

**Organismo Autónomo Gerencia Municipal
de Urbanismo****Servicio de Planeamiento y Gestión****ANUNCIO****1065****491293**

Visto el expediente nº 4215/2025, promovido por la mercantil “PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U”, a los efectos de dar curso a la iniciativa urbanística relativa a la ejecución por el Sistema de concierto de la Unidad de Actuación denominada “UA.SP4, del Área de Buenavista Baja”, conforme a lo establecido por el Art. 76 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, se somete a información pública por plazo de un mes el acuerdo adoptado por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife a los efectos de admisión a trámite y Aprobación Inicial de la iniciativa (Resolución nº 602/2026 de 27 de febrero de 2026), y cuya parte dispositiva literalmente DICE:

Primero.- Admitir a trámite la iniciativa para su tramitación por el Sistema de Concierto, para el desarrollo de la Unidad de Actuación “UA.SP-4, del Área de Buenavista Baja”, promovida por la entidad “PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U”, en su condición de propietario único del suelo integrado en la referida Unidad de Actuación.

Segundo.- De acuerdo con lo establecido por el Art. 65 del RGEPC, asumir la iniciativa presentada y tramitar de forma conjunta los Expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución propuesto y adjudicación de su ejecución, aprobación inicial de los documentos y de la propuesta del Convenio de Gestión, así como de los Estatutos y Bases de Actuación.

Tercero.- De acuerdo con el Art. 76 del RGEPC, someter a información pública durante el período de un mes el presente acuerdo incluyendo la propuesta de Convenio que se incluirá como Anexo.

Cuarto.- De conformidad con el Art. 5 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de

Actos de Naturaleza Urbanística, requerir al Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Cruz de Tenerife, la práctica de la nota marginal de afección en las Fincas Registrales que a continuación se relacionan:

- Finca registral nº 24.525, Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Cruz de Tenerife.

- Finca registral nº 24.527, Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Cruz de Tenerife.

- Finca registral nº 62.604, Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Cruz de Tenerife.

- Finca registral nº 8.356, Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Cruz de Tenerife.

Quinto.- Notificar el presente acuerdo a la entidad mercantil “PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U”.

Se adjunta Propuesta de Convenio en anexo.

Los interesados podrán examinar la documentación presencialmente en la Oficina de Atención Ciudadana de la Gerencia Municipal de Urbanismo (Avda. Tres de Mayo nº 40, planta E), desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, previa solicitud de cita bien en la pagina web www.urbanismosantacruz.es o en el tfno. 922013101.

El acceso al expediente quedará supeditado a la previa acreditación de la condición de interesado, mediante la presentación del D.N.I., y en caso, de actuar mediante representante, se deberá aportar el documento que acredite la validez de dicha representación.

En Santa Cruz de Tenerife, a cinco de marzo de dos mil veintiséis.

LA SECRETARIA DELEGADA, Belinda Pérez Reyes, documento firmado electrónicamente.

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE Y LA ENTIDAD MERCANTIL PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

En Santa Cruz de Tenerife, a quince de Septiembre de dos mil veinticinco.

REUNIDOS

De una parte, **Dª Zaida C. González Rodríguez**, Consejera Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en virtud de nombramiento conferido por Decreto del Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de 19 de junio de 2023, quien actúa en nombre y representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo como Consejera Directora.

Y de otra parte, **Don Evelio Noel Socas Sánchez**, mayor de edad, con N.I.F. número 79.075.219-T, con domicilio a estos efectos en Avda. Reyes Católicos 23, 38005 Santa Cruz de Tenerife, quien actúa en nombre y representación de la Compañía Mercantil "PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.", cargo para el que fue designado, por tiempo indefinido, según se expone en su escritura de cese y nombramientos de administrador de la Sociedad de fecha veintidós de febrero de dos mil veinticuatro y elevada a público por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don José Javier Soto Ruiz, bajo el número 281 de protocolo, que causó la inscripción en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, en la hoja TF-71396, folio 99, del Tomo 3897, de la Sección General, inscripción 2ª.

