Sección General, inscripción 8ª.

Derivan las facultades de representación del señor Vázquez Mateos del poder otorgado en su favor por don Juan Vallés Parellada, en nombre y representación de dicha entidad mercantil, el tres de marzo de dos mil cuatro, ante el Notario de Barcelona don Tomás Jiménez Duart con el número 983 de su protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife en la Hoja TF-14.862, folio 145 del Tomo 2.408 de la Sección General, inscripción 20ª.

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

016



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA SECRETARÍA



Un ejemplar de esta escritura pública que se presenta en la presente copia es reproducción fiel y exacta del original que se custodia en la Secretaría de este Ayuntamiento y para que así conste y surta los efectos oportunos, firma y sella el Secretario.

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

El Secretario
8 de febrero 2016
EL SECRETARIO

ANTECEDENTES

A) RELATIVOS AL PLAN PARCIAL SANTIAGO DEL TEIDE Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y COMPENSACIÓN:

Primero: Con fecha 13 de noviembre de 1992, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial Santiago del Teide, promovido por la entidad mercantil LEVANTINER S.A. Dicho acuerdo fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de Canarias núm. 56, de 30 de abril de 1993.

Segundo: Con fecha 19 de septiembre de 1994 el Pleno del Ayuntamiento de Santiago del Teide adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Plan Parcial Santiago del Teide.

Tercero: Mediante escritura pública otorgada el 24 de febrero de 1995 ante el Notario de Icod de los Vinos, don Manuel de Cueto García, al número 458 de su protocolo, se constituyó la Junta de Compensación del Plan Parcial Santiago del Teide.

Cuarto: Mediante Decreto nº 110/1999, de 19 de marzo de 1999, del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santiago del Teide se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación del Plan Parcial Santiago del Teide.

Quinto: Con fecha 13 de mayo de 1999 se produce la inscripción de las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del Plan Parcial Santiago del Teide en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos. Entre las parcelas resultantes objeto de inscripción figuran las siguientes:

A

a) "Finca 5.- Urbana, parcela edificable sita en el término municipal de Santiago del Teide, en el ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide. Su forma es irregular, siendo su superficie de 32.379,37 m². Linda al Norte, en una línea de aproximadamente 90 m. con vial de nueva creación, en una línea de 30 m. con la finca nº 4; en una línea de 4 m. con la finca nº 3 y en una línea de 18 m. con zona verde de nueva creación de 1.404 m²; al Sur, en una línea de 53 m. con la finca nº 6 y en una línea de aproximadamente 160 m. con calle de acceso de nueva creación, desde carretera general de Puerto Santiago a Alcalá; al Este, parte con finca nº 2, parte con finca nº 4, parte con límite del Plan Parcial, y parte con finca nº 6; al Oeste, en una línea de aproximadamente 260 m. con la calle de nueva creación, eje principal de distribución del Plan Parcial.





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA

017



...
Libre de cargas.

Se adjudica en su totalidad a EDUSTRO, S.L.

...
presente copia...
original que se...
Y para que así...
firmo la presente en...
Guía de Isora, a 2 de febrero de 2012
EL SECRETARIO

La presente finca queda afecta al pago de la cantidad de 258.442.637.- pesetas en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional de este Proyecto de Compensación, correspondiente al 26,37% de participación ...”.

Inscripción registral: Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, Tomo 784, Libro 140, Folio 80, Finca registral nº 11.236, Inscripción 1ª (A nombre de EDUSTRO S.L., por título de adjudicación, previo procedimiento de compensación urbanística).

b) Finca 6.- Urbana, parcela edificable sita en el término municipal de Santiago del Teide, en el ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide. Su forma es aproximadamente rectangular, siendo su superficie de 9.076 m². Al Norte, en una línea de 53 m. con la finca nº 5; al Sur, en una línea de 80 m. con la calle de acceso de nueva creación, desde carretera general de Santiago a Alcalá, límite del Plan Parcial; al Este, en una línea de aproximadamente 130 m. con la carretera general de Puerto Santiago a Alcalá; y al Oeste, en una línea de aproximadamente 130 m. con la finca nº 5.

...
Se halla libre de cargas.

Se adjudica en su totalidad a EDUSTRO, S.L.

La presente finca queda afecta al pago de la cantidad de 47.659.813.- pesetas en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional de este Proyecto de Compensación correspondiente al 4,86% de participación ...

