

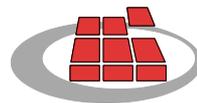
REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES



CONSEJERÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL



CABILDO INSULAR
DE TENERIFE



GESPLAN



AYUNTAMIENTO DE
EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO COTMAC 29 DE MARZO DE 2.010

13. CONVENIOS URBANÍSTICOS

ABRIL 2.010

ESTUDIO LUENGO S.L.

REVISIÓN
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO
ADAPTACION A LA LEY DE DIRECTRICES

ORGANISMOS PROMOTORES



*TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO COTMAC
29 DE MARZO DE 2010*

CONVENIOS URBANÍSTICOS
13

REDACCIÓN

ESTUDIO LUENGO, S.L.



SANTA CRUZ DE TENERIFE
ABRIL 2010

EQUIPO REDACTOR
ESTUDIO LUENGO, S.L.

ARQUITECTOS
HUGO LUENGO BARRETO
ALBERTO LUENGO BARRETO
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

ARQUITECTOS COLABORADORES
ANA BELÉN LEÓN ARVELO
GUMERSINDO TRUJILLO DOMÍNGUEZ

CONTENIDOS AMBIENTALES
GESPLAN

COLABORADORES
JUAN PIÑERO ARTEAGA, Delineante
ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante
FCO. JAVIER RIVERO BARBERÁN, Delineante
DAVID EFRÉN SÁNCHEZ DOMINGUEZ, Delineante
JOSE ANTONIO GARCÍA GABINO, Delineante
NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración
AIRAM RAYCO DÍAZ COUTO, Administración

CARTOGRAFIA BASE
GRAFCAN, S.A.

DIRECCIÓN
C/Carretera Los Campitos, nº6. Edif. La Colina. Oficina.
38006 S/C de Tenerife
Tfno.: 922.28.98.53 Fax 922.29.18.23
CIF B 38313839
E mail: urbanismo@eluengo.com

1. Convenio Ayuntamiento de El Rosario-GESTUR (Sector Urbano de Llano de Moro).
2. Convenio ayuntamiento de El Rosario-Grupo Inmobiliario Palma de Mar S.L. (Parcela A9.3 Radazul Bajo).
3. Convenio Ayuntamiento de El Rosario-GESTUR-POCANKO S.L.-SAYTANI de Inversiones S.L. (Reordenación de Costanera).

En Santa Cruz de Tenerife, a Catorce de Marzo del Dos Mil Cinco.

C O M P A R E C E N

De una parte, DON MACARIO BENÍTEZ GIL, en su condición de Alcalde-Presidente del Ilustre Ayuntamiento de El Rosario.

De otra parte, DON EMILIO LUQUE HERNÁNDEZ, mayor de edad, casado, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, vecino de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en calle Robayna, número 25, provisto del D.N.I. número 41.894.915.

De otra parte, DOÑA FLOR COROMOTO DÍAZ GONZÁLEZ, casada con D. Juan Jesús Dorta González, domiciliada en Calle El Convento, número 10, La Esperanza, término municipal de El Rosario, y provista del D.N.I. número 42.057.271.

De otra parte, DON DOMINGO DÍAZ GONZÁLEZ, divorciado, domiciliado en la Calle El Convento, número 10, La Esperanza, término municipal de El Rosario, y provisto del D.N.I. número 41.984.664.

INTERVIENEN

I.- Don Macario Benítez Gil, actúa en nombre y representación del ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO, en ejercicio de sus facultades concedidas por el Pleno de esa Corporación en sesión celebrada el día 19 de octubre de 2004.

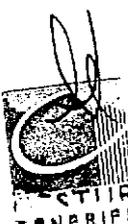
II.- Don Emilio Luque Hernández, en su condición de Director-Gerente, en nombre y representación de la Entidad Mercantil denominada "GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A.", que tiene número A-38021762 de Identificación Fiscal, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de esta capital, don Julián Marazuela González, como sustituto y para el protocolo del que fuera su compañero de residencia, Don José Lucas Martín Guimerá, el día 30 de Julio de 1979, al número 152 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al tomo 148, libro 72, de la sección tercera, folio 103, hoja número 1.217, inscripción primera. La Sociedad tiene su domicilio en esta ciudad, en la calle Robayna, número 25.

Dimanan sus facultades representativas de su cargo de Director-Gerente de la citada Sociedad, para el que fue nombrado, y aceptó, en la Junta General Universal de accionistas de la Sociedad, celebrada el día 18 de Septiembre de 1979, que fue



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



elevado a escritura pública en la autorizada por el Notario de esta ciudad, Don José Manuel García Leís, el día 6 de Noviembre de 1979, número 1.491 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de esta provincia al tono 148, libro 72 de la Sección Tercera, folio 112, hoja 1.217, inscripción primera.

III.- El resto de intervinientes, actúan en su propio nombre y derecho.

Las partes se reconocen la capacidad legal necesaria para formalizar el presente DOCUMENTO PRIVADO y en su virtud.

E X P O N E N

I.- Que el Ayuntamiento de El Rosario, es dueño, como bien patrimonial de esa Corporación la siguiente finca:

URBANA.- TROZO DE TERRENO en el término municipal de EL ROSARIO, en el LLANO DEL MORO, al sitio denominado PORCUNA, que mide ocho mil ciento catorce metros y veinticinco decímetros cuadrados, y linda: Norte, Carretera a la Esperanza y don José de la Rosa González; Sur, don Florentino Díaz Afonso, hoy Gestur Tenerife, S.A.; Este, don Manuel González González, calle trasera a la Iglesia, don Leoncio Medina Cruz y D. José Expósito Álvarez; y Oeste, don Manuel Bonifacio, don Prudencio Vidal y doña Celestina Díaz Afonso, hoy Gestur Tenerife, S.A..

Inscripción.- En el Registro de la Propiedad Número Dos de La Laguna, finca número 3290, Tomo 540, libro 44 de El Rosario, folio 116.

Título.- Escritura de Segregación, Permuta y Agregación otorgada el día 30 de marzo de 2000, ante el Sr. Notario, que lo fue de La Laguna, D. Clemente Esteban Beltrán, al número de su protocolo.