INTERVIENEN

Don **Dª Zaida C. González Rodríguez**, en su condición de Consejera Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife.

Don Evelio Noel Socas Sánchez, en su condición de representante persona física en el cargo de Administrador Único de PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.

EXPONEN

1 ANTECEDENTES

El vigente PGOU de Santa Cruz de Tenerife delimitó y definió la Unidad de Actuación "UA-SP-4", incluyendo su ordenación pormenorizada. En el documento de Normas Urbanísticas, se dispone a su vez, que su desarrollo tendrá lugar mediante un sistema de ejecución privada.

En el Plan General se define asimismo en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos, las características y especificaciones de la Unidad de Actuación "UA-SP.4", a las cuales se adaptará la gestión de la ejecución de la Unidad de Actuación

Por lo tanto, las determinaciones del Plan General para la referenciada Unidad de Actuación otorgan a la propiedad del suelo la oportunidad de establecer la propuesta urbanística necesaria para la gestión adecuada, que se materializa en la presente Iniciativa de Ejecución de la urbanización por gestión privada. Dicha unidad, se realiza mediante el sistema de Concerto, al ser el suelo de toda la Unidad de Actuación de un solo propietario, según dispone el artículo 208.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (B.O.C. número 138, de 19 de julio de 2017), en adelante LSCan.

2 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-SP.4

La Unidad de Actuación "UA – SP.4" está situada en el Ámbito Salud – Perú Alto, área Buenavista Baja, en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, con frente a las Avenida Islas Canarias y Callejón Padilla, y asimismo ofrece un frente de su delimitación a la Vía del Barranco de Santos y a terrenos colindantes al Barranco de Santos.

La Unidad de Actuación "UA SP-4" está comprendida dentro de las fincas catastrales con referencia 6295178CS7469N0001MA; 6295102CS7469N0001AA;2 95103CS7469N0001BA y 6295104CS7469N0001YA, acorde a la documentación que se aporta en los apartados 9 y 10 del presente convenio.

Dicha unidad posee forma irregular, y se ubica en una situación altimétrica entre 79 y 83 metros. Limita al Norte, con terrenos del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife; con terrenos colindantes con el Barranco de Santos y con la vía del Barranco de Santos; al Este, con la confluencia de los linderos norte y sur, en un ángulo cuyo vértice se apoya en un estribo del Puente Zurita; al Sur, con Avenida de Islas Canarias y al Oeste, con callejón Padilla y con terrenos del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

Su superficie es de 924,40 m²s, y su descripción se pormenoriza en el Proyecto de Reparcelación que se incluye en el Expediente.

Su interior se conforma por un terreno que partiendo de la Avenida de Islas Canarias y callejón Padilla se desarrolla en pendiente hacia el Barranco de Santos. La totalidad de su superficie está comprendida dentro de los terrenos propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.

Para completar la comprensión de la Unidad de Actuación se describen a continuación las determinaciones superficiales de la misma, la clase y categoría del suelo en las que se emplaza, la calificación urbanística de los terrenos dispuesta de forma pormenorizada por el Plan General para el presente caso, y finalmente las determinaciones precisas del aprovechamiento y de la edificabilidad fijadas por el planeamiento para todo el ámbito que él mismo ha definido como Unidad de Actuación "SP.-4".

2.1 CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO

La Unidad de Actuación que se gestiona por el presente documento queda incluida por el Plan General de Santa Cruz de Tenerife en la clasificación de suelo urbano, categorizándose el mismo como Suelo Urbano No Consolidado, de acuerdo a lo dispuesto por la LSCan.

El mismo Plan General define la ordenación pormenorizada de los terrenos que se incluyen en la Unidad de Actuación, y asimismo refleja la cuantificación de las diferentes calificaciones de suelo, según se analiza en el apartado siguiente.