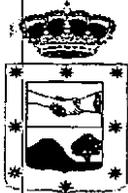
Inscripción registral: Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, Tomo 784, Libro 140, Folio 82, Finca registral nº 11.237, Inscripción 1ª (A nombre de EDUSTRO S.L., por título de adjudicación, previo procedimiento de compensación urbanística).

c) Finca destinada a viales, de superficie 22.114,42 m², de imposible descripción, de configuración notoriamente irregular, dividida en segmentos, y que discurre por el interior del ámbito del Plan Parcial.

Inscripción registral: Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, Tomo 784, Libro 140, Folio 136, Finca registral nº 11.264, Inscripción 1ª (A nombre del Ayuntamiento de Santiago del Teide, por título de adjudicación, previo procedimiento de compensación urbanística).

Además, en pago del aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal legalmente, con fecha dieciséis de abril de 1999 se abonó al Ayuntamiento de Santiago del Teide la cantidad de ciento cuarenta y un millones quinientas sesenta y cuatro mil

018



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA SECRETARÍA



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

pesetas (141.564.000 Pts), equivalentes a ochocientos cincuenta mil ochocientos dieciséis euros con setenta y ocho céntimos (850.816,78 €), cantidad resultante de aplicar los siguientes criterios del Proyecto de Compensación en los términos de su aprobación definitiva:



"...Octavo ... E.- Cesión del aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio que le corresponde al Ayuntamiento de Santiago del Teide será substituido por una indemnización económica de ciento cuarenta y un millones quinientas sesenta y cuatro mil pesetas (141.564.000.- ptas.), en función de los acuerdos alcanzados con el Ayuntamiento de Santiago del Teide ha suscrito con el promotor del Plan Parcial en los que se cuantifica dicho contravalor en la cantidad antes referida, resultado del cálculo siguiente: $235.940m^2 \times 15\% \times 4.000 \text{ ptas}/m^2 = 141.564.000.-\text{ptas}$ ".

Sexto: Mediante Decreto nº 199/1999, de 14 de mayo se produce la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Santiago del Teide (Boletín Oficial de la Provincia nº 66, de 31 de mayo de 1999).

Séptimo: Mediante Decreto del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Guía de Isora, se ordenó la paralización de las obras de urbanización que venían realizándose en el lugar denominado El Lajial. En los antecedentes de hecho del referido Decreto se cuantificaba inicialmente la superficie afectada en 10.083,49 m².

B) RELATIVOS A LA RECTIFICACIÓN DE LOS LÍMITES DE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE GUÍA DE ISORA Y SANTIAGO DEL TEIDE:

Primero: Tras la Sentencia nº 69, de fecha 27 de septiembre de 2006, dictada por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias la Sentencia y del Auto del mismo Tribunal de fecha 22 de julio de 2006 se delimitó la línea de separación de los términos municipales de Guía de Isora y Santiago del Teide.

Segundo: A resultas de la nueva delimitación del límite jurisdiccional entre los dos municipios la superficie del ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide que queda incluido dentro del término municipal de Guía de Isora resulta ser, tras reciente medición, de NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHO METROS CON SETENTA METROS CUADRADOS (9.908,70 m²).

C) SITUACIÓN JURÍDICA Y CRITERIOS DE SUBSANACIÓN:

Primero: El Plan Parcial Santiago del Teide, aprobado definitivamente en sesión de 13 de noviembre de 1992 por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, órgano competente para dicha aprobación en el momento en que se produjo,





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA
SECRETARÍA

019

... original que se encuentra en el archivo de la Secretaría.
Y para que así conste, se ha expedido el presente en
Guía de Isora a los 8 días del mes de Mayo de 2011.



por aplicación de lo dispuesto en el artículo del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.



[Firma manuscrita]

Segundo: La nueva definición de la línea límite jurisdiccional de los municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora determina la inclusión de parte del ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide en el municipio de Guía de Isora. Y como quiera que el Ayuntamiento de Guía de Isora no intervino en modo alguno en la tramitación del referido Plan Parcial, la Corporación estima necesaria la plena regularización de la situación sobrevenida, adoptando las medidas de planificación y gestión urbanística que exige dicha situación, para garantizar la adecuada defensa del interés público local.

Tercero: Conforme a reiterada jurisprudencia, debe atenderse a los principios de ponderación y medida en el tratamiento de los posibles vicios de anulabilidad, y de conservación de los actos administrativos, por lo que habrán de evitarse las decisiones que puedan comprometer la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y el cumplimiento de las determinaciones de ordenación urbanística vigentes en el ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide.