II.- Que la Entidad "Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, S.A." ha adquirido a D. Florentino Díaz Afonso, el pasado 10 de Octubre de 2000, las siguientes fincas que a continuación se describe entre otras, mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de Compraventa, ante el Sr. Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. José María Delgado Bello:

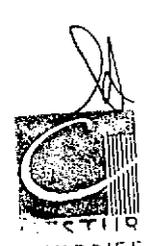
a).- RÚSTICA.- TROZO DE TERRENO, en el sitio denominado "Porcuna", en el "Llano del Moro", término municipal de El Rosario, tiene una cabida inicial de TRES HECTÁREAS, QUINCE ÁREAS Y OCHENTA Y NUEVE CENTIÁREAS, si bien, tras dos segregaciones practicadas la cabida real es de VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS y que linda: al Norte, en una parte, con Carretera de La Esperanza a Llano del Moro, en otra, con Eliseo Hernández y en otra, con D. Francisco Roberto Casanova Cano; Este, en parte, finca propiedad del Ayuntamiento de El Rosario, en otra, de Don Florentino Díaz Afonso, en otra de herederos de D. Manuel Díaz Afonso, y en otra, de Doña Adela Trujillo Díaz; Sur, Herederos de Don Juan González Martín; y Oeste, con D. Prudencio Vidal Díaz Afonso.

Referencia Catastral.- Es parte de la catastral de rústica 380321120098000290000103.

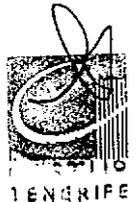
Inscripción Registral.- En el Registro de la Propiedad número Dos de La Laguna, al Tomo 1951, Libro 351, folio 83, finca número 33.220.

De la finca descrita anteriormente, únicamente la parte que a continuación se describe, se encuentra dentro del ámbito de actuación urbanística que es objeto de este documento:

a).1.- "TROZO DE TERRENO, en el sitio denominado "Porcuna", en el "Llano del Moro", término municipal de El Rosario, tiene una superficie de DIEZ MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS, y que linda: al Norte, con Carretera de La Esperanza a Llano del Moro; Este, en parte, finca propiedad del Ayuntamiento de El Rosario, en otra, de Don Florentino Díaz Afonso, en otra de herederos de D. Manuel Díaz Afonso, y en otra, de Doña Adela Trujillo Díaz; Sur, Herederos de Don Juan González Martín; y Oeste, con el resto de la finca matriz de la que ésta procede."

b).- "RÚSTICA.- TROZO DE TERRENO, radicante en el sitio de La Procuna, término de El Rosario, con cabida de SETENTA Y DOS ÁREAS Y NOVENTA Y SEIS CENTIÁREAS, y linda: por el Este, camino a Candelaria; Oeste, y Norte, parte de la finca total adjudicada a Doña María Concepción Afonso Díaz; y al Sur, con otra porción e la misma procedencia adjudicada a D. Prudencio Díaz Afonso."

Referencia Catastral.- Es parte de la catastral de rústica 38032112100000350010406.



Inscripción Registral.- En el Registro de la Propiedad número Dos de La Laguna, al Tomo 562, Libro 46, folio 177, finca número 3.561.

II.- Que D^a Flor Coromoto Díaz González y D. Juan Jesús Dorta González, son dueños de la siguiente finca registral:

c).- RÚSTICA: Trozo de terreno en el término de El Rosario, donde dicen Porcuna, que mide NOVENTA Y CINCO ÁREAS, DOS CENTIÁREAS, NOVENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, y linda: Al Este, Comunidad Autónoma de Canarias, Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas; al Oeste, Gestur Tenerife, S.A.; al Norte, Gestur Tenerife, S.A., y al Sur, de doña Milagros Vives Hernández y Doña Milagros Morín Valdés.

Referencia Catastral: Corresponde a la Suma de las Parcelas 321 y 9032, del Polígono 13.

Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad número Dos de La Laguna al Libro 372, Tomo 2001, folio 121, finca número 3563.

III.- Que D. Domingo Díaz González es dueño de la siguiente finca:

d).- RÚSTICA: Trozo de terreno en el término municipal de El Rosario, en Llano del Moro, donde dicen Porcuna, es la Parcela 334 del Polígono 13, que tiene una superficie de SIETE ÁREAS TREINTA Y DOS CENTIÁREAS, y linda actualmente: al Norte, Ayuntamiento de El Rosario, al Sur, Doña Flor Coromoto Díaz González; al Naciente y al Poniente, D. Florentino Díaz Afonso.

Referencia Catastral: 38032000000130034ZW.

Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Dos de La Laguna al Libro 402, Tomo 2.062, folio 87, finca número 37.590.

IV.- Las propiedades señaladas con las letras a).1, b), c), y d), están comprendidas, junto con los terrenos donde se ubican el Polideportivo Municipal de Llano del Moro, el Sector de suelo urbano, delimitada por las actualmente vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales del Ayuntamiento de El Rosario.

V.- A los efectos de proceder al desarrollo urbanístico y ejecutar las obras de urbanización de el referido Sector de forma simultánea, delimitada en el Plano que adjunto se acompaña, las partes han acordado el otorgamiento del presente CONVENIO



PRIVADO, a los efectos de regular sus relaciones así como los derechos y obligaciones de cada parte, en relación al debido cumplimiento de los deberes urbanísticos que se ostentan como titulares del suelo delimitado en el Sector, y para lo cual, las partes de común acuerdo han establecido las siguientes:

ESTIPULACIONES.

Primera.- Las partes de común acuerdan promover la urbanización del Sector referido en los expositivos anteriores, de tal forma que cada uno se compromete a realizar y cumplir cuantas acciones, cesiones y obligaciones que legalmente procedan, todo ello de conformidad al presente acuerdo, y en su consecuencia recibirán las manzanas o parcelas que se especifican con los derechos urbanísticos que se determinan.

Segunda.- Que los Sres. Propietarios, conceden a Gestur Tenerife, S.A. cuantas facultades en derecho sean precisas a los efectos de redactar, tramitar y promover los documentos urbanísticos que sean precisos para la gestión íntegra del Sector, siempre que se sigan y determinen las obligaciones que cada parte adquiere por medio de este documento.

Con anterioridad al inicio de la tramitación de cada documento, se obtendrá la conformidad de cada propietario, que podrá ser tácita, si en siete días naturales contados desde la notificación personal no se han manifestado en contra.

Tercera.- Las partes establecen por medio de esta estipulación los derechos edificatorios y la correspondiente obligación de pago de costes de urbanización, que se señalan en el cuadro adjunto en la columna "Coeficiente de Techo Adjudicado" que se incorpora como Anexo número II, al presente documento formado parte del mismo, debidamente firmado por los intervinientes en prueba de su conformidad.