Para la ejecución de lo dispuesto en la ordenación referenciada son precisas las operaciones de reparcelación y urbanización que se requieren para la ejecución del planeamiento, y a las que el presente documento da respuesta.

2.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Según se refiere en el correspondiente Plano de Usos Pormenorizados que incorpora el Plan General de Ordenación, las diferentes superficies incluidas en la Unidad de Actuación están calificadas como uso residencial, uso viario y uso de espacios libres.

La zona destinada a edificación privada está calificada como zona residencial, y según se puede ver en las fichas de ordenación detallada, puede existir aprovechamiento privativo bajo rasante en las zonas de espacio libre y retranqueo de viario.

El resto de la superficie se destinará a viario y espacio libre, con la particularidad de que conforme al vigente Planeamiento tal como se ha expuesto en el párrafo anterior, bajo su rasante se establece la posibilidad de su aprovechamiento urbanístico y su uso privativo destinado garaje.

2.3 DETERMINACIONES SUPERFICIALES DE LA UA-SP.4

La Unidad de Actuación "UA-SP.4", definida por el Plan General de Ordenación del Municipio, posee una superficie total de 924,40 m²s.

Puesto que el Plan General ordena pormenorizadamente la misma, se pueden establecer las diferentes superficies que quedan calificadas por el instrumento de ordenación. Las mismas son:

DESGLOSE POR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS DETERMINACIONES SUPERFICIALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4":					
PARCEL A	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		SR m ² s	BR m ² s	%
"A"	Residencial Dominio Privado		475,37		51,43
"B"	Viario Público		53,56		5,78
"C"	Complejo Inmobiliario	(C-BR) Bajo Rasante		215,70	20,14
		(C) Sobre Rasante	215,70		
"D"	Espacio Libre Público		104,10		11,78
"E"	Espacio Libre Público		75,67		9,14
TOTAL			924,40	215,70	100,00

En los levantamientos topográficos realizados se ha podido comprobar la exactitud de los anteriores datos, por lo que los mismos se toman como veraces y reflejan la realidad existente.

2.4 APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

La ficha de la Unidad de Actuación y los datos del Plan General determinan la cuantificación de la edificabilidad y de los aprovechamientos de la Unidad de Actuación, de forma pormenorizada.

Por lo tanto, la edificabilidad y aprovechamiento que corresponde a las especificaciones de esa ordenación pormenorizada en las cinco y cuatro plantas del total de la parcela lucrativa de la Unidad de Actuación es de **2.637,74** UDA. Al aprovechamiento de la parcela "A" que se ha referido, es preciso añadir el aprovechamiento procedente de la

finca privada de los complejo inmobiliario (C-BR) con uso de aparcamiento privado. La tabla resultante de este conjunto es la siguiente:

DETERMINACIONES DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA- SP.4"				
PARCELA	SUPERFICIES	EDIFICABILIDADES	COEFICIENTES	APROVECHAMIENTO
	m ² s	m ² t	UDA (m ² R)/m ² ue	UDA (m ² R)
"A "	475,37	2.248,59	1	2.248,59
"B"	53,56	0	0	0
"C"	215,70	555,93	0.7	389,15
"D"	104,10	0	0	0
"E"	75,67	0	0	0
TOTAL	924,40	2.804,52		2.637,74

3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPIEDAD DE PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.

El suelo propiedad de la mercantil PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., donde se va a desarrollar la Unidad de Actuación "UA- SP4", según el PGO, está en parte clasificada como Suelo Rústico, y en su mayor parte como Suelo Urbano, según se puede observar en las tablas adjuntas:

Propiedad del Suelo	m ² s
PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U	1.035,65

Clasificación del suelo	m ² s
Suelo Rústico	64,39
Suelo Urbano	971,26
Total	1.035,65

Por lo tanto, para poder realizar el presente procedimiento se deberán agrupar instrumentalmente las cuatro fincas de la PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. en una finca instrumental ("IT") y de ella se deberán segregar las fincas correspondientes a las diferentes clases de suelo.