Cuarto: Desde la perspectiva catastral, la plena normalización de la situación jurídico-administrativa de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide, dentro del municipio de Guía de Isora, implica la regularización del Catastro de Bienes inmuebles de naturaleza urbana del municipio de Guía de Isora con la finalidad de que se reconozca la pertenencia de dichas parcelas al aludido municipio.

Además, deben realizarse las gestiones apropiadas ante los Registros de la Propiedad de Icod de los Vinos y de Adeje para que se produzcan en uno las bajas necesarias, y en el otro las altas correspondientes, de aquellas partes de las fincas registrales 11.236, 11.237 y 11.264, afectadas por la nueva delimitación de los límites de los términos jurisdiccionales de Guía de Isora y de Santiago del Teide.

Quinto: Desde la perspectiva estrictamente urbanística, dicha normalización requiere el reconocimiento en el Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora de la clasificación y categorización urbanística correspondientes a la realidad física y urbanística derivada de la aprobación definitiva del Plan Parcial Santiago del Teide, y de la ejecución regular de las obras de urbanización amparadas formalmente en un título legal habilitante, por lo que los referidos terrenos ha adquirido la condición de Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización, al estar pendientes de culminación las que conciernen al ámbito comprendido en el término municipal, y la transmisión al Ayuntamiento de Guía de Isora de los terrenos sujetos al deber de cesión obligatoria y el abono del aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal.

Sexto: Desde el punto de vista de la gestión y ejecución del planeamiento, la plena regularización de la situación requiere que la transmisión al Ayuntamiento de





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA
SECRETARÍA

presente copia es reproducción fiel y exacta de la original que se custodia en la Secretaría de este ayuntamiento. Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo la presente en:

Guía de Isora, a 8 de febrero de 2010

EL SECRETARIO

Guía de Isora de los terrenos sujetos al deber de cesión obligatoria y gratuita, conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación, y que la Corporación municipal perciba el porcentaje correspondiente del aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal legalmente establecido, en proporción a la superficie del ámbito comprendido en el término municipal de Guía de Isora. Asimismo, deben contemplarse las garantías necesarias para garantizar la adecuada conservación de las obras de urbanización comprendidas dentro del término municipal.

Séptimo: Desde el punto de vista tributario, la plena normalización exige el abono de los impuestos, tasas y demás tributos municipales devengados como consecuencia de la ejecución de obras de edificación dentro del término municipal, que habrán de abonarse en el momento de producirse el otorgamiento de las correspondientes licencias de edificación por el Ayuntamiento de Guía de Isora.

Octavo: Como quiera que los terrenos destinados a cesión obligatoria y gratuita han sido entregados al Ayuntamiento de Santiago del Teide, y formalmente incorporados al Patrimonio Municipal del Suelo de dicho municipio, se exige que por el Ayuntamiento de Santiago del Teide se realicen las operaciones patrimoniales apropiadas para que pueda producirse la transmisión gratuita, y libres de cargas y gravámenes, al Ayuntamiento de Guía de Isora, de los terrenos comprendidos dentro de su término municipal correspondientes a viales de uso y dominio público, de modo que su tenencia y posesión por la Corporación sea en todo momento pacífica e indiscutible.

Las restantes fincas afectadas (fincas registrales 11.236 y 11.237) son de titularidad privada y, por consiguiente, no se requiere respecto de ellas la adopción de disposiciones complementarias, exceptuando lo concerniente a la obtención de los correspondientes títulos legitimantes para la ejecución de las obras de edificación correspondientes.

D) RELATIVOS A LA TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

Primero: Con fecha 25 de octubre, el Ayuntamiento en Pleno, acordó aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora, en su Adaptación plena al D.L 1/2000 y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

Segundo: Durante el periodo de información pública del documento aprobado inicialmente se presentó por la entidad EDUSTRO S.A escrito de alegaciones interesando, entre otras cuestiones, la ordenación pormenorizada de los terrenos del Plan Parcial de Santiago del Teide incluidos dentro del término municipal de Guía de Isora mediante su incorporación o integración en el plan parcial antes referido, con todo lo demás que en derecho corresponda.