No obstante lo anterior hay que especificar que a D^a Flor Coromoto Díaz González, que la concreción de los derechos edificatorios antes aludidos, se le adjudicará suelo lucrativo de aproximadamente 4.839,90 m², con una edificabilidad de 5.940,77 m²/t. en el lugar más cercano que se corresponda con la finca original, siempre dando frente al denominado Camino El Convento.

Así mismo, las partes pactan que D. Domingo Díaz González, en correspondencia de los terrenos aportados a la unidad de actuación, recibirá una parcela lucrativa de aproximadamente 366,23 m², con una edificabilidad de 476,10 m²/t. en el lugar físico que se corresponda con la finca por él aportada.



Como consecuencia de dichas atribuciones en correspondencia de sus terrenos, los Sres. D^a Flor Coromoto y D. Domingo Díaz González, estarán obligados al abono de los gastos de urbanización que en correspondencia procedan abonar, hasta el final de la actuación urbanística.

La ubicación de las parcelas resultantes, donde se concreta el aprovechamiento urbanístico atribuido, será de conformidad al plano adjunto, que igualmente es adjuntado al presente documento, formando parte integrante del mismo, debidamente rubricado por las partes en prueba de su conformidad.

Cuarta.- El Ayuntamiento de El Rosario, de conformidad al cuadro adjunto, accede a recibir, en correspondencia con los terrenos de cesión obligatoria por el 10 por ciento de aprovechamiento la superficie de suelo lucrativo de 1.847,65 m², con una edificabilidad de 2.399,75 m²/t, por lo que no deberá abonar cantidad alguna en concepto de costes de urbanización.

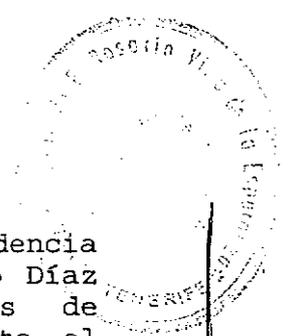
En correspondencia de los terrenos en que es dueña la Corporación Municipal va a recibir un suelo lucrativo de 854,55 m², con una edificabilidad de 1.015,83 m²/t.

Como consecuencia de lo anterior, y dado que el Ayuntamiento recibe 2.158,86 m²/t. de menos, a los efectos de su compensación en metálico, se valoran a 100 €/m²t, lo que hace un valor total de 215.885,70 €, que se compensarán con el coste de los gastos de urbanización que debe asumir esa Corporación, que se elevan a la cantidad de 40.619,52 €, con lo que, resulta un crédito a favor del Ayuntamiento de 175.266,18 €, que se abonará en el momento en que se apruebe de forma definitiva el documento de equidistribución del Sector de Suelo Urbano de Llano del Moro.

Quinta.- Las partes de común acuerdo, establecen que el contenido del presente documento, quedará supeditado a la aprobación definitiva del Ayuntamiento de El Rosario de los documentos urbanísticos que sean precisos para llevar a cabo la urbanización.

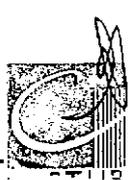
Sexta.- A los efectos de practicar las notificaciones, comunicaciones, citaciones y emplazamientos que tengan causa en el presente contrato, las partes señalan como lugar de notificación los respectivos domicilios, en el encabezamiento expresados.

Se entenderán bien hechas y surtirán plenos efectos, las notificaciones, comunicaciones, citaciones y emplazamientos que se practiquen en los domicilios señalados, y ello aunque no fueren recibidas. Cualquier modificación de los señalados, deberá ser notificada a la otra parte, surtiendo efecto desde el momento en que efectivamente se reciba dicha notificación.



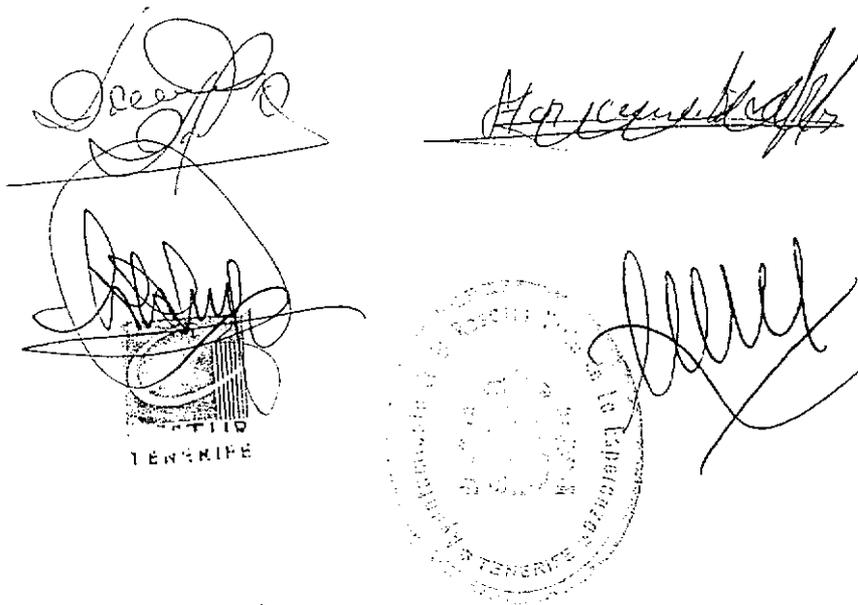
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Séptima.- Las partes intervinientes, con renuncia expresa de cualquier fuero o domicilio que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Santa Cruz de Tenerife, para cuantas cuestiones se planteen en relación con la interpretación y cumplimiento del presente Contrato y de aquellos que como consecuencia del presente se formalicen, siendo de cuenta de la parte incumplidora, el abono de cuantos gastos se originen por tal motivo, incluso los que resulten de la intervención del Letrado o Procurador del que se valieren, aún cuando la misma no fuere preceptiva, lo que se constituye como un derecho a obtener una indemnización por este concepto por la parte perjudicada.

ACORDES LAS PARTES CON EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO PRIVADO, EN EL CUAL SE AFIRMA Y RATIFICAN, LO SUSCRIBEN POR CUATRIPLICADO EJEMPLAR Y A ÚNICO EFECTO EN LA CIUDAD Y FECHA QUE FIGURA EN SU ENCABEZAMIENTO.