3.1 LA FINCA CLASIFICADA COMO SUELO RÚSTICO

De la Finca Instrumental ("IT") que agrupa las cuatro fincas de la mercantil PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. se deberá segregar, por lo tanto, los 64,39 m²s de suelo clasificado en el Plan General como Rústico (SR), lo que definirá la parcela denominada "R1", al tener diferente clasificación de suelo.

3.1.1 LAS FINCAS CLASIFICADAS COMO SUELO URBANO

Del resto de la finca instrumental "IT" que está clasificada como suelo urbano, el PGO ha definido una Unidad de Actuación UA-SP.4 que es la que se gestiona en este procedimiento, se segrega asimismo una pequeña parte clasificada como suelo urbano que está fuera de la UA-SP.4 y que se denomina Finca "R2", dejando definida la finca que se denomina "UA", concretando de esta manera la finca objeto de la Unidad Reparcable.

Por lo tanto, en Suelo Urbano quedan definidas dos fincas, una, la "UA" objeto de la Unidad Reparcelable de 924,40 m²s y un resto, finca "R2", de 46,86 m²s.

Clasificación	m²s
<i>Suelo Urbano dentro UA-SP.4</i>	924,40
<i>Suelo Urbano fuera de UA-SP.4</i>	46,86
Total	971,26

4 TITULARIDAD DEL SUELO

PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U. es propietaria del 100% del suelo que conforma la Unidad de Actuación UA-SP.4, según consta acreditado en los términos establecidos por el Art. 38 de la Ley Hipotecaria conforme a la documentación registral aportada al Expediente y que se relaciona en el apartado 9 del presente convenio.

5 DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

Los terrenos que son objeto de la presente iniciativa se encuentran libres de edificación en cumplimiento de la Orden de Ejecución emitida por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el 20 de abril de 2005, habiéndose ejecutado las obras necesarias para realizar la orden emitida y garantizar la estabilidad de los terrenos de viales públicos que determina el Plan General.

Desde la perspectiva jurídica los terrenos que conforman la UA-SP.4 se componen por las fincas que se describen pormenorizadamente en el apartado 10 de este convenio, justificándose la propiedad en el apartado 9.

6 MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

En el concreto ámbito de la CCAA de Canarias, la legislación urbanística viene dada sustancialmente por la Ley 4/2017 de Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2028 de 26 de diciembre.

El Planeamiento vigente en Santa Cruz de Tenerife resulta ser la Adaptación Básica el PGOU/1992 al TR 1/2000 de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, esto es el PGOU/2005 aprobado definitivamente por la COTMAC el 30 de noviembre de 2005, (BOC n°26 de 10 de febrero de 2006).

Asimismo, se tiene en consideración la legislación que a continuación se relaciona:

- Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, aprobada por el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre (B.O.E. número 261, de 31 de octubre).
- Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, (B.O.E. número 270 de 9 de noviembre de 2011)
- Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobadas por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, (B.O.E. número. 175, de 23 de Julio de 1997).

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (B.O.E. número 236, de 2 de octubre de 2015).
- Ley 40 /2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. (B.O.E. número 236, de 2 de octubre de 2015).

7 INICIATIVA

De acuerdo a lo establecido por los arts.208 de la LSCan., y 80 del RGEPCan, dada la condición de propietario único del suelo incluido en la Unidad de Actuación por parte de PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., se propone al Excmo. Ayto. de Santa Cruz de Tenerife el Sistema de Concierto, incluyéndose en el presente Convenio las condiciones para su desarrollo.

La tramitación y perfeccionamiento del presente Convenio se llevará a cabo con arreglo a lo dispuesto en los artículos 218 y 222 LSCan y en el artículo 67 RGEPCan y se registrará por las siguientes:

8 ESTIPULACIONES

PRIMERA. - OBJETO

El presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, con carácter jurídico administrativo, tiene por objeto precisar los términos y condiciones de la gestión y ejecución de las previsiones incluidas en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado denominado Unidad de Actuación "UA- SP4", conforme dispone el artículo 218 LSCan y el artículo 76 RGEPCan.