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA

021

Pres. que con la original que se... Y para que... fimo la pres... Guía de Isora, a... 2015

Tercero: Analizada dicha alegación se procedió a su estudio y a la búsqueda de alternativas contando con la participación y propuestas de la entidad interesada.

Como consecuencia de dicho estudio, resulta el acuerdo alcanzado entre el Ayuntamiento de Guía de Isora y la entidad mercantil EDUSTRO S.A, por el que se formula el presente convenio urbanístico en los términos y bajo las premisas indicadas anteriormente.

De conformidad con los antecedentes y circunstancias reseñados, y de conformidad con lo previsto en el Capítulo IV del Título VII del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y el art. 2.4.3.2.b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, se formaliza el presente CONVENIO URBANÍSTICO y, en la representación que ostentan, obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual conviene previamente en señalar como relevantes los siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: Clasificación y ordenación urbanística de los terrenos objeto del presente convenio.-

El Ayuntamiento de Guía de Isora se compromete a incorporar en el documento de el Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora, en su Adaptación plena al D.L 1/2000 y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias el suelo incluido dentro del ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide con la clasificación y categorización de Suelo Urbano No Consolidado incluido en una Unidad de Actuación única, a la que se aplicarán las determinaciones de ordenación y los parámetros urbanísticos establecidos en la correspondiente ficha de ordenación pormenorizada (Área El Lomo) del Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora, quedando destinados 2.739,70 m² a viales de uso y dominio públicos, 5.219,20 m² a uso comercial y 1.949,80 m² a uso residencial, con los siguientes parámetros y condiciones específicas:

Residencial (Código AB1), Edificación Abierta en parcela indivisible. Ocupación de parcela: 40%. Retranqueos: 3 m. a calle y a los restantes linderos, y en cualquier caso el equivalente a la mitad de la altura de la edificación. Superficie edificable: 0,75 m² c./m² s. Altura: 3 plantas, 10,20 m. Uso específico: Residencial colectivo. Otras condiciones: El número de viviendas a desarrollar será el resultado de dividir la superficie de la parcela entre 180 m² s. La superficie útil mínima de las viviendas será de 100 m² y las dimensiones mínimas de las piezas serán superiores a las mínimas de los establecimientos extrahoteleros con categoría de tres llaves.

Comercial (Código AB2), Edificación Abierta en parcela indivisible. Ocupación de parcela: 40%. Retranqueos: 3 m. a calle y a los restantes linderos, y en cualquier





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

SECRETARÍA

DILIGENCIA: Se extiende por haber cursado en la presente copia es reproducción fiel y exacta del original que se custodia en la Secretaría de mi cargo. Y para que así conste y para los efectos oportunos, firmo la presente en:

caso el equivalente a la mitad de la altura de la edificación. Superficie edificable: 0,50 m² c./m² s. Altura: 2 plantas, 7,40 m. Uso específico: Comercial. 2018

EL SECRETARIO



Viales de uso y dominio público: En la localización y en los términos reflejados en los planos de ordenación pormenorizada.

SEGUNDA.- Desarrollo, gestión y ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación.-

La ejecución de las obras de urbanización y edificación se ajustará a las determinaciones de ordenación del Plan General, desarrolladas y precisadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que deberá ser presentado a trámite en el plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.

El Proyecto de Urbanización vendrá configurado como una separata del actualmente vigente, y deberá contener las especificaciones técnicas requeridas por la legislación urbanística y una justificación suficiente de su perfecta integración y adecuado encaje con el conjunto del ámbito del Plan Parcial Santiago del Teide, y de las garantías de suministro de los servicios urbanísticos básicos (abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, evacuación de aguas pluviales y residuales energía eléctrica, telefonía).

Al Proyecto de Urbanización se acompañará, para garantizar su tramitación y aprobación simultánea, el documento de iniciativa para el desarrollo de la Unidad de Actuación delimitada por el Plan General de Ordenación y el correspondiente instrumento de gestión con capacidad reparcelatoria (convenio urbanístico de gestión concertada, dada la condición de propietario único que tiene la entidad mercantil EDUSTRO S.A.), en los términos previstos y regulados en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Se pacta expresamente que no se exigirá para su reglamentaria tramitación la aportación de instrumento urbanístico de ordenación pormenorizada, al quedar incorporadas al Plan General de Ordenación las correspondientes determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada para la totalidad de los terrenos a los que se refiere el presente convenio.