The image shows four handwritten signatures in black ink. The first signature is on the top left, the second on the top right, the third on the bottom left, and the fourth on the bottom right. Below the bottom-left signature is a circular official stamp with the text 'PARTIDO TENERIFE' at the bottom. To the right of the bottom-right signature is another circular official stamp with the text 'LA EXPEDICIÓN DE ESTE DOCUMENTO SE REALIZA EN LA CIUDAD DE SANTA CRUZ DE TENERIFE' around the perimeter.

DISTRIBUCION APROVECHAMIENTO

FINCAS INICIALES

PARCELAS RESULTANTES

COMPENSACIONES Y CARGAS

TOTAL

PROPIETARIOS	SUELO M ²	PORCENT. %	TECHO TOTAL M ²	TECHO 10% M ²	TECHO RESTO M ²	TECHO ADJUDIC. M ²	SUELO ADJUDIC. M ²	CORREC. TECHO ADJ. %	DIFERENC. TECHO M ²	COMPENS. TECHO €	COSTES URBANIZ. €	COSTES COMP. URB. €
GESTUR TENERIFE, S.A.	18.951,14	50,02098	13.443,66	1.344,37	12.099,29	14.165,10	9.505,94	06,86885	2.065,89	206.506,44	566.415,83	772.996,27
FLOR COROMOTO Y OTROS	9.170,10	27,10750	6.505,13	650,51	5.854,62	5.940,77	4.899,90	27,98938	86,15	8.615,10	237.951,97	246.567,07
DOMINGO DIAZ	734,90	2,17242	521,33	52,13	469,19	476,10	386,23	2,20439	6,91	690,56	19.637,68	19.728,24
AYUNTAMIENTO	1.972,51	14,60911	3.927,32	392,74	3.534,58	1.015,83	854,55	4,70037	-2.158,86	-215.886,70	40.619,52	-175.266,18
AYUNTAMIENTO (10%)					2.359,75	2.359,75	1.847,65		0,00	0,00		
T O T A L	31.828,65	100,00000	23.997,54	2.399,75	23.997,54	23.997,54	17.414,27	100,00000	0,00	0,00	883.625,00	883.625,00
PROPIETARIOS												
AYUNTAMIENTO												
EDIFICACION CERRADA												
RESIDENCIAL												
1,1												
843,50												
1.982,23												
3												
1.982,23												
2,350												
8.260,12												
GESTUR TENERIFE, S.A.												
EDIFICACION CERRADA												
RESIDENCIAL												
1,2												
843,50												
1.982,23												
3												
1.982,23												
2,350												
8.260,12												
AYUNTAMIENTO												
EDIFICACION ABIERTA												
EQUIPAMIENTO												
2												
1.858,70												
1.433,35												
0,771												
5.972,80												
FLOR COROMOTO Y OTROS												
EDIFICACION ADOSADA												
RESIDENCIAL												
3												
3.511,00												
4.213,20												
1,200												
17.556,80												
AYUNTAMIENTO												
ESPACIO LIBRE												
ESPACIO LIBRE												
4												
1.787,00												
FLOR COROMOTO Y OTROS												
EDIFICACION ADOSADA												
RESIDENCIAL												
5,1												
1.328,90												
1.727,57												
2												
7.188,95												
GESTUR TENERIFE, S.A.												
EDIFICACION ADOSADA												
RESIDENCIAL												
5,2												
2.551,50												
3.480,80												
1,355												
14.421,48												
DOMINGO DIAZ												
EDIFICACION ADOSADA												
RESIDENCIAL												
5,3												
3.868,23												
4.76,10												
1,300												
1.939,96												
GESTUR TENERIFE, S.A.												
EDIFICACION ADOSADA												
RESIDENCIAL												
5,4												
886,84												
1.127,92												
2												
4.698,40												
AYUNTAMIENTO												
ESPACIO LIBRE												
ESPACIO LIBRE												
6												
3.130,00												
AYUNTAMIENTO												
ESPACIO LIBRE												
ESPACIO LIBRE												
7,1												
706,00												
AYUNTAMIENTO												
ESPACIO LIBRE												
ESPACIO LIBRE												
7,2												
543,00												
AYUNTAMIENTO												
PROTECCION CARRETERAS												
ESPACIO LIBRE												
ESPACIO LIBRE												
7,3												
1.135,00												
AYUNTAMIENTO												
EDIFICACION AISLADA												
RESIDENCIAL												
7,4												
2.438,00												
1.008,00												
4.200,43												
GESTUR TENERIFE, S.A.												
EDIFICACION CERRADA												
RESIDENCIAL												
8												
2.803,00												
6.587,05												
27.448,85												
AYUNTAMIENTO												
VARIADO												
VARIADO												
9.113,38												
T O T A L	33.828,65		23.997,54			23.997,54					100,00000	

SUELO URBANO CONSOLIDADO + SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CUMPLIMIENTO ESTANDARES URBANISTICOS

APROVECHAMIENTO \$ U.N.C.	23.997,54	
APROVECHAMIENTO S.U.C.	5.786,00	
APROVECHAMIENTO TOTAL	29.783,54	
DESOLDOSE		
TEORICO	REAL	
EQUIPAMIENTO LUCRATIVO	2.978,35	2.312,10
DOTACIONES	2.078,36	3.628,00
TOTAL EQUIPO + DOTACIONES	5.056,71	6.000,70
ESPACIOS LIBRES	5.956,71	7.016,00

[Handwritten signatures and initials]



En la Villa de La Esperanza, municipio de El Rosario, a ____ de _____ de _____, ante mí, Doña MARIA ANITA ALONSO MARTINEZ, Secretaria General del Ilustre Ayuntamiento de El Rosario.

SE REUNEN

De una parte, **Don MACARIO BENITEZ GIL**, en su condición de Alcalde-Presidente del Ilustre Ayuntamiento de El Rosario.

De otra parte, **Don ARMANDO LOPEZ LORENZO**, mayor de edad, domiciliado en la Calle Espinosa nº 4 Guamasa, La Laguna y provisto del D.N.I. número 54.110.024-V y **Don ANTONIO BETHENCOURT CONCEPCIÓN**, mayor de edad, domiciliado en la Calle Fermín Morán nº 2 portal 1 8º A Santa Cruz de Tenerife y provisto del D.N.I. número 42.179.095-Q.

INTERVIENEN

Don MACARIO BENITEZ GIL, actúa en nombre y representación del **ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO**, en ejercicio de sus facultades concedidas por el Pleno de esa Corporación en sesión celebrada el día _____.