Según medición la Unidad de Actuación tiene una superficie de 924,40 m2s, que se corresponde con la que consta en el Plan General, y en los correspondientes títulos de propiedad de las fincas aportadas; esta circunstancia se ratifica con el correspondiente levantamiento topográfico que se incorpora al presente expediente. La referida superficie se toma como cierta y elemento de referencia a fin de realizar las operaciones reparcelatorias que aquí se documentan.

El presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada se redacta conforme a lo establecido por RGEPCan, y el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, (B.O.E nº175 de 23 de Julio e 197), al objeto de proceder a su inscripción registral.

Como propietario único de la Unidad de Actuación "UA-SP.4", PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. formula la iniciativa urbanística para asumir la entera actividad de ejecución de la urbanización de dicho suelo mediante el sistema de ejecución de planeamiento privado de Concierto y , de conformidad con lo previsto en los artículos 223.1.c) de la LSCan y 73.1.c) del RGEPCan, asume por tanto su gestión directa, habiendo presentado la documentación requerida de conformidad con lo establecido en el artículo 213 LSCan y el artículo 66 RGEPCan.

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife adjudica el Sistema de Ejecución Privado de Concierto para la Unidad de Actuación "UA-SP.4" del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife a PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. como único propietario de los terrenos afectados, y acuerda admitir la iniciativa para su tramitación y para la aprobación de la Memoria de Gestión, Proyecto de Reparcelación que se acompañan

al presente documento, según las reglas específicas para establecer el Sistema de Gestión según dispone el artículo 79 RGEPCan, lo que conlleva la aprobación de dichos documentos.

SEGUNDA. - INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA

El instrumento de ordenación urbanística general del Municipio de Santa Cruz de Tenerife vigente al tiempo de redactarse el presente Convenio es el Plan General de Ordenación que fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 30 de Noviembre de 2005 (BOC nº 26, de 10 de Febrero de 2006) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP nº 30 de 1 de Marzo de 2006 y en el BOP nº 23, del 15 de Febrero de 2007, estableciéndose como la modificación del PGO-92 y adaptación básica al DL- 1/2000 (PGOU-05).

La delimitación de la Unidad de Actuación se realizó con el objetivo de obtener suelo con destino a áreas libres de uso público, zona viaria, así como para realizar la urbanización y la equidistribución de las cargas y beneficios entre el propietario del suelo de la Unidad de Actuación y el Municipio de Santa Cruz de Tenerife.

TERCERA. - COMPROMISO DEL PROPIETARIO-PROMOTOR

PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., en su condición de propietario único de la Unidad de Actuación "UA-SP.4", del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, asume el compromiso de ejecutar la citada Unidad de Actuación de conformidad con las determinaciones legales, reglamentarias y las dispuestas en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife y que se materializa mediante este Convenio Urbanístico de Gestión Concertada.

CUARTA. - DOCUMENTACIÓN

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 50 RGEPCan, el presente Convenio, al ser de propietario único, debe contener la siguiente documentación:

- Descripción de las fincas afectadas con el contenido exigido en los artículos 34 y 35 RGEPCan
- Las bases de actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización y de la edificación.
- La descripción de las garantías ofrecidas para la correcta ejecución de la actuación.

- El Instrumento de gestión que contenga la distribución equitativa de los beneficios y de las cargas derivados del planeamiento en los mismos términos y condiciones de los prescritos para la reparcelación
- El procedimiento de liquidación final de la actuación.
- La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada, y
- Las previsiones y compromisos sobre la edificación
- En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos (

Las Bases de Actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización y de la edificación y el Instrumento de Gestión, que contiene la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, en los mismos términos y condiciones de los prescritos para la reparcelación, se acompañan al presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada para el desarrollo de la Unidad de Actuación "UA-SP.4", del municipio de Santa Cruz de Tenerife, formando parte integrante de él mismo.