Para garantizar la justa y equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, sin afectar al aprovechamiento urbanístico ya consolidado, deberán realizarse aportaciones dinerarias que suplan la imposibilidad de contribución a las cesiones obligatorias concernientes al aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal en la forma que la ley determina, y en los términos fijados en la Estipulación Cuarta del presente convenio, además de las inherentes a los costes y cargas de urbanización que requiere el desarrollo del sector.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA
SECRETARÍA



... de la Ley 1/2000, de 13 de febrero, de la Ley 19/2003, de 4 de noviembre, de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y de la Ley 1/2000, de 13 de febrero, de la Ley 19/2003, de 4 de noviembre, de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias...

Guía de Isora, a 2 de febrero de 2010

contenidas en el Proyecto de Urbanización, en los términos que el resulten de su aprobación definitivamente por el Ayuntamiento de Guía de Isora.

SEXTA: Compromisos relativos a la programación temporal de la edificación.-

El promotor asume el compromiso de sujetar la programación temporal de la edificación a lo que resulte de las determinaciones del Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora, en los términos de su aprobación definitiva, y de la aplicación de la Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General y del Turismo y de la restante legislación sectorial.

SÉPTIMA: Condición suspensiva

Los efectos del presente Convenio Urbanístico quedarán condicionados a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación en su Adaptación plena al D.L. 1/2000 y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 236.5 del D.L. 1/2000, las estipulaciones previstas en el presente Convenio Urbanístico sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento 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. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

En caso de modificaciones introducidas en el trámite de aprobación definitiva, que alteren sustancialmente el equilibrio de las contraprestaciones pactadas, o supongan una alteración de las determinaciones del Plan General de Ordenación, de la que resulten mayores cargas de urbanización y cesión, modificación de los usos urbanísticos, reducción del aprovechamiento urbanístico consolidado, u obligaciones de gestión y ejecución distintas de las estipuladas en el presente convenio, las partes se comprometen a iniciar un nuevo proceso de concertación urbanística en las condiciones que al efecto de determinen.

OCTAVA: Elevación a escritura pública e inscripción del presente convenio.-

Encontrándose el documento del Plan General de Guía de Isora en la fase previa al trámite de aprobación provisional, y una vez sometido el presente Convenio a información pública junto con el resto del documento del Plan General resulta de aplicación lo previsto en el apartado 3 del artículo 237 del Decreto Legislativo 1/2000, en cumplimiento del cual se ha elaborado el presente convenio que deberá ser sometido a su ratificación por parte de los órganos a los que se refiere el citado precepto.



026



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA SECRETARÍA

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente convenio es copia auténtica del original que se encuentra en la Secretaría de este ayuntamiento. Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo la presente en:

Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

TERCERO.- El Convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación a la entidad EDUSTRO S.A. de la aprobación y ratificación del texto definitivo. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

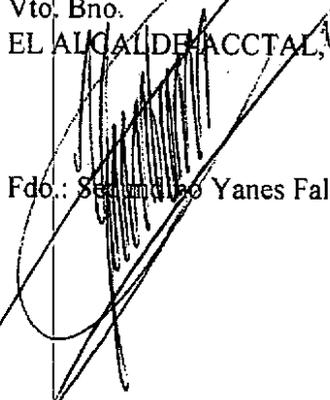
CUARTO.- Facultar al Alcalde-Presidente a suscribir cuantos documentos públicos o privados se requieran para formalizar dicho Convenio, así como cuantas otras actuaciones resulten necesarias para llevar a efecto las previsiones contenidas en el mismo en aras a su aplicación.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo a la entidad mercantil EDUSTRO S.A. a los efectos de su firma en los plazos legalmente establecidos.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Acctal, haciendo la salvedad del art. 145 de la Ley 14/1990, de 26 de julio, a reserva de los términos que resulten del Acta correspondiente, en Guía de Isora a dieciocho de diciembre del dos mil nueve.

Vto. Bno.
EL ALCALDE-ACCTAL,

EL SECRETARIO-ACCTAL,

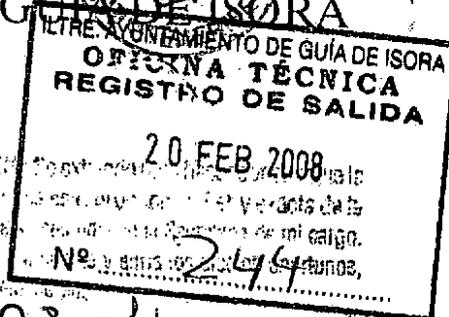
Fdo.:  Sebastián Yanes Falcón





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

OFICINA TÉCNICA



VALORACION DE TERRENO 3 de febrero de 2008

EL SECRETARIO



EL SECRETARIO

1. ANTECEDENTES.

Con fecha 13 de noviembre de 1992, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial Santiago del Teide, promovido por la entidad mercantil LEVANTINER S.A. Dicho acuerdo fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de Canarias núm. 56, de 30 de abril de 1993.