Don ARMANDO LOPEZ LORENZO Y Don ANTONIO BETHENCOURT CONCEPCION, en su condición de administradores solidarios de la empresa **GRUPO INMOBILIARIO PALMA DE MAR S.L.** con CIF: B-38822359, con domicilio a efectos de notificación en la Av. Prolongación de los Majuelos "la Gallega" nº 58 local nº 7 cp: 38107 Santa Cruz de Tenerife.

En adelante los SOLICITANTES.

Ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para firmar el presente **CONVENIO URBANISTICO**, y en su virtud, de común acuerdo.

EXPONEN

I).- Que los solicitantes van a adquirir la parcela A-9 (3), c/ EL Risco de Radazul Bajo, ubicada dentro del término municipal de El Rosario.

Inscripción Registral.- Consta inscrita en el Registro de la Propiedad Número Dos de La Laguna, al Tomo _____, libro _____ del Municipio de El Rosario, folio _____, finca _____, inscripción _____.

Cargas.- LIBRE DE CARGAS.

Referencia Catastral.- _____.

II).- Que la parcela anteriormente referida tiene edificado un inmueble de nueve plantas de altura sobre la rasante y una bajo rasante destinada a garajes. Obtuvo licencia de construcción por parte del ayuntamiento a fecha de _____, licencia que en la actualidad se encuentra caducada.

III).- Que la edificación construida presenta un exceso de edificabilidad, tanto respecto a lo autorizado en la licencia municipal como respecto a los parámetros urbanísticos aplicables en la actualidad por el Plan Especial de Reforma Interior de Radazul.

IV).- El edificio existente, aunque terminado, no dispone de la división horizontal, ni de la correspondiente licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad.

V).- Que el edificio actual no reúne los requisitos necesarios para concederle la oportuna licencia de primera ocupación, ya que no cumple con la normativa vigente, no teniendo proyectos técnicos de instalaciones de baja tensión, telecomunicaciones etc, siendo éstos de obligado cumplimiento en la normativa actual.

En su virtud, con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística, se suscribe el presente Convenio Urbanístico con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Los firmantes con el fin de posibilitar la actuación urbanística que permita la finalización de la obra y su adaptación a la normativa urbanística en vigor, solicitarán la renovación de la licencia concedida en su momento, así como licencia municipal que autorice el reformado del proyecto originario, con el fin de actualizar la edificación, así como todos sus componentes a la normativa en vigor para este tipo de edificaciones.

Segunda. Con la misma finalidad de posibilitar la referida actuación urbanística, el Plan General de Ordenación de El Rosario, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación celebrado el día de octubre de 2005, establece en su volumen 9 "ámbitos urbanísticos y de gestión" esta actuación a llevar a cabo mediante Convenio Urbanístico, estableciendo los siguientes parámetros:

Superficie: 853 m2.

Edificabilidad neta:

Actual: 2,94 m2.

Propuesta: 3,48 m2

Edificabilidad total:

Actual: 2510 m2

Propuesta: 2971 m2, lo que supone una diferencia de 461 m2

Tercera.- Vistas las condiciones específicas previstas en el Plan General de Ordenación de El Rosario, Grupo Inmobiliario Palma de Mar S.L. se compromete a habilitar la planta baja de la edificación como aparcamiento, dado que la actual normativa impone la obligación de dotar a cada vivienda con su garaje correspondiente.

Cuarta.- Asimismo se compromete a compensar el exceso de la edificabilidad que presenta la construcción, que es de 461 m2, mediante la cesión al Ayuntamiento de dicho aprovechamiento, lo que supondrá el abono en metálico, de un valor de 420 euros/metro, lo que asciende a CIENTO NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS (193.620 euros), cesión que se hará efectiva en un 50% en el momento de la concesión de la licencia de reformado y el 50% restante en el momento de la concesión de la licencia de primera ocupación.

Quinta.- El presente texto inicial del convenio se someterá a información pública juntamente con el Plan General de Ordenación de El Rosario, formando parte del mismo, como anexo. Finalizada la exposición pública y en el caso de que no se presentase alegación alguna, el texto inicial de convenio quedará elevado a definitivo, a todos los efectos.

Para el caso de que se presentasen alegaciones y fuesen estimadas, se elaborará por el Ayuntamiento, una propuesta de texto definitivo del convenio del que se dará vista por diez días hábiles a los solicitantes, para su aceptación, reparos o renuncia. Formulado el texto definitivo, a la vista de los cambios producidos con motivo de las alegaciones, se procederá a la firma del convenio en el plazo de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo.

PARA QUE ASI CONSTE Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, DESPUES DE HABER LEIDO Y HALLADO CONFORME, FIRMAN EL PRESENTE CONVENIO, POR DUPLICADO EJEMPLAR, DON MACARIO BENITEZ GIL, COMO ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO Y DON ----- EN LA CIUDAD Y FECHA EN EL ENCABEZAMIENTO INDICADOS.

El Alcalde

Fdo.

Fdo.

En El Rosario, a Xx de XXXX de dos mil seis.

SE REUNEN

D. MACARIO BENÍTEZ GIL, en su condición de Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de El Rosario.

D. EMILIO LUQUE HERNÁNDEZ, mayor de edad, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, vecino de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en la Calle Robayna, número 25, y provisto del D.N.I. 41.894.915.

D. AMID ACHID FADUL, mayor de edad, comerciante, vecino de La Laguna, con domicilio a estos efectos en la Avenida El Paso, s/n, edificio Multiusos, primera planta, Polígono Industrial Los Majuelos; y provisto de D. N. I . número 42.090.971-M.

DON KAMLESH KUMAR SAMATMAL SATYANI, mayor de edad, vecino de esta capital, con domicilio a estos efectos en la calle Doctor Ayart, número 23-25, provisto de D.N.I. número 42.088.062-V.