QUINTA. - DESCRIPCIÓN DE LAS GARANTÍAS OFRECIDAS PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA OBRA

En cumplimiento de lo dispuesto por el Art.126.5 del RGEF a los efectos de garantizar la ejecución del Proyecto de Urbanización, PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., se obliga a constituir un aval bancario de carácter solidario a favor de la Gerencia Municipal de Urbanismo, por un importe equivalente al 15% del importe total previsto para las obras de urbanización determinadas en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación y los gastos que se derivan del mismo.

SEXTA.- ABONO DE LA MONETIZACIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., en su condición de entidad promotora de la iniciativa urbanística que se documenta en el presente Convenio abonará a fin de dar efectivo cumplimiento a lo establecido por el Art.50.1 c) de la Ley 4/2017 de Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, la monetización del 10 % del aprovechamiento urbanístico cuyo importe asciende a **DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (272.091,94 €).**

El presente Convenio no accederá al Registro de la Propiedad, ni surtirá ninguno de los efectos jurídico-reales previstos en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, hasta que no haya tenido lugar el efectivo ingreso del importe anteriormente citado en la Tesorería de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

SEPTIMA.-ADJUDICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LAS PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA

Según se detalla en el Proyecto de Reparcelación, las parcelas resultantes que son objeto de Cesión Obligatoria al Municipio de Santa Cruz de Tenerife son las parcelas denominadas "B", "C", "D" y "E", que tienen las siguientes características:

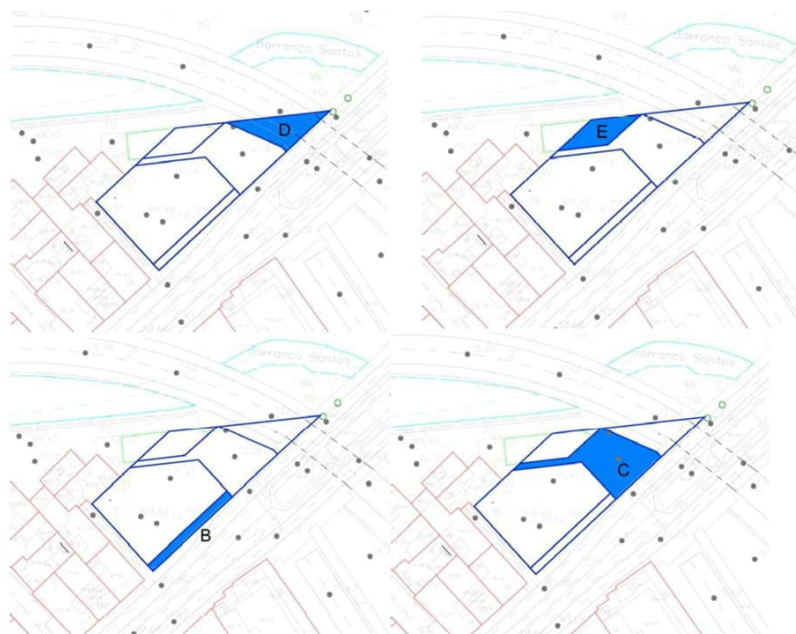


Ilustración 20 Gráfico de la ubicación de las parcelas de cesión..

PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE EN EL PROCESO REPARCELATORIO DE LA "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE						
PARCEL A	SUPERFICIE SUELO m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t	USO	APROVECHAMIENTO m ² t ue	ADJUDICATARIO	PROPIEDAD
"B"	53,56	0	Viario público local	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente
"C"	215,70	0	Espacio libre público	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Complejo Inmobiliario
"D"	104,10	0	Espacio libre público	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente
"E"	75,67	0	Espacio libre público	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente
TOTAL	449,03	0	-	0	--	--

La titularidad del subsuelo de la parcela "C", y su aprovechamiento urbanístico corresponderá a la entidad "PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.". A tal efecto se constituirá el correspondiente Complejo inmobiliario en los términos establecidos por el Art.26 del TRLS 7/2015.