Con fecha 19 de septiembre de 1994 el Pleno del Ayuntamiento de Santiago del Teide adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Plan Parcial Santiago del Teide.

Mediante Decreto nº 110/1999, de 19 de marzo de 1999, del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santiago del Teide se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación del Plan Parcial Santiago del Teide.

Mediante Decreto 61/2001, de 25 de enero, del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Guía de Isora, se ordenó la paralización de las obras de urbanización que venían realizándose en el lugar denominado El Labial debido a que con los trabajos se invadía parte del municipio de Guía de Isora.

Mediante Decreto del Presidente del Cabildo Insular de Tenerife de 12 de marzo de 2002 se aprobó el reamojonamiento de la línea de separación de los términos municipales de Guía de Isora y Santiago del Teide en los mojones 1,2 y 4, situados en los lugares llamados Barbero, Cruz del Ángel y Volcán de la Bejera, Decreto del Presidente del Cabildo que incorporó informe Técnico de los Servicios Municipales del Ayuntamiento de Guía de Isora de fecha 8 de enero de 2001 y la cartografía incorporada al mismo, (folios 14 y 15) el cual delimita y superficialmente de manera indubitada la porción de terreno perteneciente al término municipal que se ha visto afectado por el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial "Santiago del Teide", señalándose además en el citado informe que a la hora de realizar las operaciones se utilizó el límite municipal "más desfavorable para el Ayuntamiento de Guía de Isora". La superficie se determina en 10.083,49m².

Ha de hacerse constar que el reamojonamiento citado no afectó en nada a esta situación, por cuanto la superficie perteneciente al término municipal de Guía de Isora que se ha visto afectado por el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial "Santiago del Teide" no estaba incluido en el expediente de deslinde.

Después de una recálculo más exhaustivo la superficie final de la afección es de 9.908,70m².





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

OFICINA TÉCNICA

Fecha: 8 de febrero de 2012

2. DESCRIPCIÓN.

La parcela a valorar corresponde a la parte de Plan Parcial Santiago del Teide que se encuentra dentro del municipio de Guía de Isora, tiene una superficie de 9.908,70m², su forma es triangular y sus linderos son los siguientes:

- Norte y oeste con el municipio de Santiago del Teide.
- Este con la vía TF-47.
- Sur con la parcela numero 1 del polígono 2 del catastro de rústica de Guía de Isora.

Se adjunta plano de la parcela,

3. OBJETO DE LA VALORACIÓN.

Con el presente documento se pretende valorar el 10% del aprovechamiento que corresponde a la superficie de suelo del Plan Parcial Santiago del Teide que se encuentra dentro del municipio de Guía de Isora.

La superficie total del Plan Parcial es de 235.940,00m²s de los que 9.908,70m²s están dentro del término municipal de Guía de Isora (ver plano adjunto) lo que corresponde al 4,20%.

La edificabilidad total del Plan Parcial es de 93.328,00m²c. El 10% del aprovechamiento que le corresponde a la administración son 9.332,80m²c, de esta cantidad al Ayuntamiento de Guía de Isora le corresponde el 4,20%, es decir este 391,98m²c.

4. VALORACIÓN.

La presente valoración se ha realizado basándose en lo recogido en la ley 7/2007 de 28 de mayo, del Suelo.

Dicho suelo, a efectos de la valoración, tiene la consideración de suelo urbanizado no edificado, por lo que por aplicación del artículo 23 de la ley 7/2007 el método de valoración será el residual estático.

La disposición transitoria tercera de la ley 7/2007 indica que hasta que no se desarrolle "reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya".

Por tanto para la realización de esta valoración se ha utilizado el método residual estático recogido en el artículo 42 de la Orden ECO/805/2003 y cuya formula es:





29

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

OFICINA TÉCNICA

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i \text{ ; donde: } 20 \text{ febrero de } 2015$$

F = Valor del terreno.

VM = Valor del inmueble (o valor de venta)

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno

C_i = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

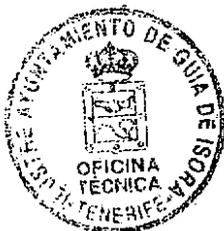
Para conocer el Valor en venta por m² de vivienda (VM) por la zona se ha realizado un muestreo que se adjunta:

- Piso en el bloque J con tres habitaciones, 1 plaza de garaje y 1 trastero con una superficie de 105.50m² + 5% para repercutir zonas comunes = 110,76m². Su precio es de 250.000,00€ (2.257,13€/m²c).
- Piso en el bloque J con tres habitaciones, 1 plaza de garaje y 1 trastero con una superficie de 123,00m² + 5% para repercutir zonas comunes = 129,15m². Su precio es de 315.000,00€ (2.439,02€/m²c).
- Piso en el bloque J con tres habitaciones, 1 plaza de garaje y 1 trastero con una superficie de 105.50m² + 5% para repercutir zonas comunes = 110,76m². Su precio es de 249.500,00€ (2.252,62€/m²c).
- Duplex en el bloque H con dos habitaciones, 1 plaza de garaje y 1 trastero con una superficie de 99,00m² + 5% para repercutir zonas comunes = 103,95m². Su precio es de 285.000,00€ (2.741,70€/m²c).
- Piso en el bloque I con dos habitaciones, 1 plaza de garaje y 1 trastero con una superficie de 83.00m² + 5% para repercutir zonas comunes = 87,15m². Su precio es de 220.000,00€ (2.524,80€/m²c).

Con lo que se obtiene una media de: **VM = 2.442,97€/m²c.**

El valor mínimo de "b" viene determinado por la tabla recogida en la disposición transitoria única de Orden ECO/805/2003 (edificio destinado a varios usos) para Viviendas de primera residencia. En este caso el mínimo es 18% (0,82).

C_i se incluyen todos los gastos o pagos necesarios para la promoción y que son:





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

OFICINA TÉCNICA

1. Costo de Construcción por Contrata (Cc). Se obtiene por aplicación de la fórmula del Colegio de Arquitectos de Canarias para conocer el Coste Unitario Orientativo de Construcción según la siguiente fórmula:

$$C_c = C_p \times Z \times U_T \times Q \times P \text{ donde}$$

Se aplica a 2 de febrero de 2012.

EL SECRETARIO



C_p = Costo medio provincial. El último valor publicado es de 553,35€/m².

Z = Coeficiente zonal. Para la provincia de Tenerife es de 1,00.

U_T = Coeficiente por uso y tipología. Para edificio plurifamiliar aislado es de 1,05.

Q = Coeficiente de calidad. Se ha considerado superior al estándar. 1,20.

P = Coeficiente de ponderación. Para viviendas entre 70 y 130m² es de 1,00.

Por tanto:

$$C_c = 553,35 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,20 \times 1,00 = 697,22€/m^2c$$



En el importe de construcción hay que hacerle repercutir la construcción bajo rasante y la urbanización de exteriores.

El COAC indica que para una sótano de garajes el importe de construcción es 0,60 del C_p , es decir 332,01€/m²c (0,60 x 553,35) como la tipología de la zona es de 3 plantas de altura a cada m² construido de vivienda le corresponde 1/3 de la planta de sótano, es decir 110,67€/m²c (1/3 de 332,01).

Para la urbanización de exteriores el COAC fija que el precio de construcción es 0,25 del C_p , es decir 138,34€/m². Se ha considerado, que la tipología es Abierta en Bloque con una edificabilidad máxima de 1,50m²c/m²s. Por tanto por cada m² construido le corresponde 0,67m² de urbanización. Es decir a cada m² construido de vivienda hay que incluirle 92,69€ por la urbanización de exteriores.

De todo ello se desprende que el Costo de Construcción por Contrata (C_c) es de:

$$C_c = 697,22€/m^2c \text{ (de vivienda)} + 110,67€/m^2c \text{ (sótano)} + 92,69€/m^2c \text{ (urbanización de exteriores)} = 900,58€/m^2c.$$

2. Honorarios facultativos, tasas y licencias: Aproximadamente un 15% sobre el C_c .
3. Impuestos no recuperables: Se pueden estimar en 100€/m²c.
4. Gastos de administración del promotor: Se pueden estimar en el 4% del C_c .