Asistidos por la Secretaria del Iltre. Ayuntamiento de El Rosario que da fe del acto, de conformidad con lo establecido en el artículo 162.1b) del RD 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

INTERVIENEN

I).- El primero, actúa en nombre y representación del Ilustre Ayuntamiento de El Rosario, en su calidad de Alcalde-Presidente de la Corporación Municipal y en ejercicio de las facultades atribuidas al amparo de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 7/1985 de 23 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

II).- El segundo, actúa en nombre y representación de la Entidad Mercantil "**GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A.**", en anagrama "**GESTUR-TENERIFE, S.A.**", domiciliada en la Calle Robayna, número 25, de Santa Cruz de Tenerife, y con C.I.F. A-38021762, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario que lo fue de Santa Cruz de Tenerife, Don Julián Marazuela González, como sustituto se su compañero Don José Lucas Martín

Guimerá, el día 30 de Julio de 1.979, con el número 152 de su Protocolo, figura inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al Tomo 148, Libro 72 de la Sección Tercera, Folio 103, Hoja número 1.217, inscripción primera.-----

Dicha representación la ostenta el Sr. Luque Hernández, en virtud de su cargo de Director-Gerente de dicha Sociedad, que le fue deferido y aceptó, según consta en escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don José Manuel García Leis, el día 6 de Noviembre de 1.979, bajo el número 1.491 de su Protocolo, figura inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife al Tomo 148, Libro 72, Folio 11, Hoja número 1.217, inscripción 3ª. Y por escritura de Poder autorizada por el mismo Notario, Señor García Leis, el día 7 de Julio de 1.980, bajo el número 1.144 de su protocolo, que causó la inscripción 7ª de la Hoja Registral correspondiente.-----

III).- El Sr. Achi Fadul, actúa en nombre y representación de la Entidad Mercantil **POCANKO,S.L.** con domicilio en el Polígono Industrial de Los Majuelos, Avenida El Paso s/n, Edificio Multíusos, 1ª planta, La Laguna, constituida por tiempo indefinido mediante escritura de fecha 16 de junio de 1995 ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife Don José Manuel García Leis, bajo el número 1549 de su protocolo, que figura inscrita en el Registro Mercantil de la provincia en la Hoja TF-11.203, Folio 114, del Tomo 1.240 de la sección general, inscripción 1ª. Tiene el C.I.F. número B-38387585.

Dicha representación la ostenta el Sr. Achi Fadul en virtud de escritura de poder, otorgado ante el Notario Don Fernando González de Vallejo González., el día 25 de Mayo de 1999, bajo el número 2.191 de protocolo. Se encuentra inscrito en el Registro Mercantil de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en la Hoja TF-11.203, Folio 122 del Tomo 1.240 de la sección General, inscripción 4ª.

IV) El Como administrador único, en nombre y representación de la entidad mercantil denominada "**SAYTANI DE INVERSIONES, S.L.**", domiciliada en la calle Doctor Allart, números 23 y 25, de Santa Cruz de Tenerife. Fue constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de esta capital, Don Fernando González de Vallejo González, el día 11 de octubre de 1992, bajo el número 3.747 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia, al Tomo 842 General, folio 44, Hoja TF-3.818, inscripción 1ª. Tiene el C.I.F. número B-38305249.

Ostenta dicho cargo, para el que fue nombrado por tiempo indefinido, en virtud de escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales de Aumento de capital Cese y Nombramiento de Administradores y Adaptación de Estatutos, otorgada ante el Notario de esta capital, Don Fernando González de Vallejo González, el día 18 de diciembre de 1997,

bajo el número 5.327 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, en la Hoja TF-3818, folio 52, Tomo 842, inscripción 4ª.

Las partes, en la representación que ostentan se reconocen la capacidad legal necesaria para la formalización del presente **CONVENIO URBANÍSTICO DE COLABORACIÓN** y en su virtud -----

EX P O N E N

1º.- Que Gestur-Tenerife, S.A. fue en su momento propietaria de la finca que se describe:

TROZO DE TERRENO situado en el término municipal de El Rosario, donde dicen El Chorrillo de San Isidro, hoy denominado COSTANERA, cuenta con una superficie inicial de TRESCIENTAS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (388.695 m²) y linda: Norte, Autopista; Este, con doña Isabel Yanes y Doña Carmen Martínez Casañas y con riscos que lo separan del mar; Sur, con Don Miguel Rodríguez Hernández, Don Juan Estévez, Doña Carmen Martínez Casañas, separada por barranquera, Doña Quirina Martínez Casañas, separada por Camino Viejo, pista y barranquera a continuación de la pista que va al mar y de la finca antes descrita hasta dar al mar por donde llaman Boca Cangrejo, y al Oeste con fincas de Don Miguel Álvarez Méndez, Don Pedro García, Don Eladio Rodríguez, Doña Quirina Martínez Casañas y Don Juan Rodríguez.

TITULO: Escritura de AGRUPACIÓN de fincas formalizada ante el Notario Don José María Delgado Bello el 27 de marzo de 1995, al número 1.301 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN; Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de La Laguna al Tomo 1.729, libro 257 de El Rosario, folio 95, finca número 25.421.

CARGAS: Libre de cargas.

2º.-De la finca anteriormente descrita, 208.700 m² se corresponden con el ámbito de actuación del Plan Parcial Costanera, dentro de cuyo parcelario Gestur-Tenerife, S.A. es titular, de la finca que se describe:

URBANA: Manzana 2 del Plan Parcial Costanera, con una superficie de dos mil ciento veinticinco metros cuadrados (2.125 m²) de uso deportivo y que linda: Norte, con viario interior de la urbanización Costanera que la separa de la manzana 3; Sur,

con la parcela 1; Este, con vía interior de la urbanización; y Oeste, con límite de la urbanización.

Uso: Deportivo.

Edificabilidad: 340 m²t.

3º.- Tras las sucesivas segregaciones y ventas de parcelas resultantes de la urbanización Costanera, la finca matriz descrita en el expositivo 1º del presente Convenio ha visto reducida su cabida, quedando varios restos que se dividen materialmente por el ámbito del propio Plan Parcial Costanera, y que se describen:

A).- TROZO DE TERRENO sito en el término municipal de El Rosario con una superficie de VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (27.636 m²) y que linda: Norte y Sur con vía interior de la urbanización Costanera; Este, con la manzana 8 de la urbanización Costanera y al Oeste, con Sistema General viario.

B).- TROZO DE TERRENO sito en el término municipal de El Rosario en lugar conocido como Bocacangrejo o Playa de la Enea, con una superficie de TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (33.350 m²).

C) TROZO DE TERRENO, sito en el término municipal de El Rosario con una extensión superficial de CIENTO DIECINUEVE MIL NUEVE METROS CUADRADOS (119.009 m²).

El trozo antes descrito se valora a los efectos oportunos en la cantidad de 346.050 €.

4º.- Con fecha 24 de enero de 1995, el Ayuntamiento de El Rosario y Gestur-Tenerife, S.A. formalizaron documento privado, en virtud del cual ésta cedía a la corporación y a efectos de las cesiones del 15% del aprovechamiento tipo que le correspondía por la Urbanización Costanera, los terrenos comprendidos en la zona de Bocacangrejo, descritos en el expositivo anterior bajo la letra B.

5º.- Que con fecha 27 de enero de 1997, Gestur-Tenerife, S.A. formalizó con la entidad POCANKO, S.L. ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife Don Fernando González de Vallejo, escritura de segregación y compraventa de la manzana que se describe más abajo y con fecha 16 de Junio de Dos Mil Tres, la entidad mercantil

Pocanko S.L., vendió el 50% de dicha manzana a la también mercantil SATYANI DE INVERSIONES S.L., en escritura formalizada ante el Notario Don Fernando González de Vallejo, bajo el número de protocolo 2.444, por lo que son propietarias en común y pro indiviso de:

URBANA: Manzana 8 del Plan Parcial Costanera, con una superficie de TRES MIL CIENTO CATORCE METROS CUADRADOS (3.114 m²) y que linda: al Norte, calle F-L; al Sur, calle G-F, al Este calle L-F y al Oeste, calle F-G.

Uso preferente: Comercial.

Edificabilidad: 1m²/ m² de parcela neta.

6º.- El trozo de terreno descrito en el expositivo 3º bajo la letra A), está clasificado por las vigentes Normas Subsidiarias como Suelo Rustico de protección de infraestructuras, previsto para la ejecución de la futura intersección de la autopista con el enlace de la vía de circunvalación.

7º.- Para una mejor identificación, se anexa al presente convenio plano señalando la finca propiedad de la entidad Gestur-Tenerife, S.A., la finca propiedad de la entidad Pocanko, S.L. y Satyani de Inversiones S.L., descritas en los expositivos anteriores; así como ficha urbanística de la zona.

8º.- El trazado del tranvía y la definitiva situación del nudo de enlace de la autopista con la vía de circunvalación ha supuesto una modificación respecto a la ubicación inicialmente prevista y por ende el terreno descrito en el expositivo 4º, propiedad de Gestur-Tenerife, S.A. no soportará dicho sistema general.

9º.- Por el Pleno Extraordinario municipal celebrado el día 25 de octubre de 2005, se adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación del municipio de El Rosario, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias del jueves 17 de noviembre de 2005.

10º.- El Ayuntamiento de El Rosario, está interesado en reordenar la zona de Costanera con el objeto de dotar al municipio en general y a dicha zona en particular de un suelo suficiente que cubra la necesidad de espacios libres, con la creación de un parque urbano en la parte superior de la urbanización.

11º.- Que Gestur-Tenerife, S.A. es una sociedad urbanística constituida al amparo de los Reales Decretos 863/1978 de 30 de marzo y 1.169/1978 de 2 de mayo, con capital inicial y mayoritario de la Comunidad Autónoma de Canarias y entre su objetivo social se encuentran los fines de realizar estudios urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de planes de ordenación y proyectos de urbanización y la iniciativa para su tramitación y aprobación así como la actividad urbanizadora, que puede alcanzar tanto a la promoción de la preparación del suelo y renovación o remodelación urbana, como la de realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios para la ejecución de planes de ordenación.

12º.- Conforme dispone el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004 de 21 de diciembre (RGESPC), en su artículo 243 y siguientes, las Administraciones públicas y las entidades de derecho público, podrán suscribir convenios entre sí o con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, con la finalidad de preparar el desarrollo de los procedimientos y establecer los términos, determinaciones y condiciones para la gestión y ejecución del planeamiento.

13º.- De conformidad con lo expuesto, y con el fin de determinar las condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento para la zona de Costanera en el término municipal de El Rosario, las partes, en la condición en que intervienen, acuerdan la formalización del presente **CONVENIO URBANÍSTICO DE COLABORACIÓN** con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- OBJETO.- Es objeto de éste convenio la reordenación urbanística de la zona de Costanera para dotarla del suficiente espacio libre que cubra la demanda de los vecinos de la zona así como la determinación de las condiciones de la gestión y ejecución de su planeamiento.

Segunda.- Para lo anterior, el Plan General de Ordenación del municipio de El Rosario delimitará una unidad de actuación (U.A.) con una superficie total de 30.749 m², que coincide con la suma de la superficie del trozo de terreno rústico propiedad de Gestur-Tenerife, S.A. descrito en el expositivo 3º letra A) del presente documento y la manzana 8 del Plan Parcial Costanera, propiedad de la mercantil Pocanko,S.L. y Satyani de Inversiones S.L., de uso comercial.

Tercera.- CARACTERÍSTICAS DE LA U.A.: Las características de la unidad de actuación de nueva creación son las que se detallan en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE TOTAL	30.749 m ²	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano no consolidado (SUNC)	
EDIFICABILIDAD	Coef. Edificabilidad Bruta m²/m²s	Edificabilidad Máxima m²t
	0,413	12.708
USOS	PRINCIPAL	COMPATIBLES
	COMERICAL	GASOLINERA y COMPELMENTARIOS
ZONA VERDE	7.120 m ²	
VIARIO APROXIMADO	3.956 m ²	
PEATONAL	2.208 m ²	
ESPACIO LIBRE	11.780 m ²	

Cuarta.- COMPROMISO DE POCANKO, S.L. y SATYANI DE INVERSIONES S.L. Para facilitar la gestión y ejecución de la urbanización de la unidad de actuación arriba descrita, la entidad mercantil Pocanko, S.L. y Satyani de Inversiones S.L., se comprometen expresamente a:

a.- Constituir una comunidad pro indiviso con Gestur-Tenerife, S.A. de forma que la unidad de actuación se desarrolle como propietario único por el sistema de concierto, tal y como recoge el artículo 80.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004 de 21 de diciembre (RGESPC).

b.- Delegar y facultar a Gestur-Tenerife, S.A. para que en su nombre y representación pueda intervenir, ante cualquier administración así como ante cualquier persona física o jurídica necesaria para realizar las gestiones, redactar y elaborar los proyectos (ya sean de obra o de equidistribución) trabajos, obras, contrataciones etc.. imprescindibles para la gestión y ejecución de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento de El Rosario.

c.- A facilitar, tanto al Ayuntamiento de El Rosario como a Gestur-Tenerife, S.A. cuanta documentación le sea requerida para la gestión y urbanización de la unidad de actuación objeto de este convenio.

Quinta.- COMPROMISO DE GESTUR-TENERIFE, S.A.: Para la ejecución del objeto descrito en la estipulación primera, Gestur-Tenerife, S.A. se compromete a:

a.- Gestionar todo el proceso de desarrollo, urbanización y parcelación de la unidad de actuación objeto del presente Convenio.

b.- Costear y ejecutar la urbanización.

c.- Adjudicar a Pocanko S.L. y Satyani de Inversiones S.L., en común y proindiviso, la parcela, identificada en el documento de aprobación provisional del Plan General como parcela número uno (1) E(CO)ZS, con una superficie de 1840 m² y una edificabilidad de 2.329 m²t.

d.- Asumir y costear la carga urbanística que le corresponda a la parcela adjudicada a POCANKO y SATYANI DE INVERSIONES S.L. descrita anteriormente.

e.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de El Rosario el suelo necesario, según la ordenación para viales, parques y jardines.

f.- Costear y ejecutar la zona verde, estimando su coste máximo en 135 €/m², lo que se supone la cantidad de 961.200 €, es decir:

Sup. Zona Verde	Coste máximo / m ²	Total
7.120 m ²	135 €	961.200 €

g.- Costear y ejecutar el ajardinamiento del espacio libre de protección, con un coste aproximado de 15 €/m² lo que supone la cantidad de 113.148€, es decir:

Sup. Espacio Libre	Coste máximo / m ²	Total
611.780 m ²	15 €	176.700 €

h.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de EL Rosario el 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito.

Para el cálculo del 10% del aprovechamiento de cesión al ayuntamiento se excluirá de su cómputo la superficie de la manzana 8 del Plan Parcial Costanera la cual cumplió con dicha obligación en el momento de la ejecución del referido Plan Parcial, lo que se especifica en el siguiente cuadro:

Superficie U.a. (m ²)	Edificab. Total U.A. (m ² t)	Edifabilidad. Manz.8 (m ² t)	Edificabilidad para el cómputo del 10% (m ² t)	10% cesión al Ayto -m ² t
30.749	12.708	1.620	11.088	1.109

i.- Cumplir con cuantos deberes le sean inherentes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 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 Espacios Naturales de Canarias (TRLOTCA) y demás normativa legal que le sea de aplicación.

Sexta.- MATERIALIZACIÓN DEL 10% DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO. El 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de El Rosario en el ámbito de la Unidad de Actuación objeto del presente convenio urbanístico de colaboración y que se determina en 1.109 m²t, se materializará de la siguiente forma:

a).- Mediante la Cesión gratuita y libre de cargas de la manzana 2 del Plan Parcial Costanera, descrita en el expositivo 2º del presente documento, con uso deportivo y una edificabilidad de 340 m²t.

b).- El resto del aprovechamiento, es decir 769 m²t. (1.109 m²t – 340 m²t), se valora, tal y como señala el artículo 72.2 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 Espacios Naturales de Canarias (TRLOTCA) conforme mercado de la zona en 346.050 €, a razón de 450 €/m², es decir:

Defecto aprovechamiento	valor m ² t	Total
769 m ²	450 €/m ²	346.050 €

c).- La diferencia de aprovechamiento antes detallada se materializará, mediante la cesión por parte de Gestur-Tenerife, S.A. al Ayuntamiento de El Rosario, gratuita y libre de cargas del resto de la finca matriz descrita en el expositivo 3º bajo la letra C) sita entre el Plan Parcial Costanera y la zona de Bocacangrejo, con una superficie de CIENTO DIECINUEVE MIL NUEVE METROS CUADRADOS (119.009 m²) y un valor de 369.120 €.

Séptima.- La formalización en escritura pública de las cesiones realizadas por Gestur-Tenerife, S.A. a favor del Ayuntamiento de El Rosario, tanto de los terrenos de Bocacangrejo ya cedidos en documento privado de fecha 24 de enero de 1995, como el resto de la finca matriz referida en el párrafo anterior y que se acuerda en este documento, se otorgará, a instancias del Ayuntamiento de El Rosario, una vez aprobado definitivamente el Plan General de dicho municipio y por ende la delimitación, parámetros y características de la unidad de actuación objeto de este convenio.

Octava.- COMPROMISO DEL AYUNTAMIENTO: Para garantizar y facilitar la viabilidad de la gestión y ejecución del planeamiento previsto en el presente convenio, el Ayuntamiento de el Rosario se compromete a:

.- Delimitar y contemplar en el documento del Plan General de Ordenación del municipio de EL Rosario, actualmente en tramitación, una Unidad de Actuación de propietario único a desarrollar por el sistema de ejecución privado de concierto, con las condiciones, características y parámetros establecidos en el presente documento.

.- Tramitar cuantos documentos le sean presentados por la propiedad para la gestión y ejecución de la actuación, en los plazos y condiciones establecidos en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTCA) así como en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004 de 21 de diciembre (RGESPC).

.- Tramitar el presente Convenio urbanístico de colaboración o cooperación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 243 y ss del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004 de 21 de diciembre (RGESPC).

Octava.- FINALIZACIÓN DEL CONVENIO.-El presente convenio finalizará una vez ejecutada en su totalidad la obra de urbanización de la unidad de actuación objeto del presente documento.

Novena.- ANEXOS.- Se unen al presente documento, los anexos gráficos que delimitan las fincas propiedad de Gestur Tenerife, S.A. y Pokanco, S.L. mencionado en el expositivo 7º.

De igual forma se une plano identificativo de la delimitación de la unidad de actuación del que el presente trae causa, en el que se señalan las fincas de cesión obligatoria al Ayuntamiento. (Parque público y zona ajardinada de protección).

Décima.- Las controversias que se pudieran plantear como consecuencia de la aplicación del presente convenio serán resueltas por la Jurisdicción Contencioso Administrativa en los términos dispuestos en la Ley Reguladora de dicha jurisdicción.

ACORDE LAS PARTES CON EL CONTENIDO DEL PRESENTE CONVENIO URBANÍSTICO, LO FIRMAN POR DUPLICADO EJEMPLAR EN PRESENCIA DE LA SECRETARIA DE LA CORPORACIÓN Y A UN SOLO EFECTO EN EL LUGAR Y FECHA DE SU ENCABEZAMIENTO.

Fdo.: Emilio Luque Hernández.
GESTUR-TENERIFE, S.A.

Fdo.: Macario Benítez Gil.
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de
El Rosario.

Fdo.: Amid Achid Fadul.
POKANCO,S.L.

Fdo.: Kamlesh Kimar Samatmal Satyani
SAYTANI DE INVERSIONES,S.L.

Secretaria General del Iltre.
Ayuntamiento

Santa Cruz de Tenerife, Abril 2010

El Equipo Redactor