OCTAVA.- DE LAS PARCELAS RESTO DE LA PROPIEDAD DE PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. Y SITUADAS FUERA DE LA UNIDAD DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-SP.4

Las cuatro fincas originarias propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. se agruparon instrumentalmente en una sola finca (denominada "IT") en el Proyecto de Reparcelación para proceder posteriormente a su segregación en tres finas diferentes que se nombraron como fincas "UA", "R1" y "R2".

La finca "UA" fue el origen de la Reparcelación propiamente dicha y de ella se obtuvieron, en el citado Proyecto, las parcelas resultantes de esa Reparcelación.

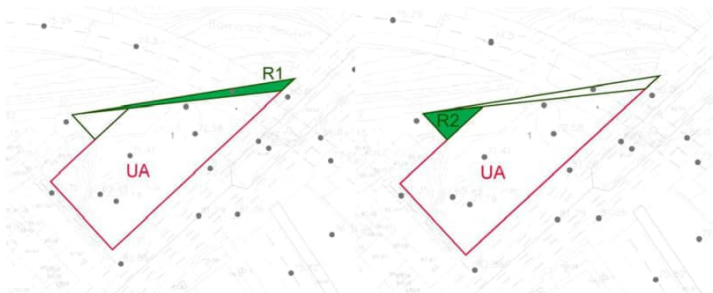


Ilustración 21 Gráfico de la ubicación de las parcelas de cesión voluntaria al exterior de la unidad.

Esas fincas están clasificadas en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife como Suelo Rústico la "R1" y como Suelo Urbano No Consolidado la "R2" y calificadas ambas como Espacio Libre Público.

Por el presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada la mercantil PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. cede gratuitamente y de manera voluntaria al Municipio de Santa Cruz de Tenerife la total propiedad de las dos fincas denominadas "R1" y "R2", libres de cargas y gravámenes, para colaborar en la gestión del planeamiento del municipio

NOVENA.- EL PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN FINAL DE LA ACTUACIÓN

Concluidas las obras de urbanización, y recibida ésta definitivamente por el Ayuntamiento, la Propiedad elaborará y presentará la cuenta de liquidación de la actuación, que pasará a formar parte, como Cuenta de Liquidación Definitiva, del presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada.

DECIMA.- LA FORMA DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN, UNA VEZ EJECUTADA

De acuerdo a lo establecido por el artículo 218.2.b) LSCan, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponde al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, una vez que las mismas sean recibidas de conformidad con este último.

Dado que la urbanización se realizará sobre parcelas integradas en un Complejo Inmobiliario, las obligaciones del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife establecidas anteriormente, vendrán referidas a la superficie que se ubique sobre la rasante en la parcela calificada como espacio libre local, (parcela denominada "C"), en el complejo inmobiliario que se constituya.

La conservación de las instalaciones de urbanización que correspondan a los espacios públicos locales anteriormente citados y que se ubiquen bajo la rasante, es decir en la parcela "C_BR", se realizará por la propiedad de esta parcela para garantizar el normal funcionamiento de esas instalaciones ubicadas sobre rasante, y que por su necesario emplazamiento bajo la rasante queden ubicadas en las parcelas de propiedad privada que conforman el citado Complejo Inmobiliario.

UNDÉCIMA.- LAS PREVISIONES Y COMPROMISOS SOBRE LA EDIFICACIÓN

1. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación que completen el proceso urbanístico en el interior de la Unidad de Actuación, se fija un plazo de treinta y seis meses, contados a partir de la fecha en que se apruebe definitivamente el Proyecto de Urbanización, se adjudique a PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., el ejercicio de la actividad de ejecución y se efectúe la concesión y notificación de la licencia municipal de edificación de la parcela lucrativa, ya que la naturaleza de las parcelas sobre las que hay que realizar la urbanización depende de la ejecución de las obras de edificación sobre la parcela lucrativa, lo que conlleva que los plazos para la edificación y urbanización sean los mismos.
2. Podrá iniciarse la edificación de una parcela con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada.
 - b) Que, por el estado de realización de las obras, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios necesarios, lo que deberá expresarse en la licencia de edificación y garantizarse en la forma en que estime la Administración Municipal.
 - c) Que, igualmente, se considere previsible que a la terminación de las obras de edificación se encuentre finalizada la ejecución de los espacios libres públicos, según se determine en el Proyecto de Urbanización.
 - d) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - e) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda a la parcela de que se trate.
3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de energía eléctrica, redes de alcantarillado, y el resto de los servicios previstos en el Proyecto de Urbanización.

4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiera prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.
5. Los requisitos y deberes anteriores deberán consignarse con idéntico contenido en los documentos que se otorguen sobre cuantos negocios jurídicos se celebren, cuando impliquen la transmisión o concesión de facultades o derechos sobre el uso, disfrute, disposición o dominio de la parcela y de todo o parte de la edificación a realizar en ella.

DUODÉCIMA.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Ambas partes se comprometen a realizar cuantos actos y a otorgar cuantos documentos públicos sean precisos para la debida formalización, constancia y desarrollo de lo convenido, para dar debido cumplimiento a las determinaciones y requisitos exigidos por el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y para permitir su inscripción registral, tal y como exigen los artículos 218 de la LSCan y 50.4 del RGEPCan.

Conforme a lo estipulado en la cláusula 6ª, el presente Convenio no accederá al Registro de la Propiedad hasta que se proceda al efectivo abono de la monetización del 10% del aprovechamiento urbanístico".

DECIMOTERCERA.- EFECTOS JURÍDICOS-REALES Y ECONÓMICOS

Los efectos jurídico-reales y económicos de la firmeza del acuerdo de aprobación definitiva del Convenio Urbanístico establecidos en el art.48 del RGEPCan, tendrán lugar cuando se haya procedido al efectivo abono de la monetización correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico a favor de esta Administración.

DECIMOCUARTA.- COLABORACIÓN ENTRE LAS PARTES

Las partes colaborarán recíprocamente en todas las actuaciones dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la rápida ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de las disposiciones pactadas y siempre en cumplimiento de lo establecido en la legislación aplicable.

DECIMOQUINTA.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONVENIO

Si por razones de orden mayor, por imperativo legal o técnico, o por oposición de instancias supramunicipales y/o jurisdiccionales quedara frustrado y/o desnaturalizado el

presente Convenio, el mismo quedará sin efecto, no teniendo las partes nada que reclamarse respecto de su contenido. Si el objeto del Convenio no llegase a materializarse por incumplimiento negligente o culpable de las obligaciones contraídas en este pacto por cualquiera de las partes, la parte que sí hay cumplido sus compromisos podrá exigirle a la otra el efectivo cumplimiento y, en todo caso, la compensación por daños demostrables producidos por el incumplimiento.

DECIMOSEXTA.- FUERO Y JURISDICCIÓN

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Convenio Urbanístico – dada su naturaleza y vinculación directa e inmediata a la satisfacción del interés público- se entenderán sometidas a los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso Administrativa con sede en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, en los términos dispuestos en el artículo 46 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Y, en prueba de aceptación, para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, las partes lo firman, por duplicado ejemplar y a un solo efectos en el lugar y fecha indicados.

Por el Excmo. Ayuntamiento de
Santa Cruz de Tenerife

Por PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.

Fdo: Zaida C. González Rodríguez

Fdo: Evelio Noel Socas Sánchez

9 DOCUMENTACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS

Se adjuntan las Certificaciones Registrales y Catastrales de las fincas ubicadas en la Avenida de las Islas Canarias 40, 42 y 44 y el Callejón de Padilla número 2 de Santa Cruz de Tenerife que son las que conforman la Unidad de Actuación UA-SP4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife.