Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A
LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

Documento para Aprobación Definitiva

Corregido según Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2014

DOCUMENTO 12

CONVENIOS URBANISTICOS

Julio de 2014

gesplan

Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial

García Barba cppa
Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura

Firmado digitalmente por: NOMBRE DIAZ ELIAS MARIA BELEN - NIF 43763187Y
Motivo: En ejecución de sentencia firme de 19 de julio de 2016, dictada por el TSJC en el recurso contencioso administrativo 4/2015, se anula el PGO de Tegueste en cuanto a la aprobación de la Unidad de Actuación SO-15 El Drago, sectores de suelo urbanizable La Miravala I y II y la variante El Socorro de la Carretera TF-154
Localización: SECRETARIA DE LA COTMAC
Fecha y hora: 21.03.2017 10:29:48

ENTIDAD GARCIA BARBA CONSULTORES DE PLANEAMIENTO PAISAJISMO Y ARQUITECTURA SL PROFESIONAL - CIF B38836227 - NOMBRE GARCIA BARBA FEDERICO - NIF 42002669T

Firmado digitalmente por ENTIDAD GARCIA BARBA CONSULTORES DE PLANEAMIENTO PAISAJISMO Y ARQUITECTURA SL PROFESIONAL - CIF B38836227 - NOMBRE GARCIA BARBA FEDERICO - NIF 42002669T
Nombre de reconocimiento (DN): c=es, o=FNMT, ou=fnmt clase 2 ca, ou=703006482, cn=ENTIDAD GARCIA BARBA CONSULTORES DE PLANEAMIENTO PAISAJISMO Y ARQUITECTURA SL PROFESIONAL - CIF B38836227 - NOMBRE GARCIA BARBA FEDERICO - NIF 42002669T
Fecha: 2014.07.25 12:05:38 +01'00'

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
Documento para Aprobación Definitiva

12.- CONVENIOS URBANÍSTICOS

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCÍA BARBA	arquitecto director
PATRICIA GONZÁLEZ FERNÁNDEZ	arquitecta
JORGE MOSQUERA PANIAGUA	arquitecto
GISLAINE HASSE	arquitecta
RALF VEYRAT PALENZUELA	arquitecto
RUTH NAVARRO DELGADO	arquitecta

Colaboradores:

Catalina García Trujillo	arquitecta
Carlos Marqués Barceló	arquitecto técnico
Salvador Romero Febles	arquitecto técnico
Severo de la Fé Hernández	geógrafo
Ricardo Mesa Coello	biólogo
Carlos Díaz Rivero	economista
Víctor Gallo	físico
Cecilio M. Pérez Cáceres	delineante proyectista
Alicia Acosta Mora	delineante
Pilar Díaz Fernández	administrativa
Trazas Ingeniería, S.L.	
Edei Consultores, S.A.	

García Barba CPPA
Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura

C/ del Perdón, 89.
38006 S/C de Tenerife.

Exp. 0036df
Julio de 2014

CONVENIOS URBANÍSTICOS

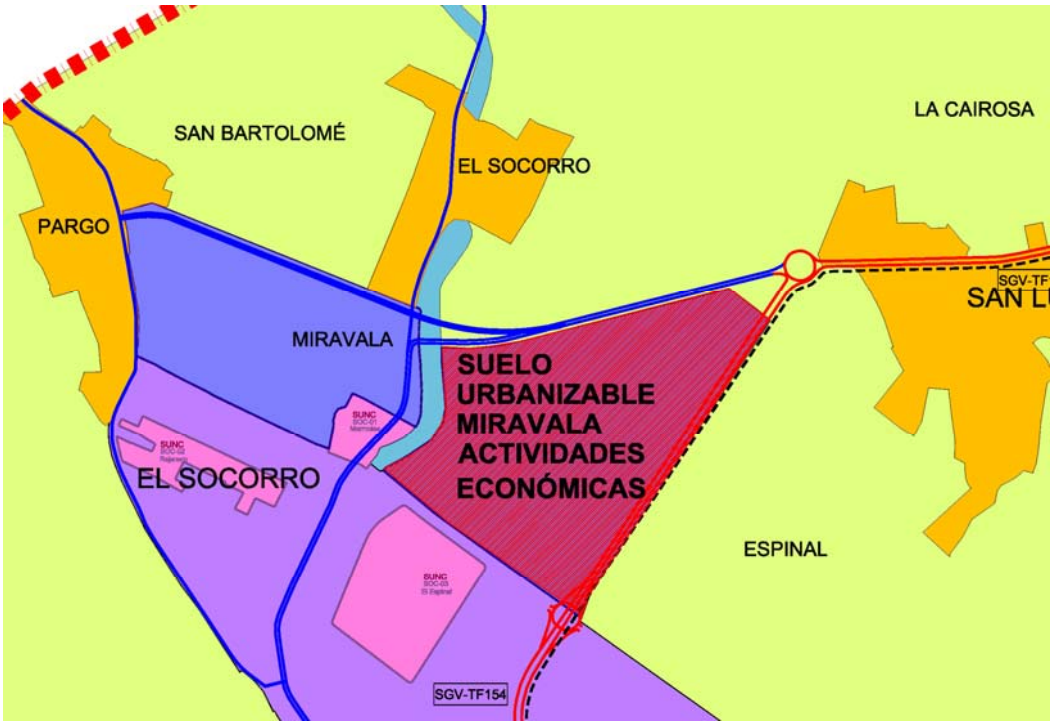
El ***Ayuntamiento de la Villa de Tegueste*** y la mercantil ***"J. Saenz y Cía., S.L."*** han firmado dos convenios urbanísticos referentes a dos sectores de Suelo Urbanizable: SUNS SOC-1 "La Miravala Residencial" y SUNS SOC-2 "La Miravala de Actividades Económicas".

Convenio 1: LA MIRAVALA RESIDENCIAL

Mediante este convenio el Ayuntamiento de Tegueste conserva como Suelo Urbanizable con uso residencial el suelo colindante con el núcleo de el Socorro tal y como aparece en el Plan General vigente y a cambio la mercantil ***"J. Saenz y Cía., S.L."*** cede gratuitamente al Ayuntamiento un suelo cercano de 16.156 m2, colindante con la iglesia de El Socorro, como Sistema General de Espacios Libres.

Convenio 2: LA MIRAVALA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Mediante este convenio el Ayuntamiento de Tegueste clasifica como Suelo Urbanizable con uso terciario un suelo colindante la urbanización de El Espinal y limitado por dicha urbanización, por la actual carretera TF-154 y por la variante de esta carretera prevista en El Socorro. A cambio, la mercantil ***"J. Saenz y Cía., S.L."*** cede gratuitamente al Ayuntamiento un suelo de 18.000 m2 incluido dentro del Plan Parcial "Ciudad Deportiva"



CONVENIO URBANÍSTICO DE COOPERACIÓN A SUSCRIBIR ENTRE J. SAENZ Y CÍA., S.L. Y EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE TEGUESTE SOBRE EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "SOC-01 MIRAVALA 1" (RESIDENCIAL).

(TEXTO DEFINITIVO)

En Tegueste, a 23 de noviembre de 2010

R E U N I D O S

De una parte, DON JOSÉ MANUEL MOLINA HERNÁNDEZ, mayor de edad, provisto de DNI nº 43.600.091 A, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de la Villa de Tegueste, Isla de Tenerife;

Y de otra, DOÑA ALICIA MONTSERRAT HERNÁNDEZ GONZÁLEZ, mayor de edad, con DNI/NIF nº 42.924.665 H, con domicilio en Santa Cruz de Tenerife, calle Profesor Ayala, nº 10, y a efecto de notificaciones en el Apartado de Correos nº 73, La Cuesta (La Laguna);

INTERVIENEN

Don JOSÉ MANUEL MOLINA HERNÁNDEZ, en representación del Iltmo. Ayuntamiento de la Villa de Tegueste.

Y Doña ALICIA MONTSERRAT HERNÁNDEZ GONZÁLEZ, en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de la entidad mercantil J. SÁENZ Y CÍA, S. L., constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública de 24 de marzo de 1944, otorgada ante el Notario que fue de Santa Cruz de Tenerife, Don Lorenzo Martínez Fuset, con domicilio social actual en La Laguna, Carretera General La Cuesta – Taco, nº 86, Ofra (La Laguna) y con C.I.F. nº B-38-000782; según escritura de poder notarial que se aporta en el **Anexo documental I** del presente convenio.

Ambas partes, en la representación que ostentan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente convenio urbanístico y, en consecuencia,

EXPONEN

I.- La entidad mercantil J. SÁENZ Y CÍA, S. L., representada por la compareciente, es propietaria en pleno dominio, entre otros, de varios terrenos situados en el lugar conocido como La Miravala, en la zona de EL Socorro, en el término municipal de Tegueste, que antes conformaban una extensa Hacienda dividida en varias porciones, con una superficie total en conjunto de unos 254.000 m^2, aunque en lo que interesa al objeto del presente convenio, se citan las siguientes propiedades:

A.- La porción llamada "Mirabal", que mide 29.128 m^2 según la escritura de compraventa, aunque su superficie medida digitalmente es de 27.971 m^2, y en donde está ubicada —con frente a la carretera El Portezuelo – Las Toscas— la que llaman casa del pirata Amaro Pargo, que se encuentra catalogada para su protección (se recoge como inmueble nº 69 del vigente Catálogo de Patrimonio histórico, así como en la propuesta de inmuebles a proteger contenida en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incorporado al PGO en trámite).

B.- Terreno delimitado por el cauce del barranco, la carretera TF-154 y los edificios y terrenos situados al sur de la Iglesia de El Socorro, que tiene una superficie de mide 14.202 m^2.

B1.- Espacio actualmente ajardinado situado entre el suelo de dominio público de la carretera y el dominio público del barranco, y que mide unos 1.954 m^2 de superficie (de los cuales se encuentran dentro del sector 887 m^2, quedando el resto de 1.067 m^2 s fuera del mismo, según la delimitación planteada en la ordenación indicativa propuesta por el equipo redactor del PGO).

Cada una de las anteriores propiedades se identifica con las respectivas letras o códigos (A, B y B1) en el plano de situación que se acompaña al presente convenio como **Plano de información nº 1**, aportándose igualmente documentos acreditativos de la titularidad (certificación registral) en el **Anexo documental II** adjunto a este convenio.

II.- Los terrenos descritos en las letras A y B del expositivo anterior fueron clasificados como Suelo Apto para Urbanizar en las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por acuerdo de la COTMAC de 23 de junio de 1999, con posterior toma de conocimiento de subsanaciones de fecha 19 de agosto de 1999, formando parte del suelo urbanizable denominado SAPU nº 5 La Miravala, según se observa en el plano del citado documento de planeamiento general.

Dicho instrumento incorporaba un "Esquema indicativo de la ordenación", del que se desprenden los siguientes parámetros urbanísticos:

Condiciones del SAPU Nº 5 LA MIRAVALA (Normas Subsidiarias de 1999)

Superficie total aproximada:	59.460 m^2 s
Superficie edificable máxima:	37.162 m^2 t
Coeficiente de aprovechamiento:	0,62 m^2 t / m^2 s
Nº máximo de viviendas:	269 (densidad ≈ 45 viv./Ha)
Espacios libres:	8.919 m^2 s
Dotaciones y Equipamientos:	2.690 + 2.152 m^2 s

Posteriormente, el acuerdo de la COTMAC aprobando el Texto refundido de la Adaptación básica de las Normas Subsidiarias a la legislación canaria de ordenación del territorio, decidió mantener los terrenos con la misma clase de suelo pero en la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

III.- En acuerdo adoptado el día 11 de mayo de 2007, el Pleno del Ayuntamiento de Tegueste acordó aprobar inicialmente el documento de adaptación plena del Plan General de Ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante, TRLOTENC) y a la Ley 19/2003 por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias; así como someterlo a información pública junto al correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental (BOC nº 159, de 8 de agosto de 2007 y anuncio de ampliación de plazo publicado en el BOC nº 199, de 4 de octubre de 2007).

IV.- Durante el citado período de información pública la entidad mercantil representada formuló alegación —mediante escrito presentado el 10 de noviembre de 2007 y distinguido como Alegación nº 1913— en la que se realiza la siguiente propuesta:

"1ª. MANTENER EL SECTOR URBANIZABLE LA MIRAVALA RESIDENCIAL

*Se propone mantener la clasificación como suelo urbanizable en la categoría de sectorizado no ordenado (SUSNO) de los terrenos que se delimitan en el **Plano 2** adjunto al presente escrito, con uso global característico Residencial, que en el planeamiento general vigente conforman el sector nº 5 La Miravala.*

Motivación de la propuesta de mantener el sector de La Miravala Residencial

- Los terrenos del ámbito propuesto no poseen valores agrícolas que merezcan de protección económica a través de calificarlos en la categoría de suelo rústico de protección agraria, en contra de la clasificación de suelo urbanizable que determina el planeamiento general vigente. Por eso, el Avance de junio de 2005 —en la actitud prudente de todo avance— lo consideró suelo rústico de protección territorial, es decir, como suelo sin valores económicos que proteger. Además, no aparece como superficie cultivada en el Mapa de Cultivos de Tenerife 2005 (ver plano que se inserta en la página 3, dentro del apartado C.1.01 del Diagnóstico Urbanístico del Plan General aprobado inicialmente) ni

en el Plano A-07 de "Aprovechamientos agrícolas" incorporado al Informe de Sostenibilidad Ambiental.

[...]

- Junto con lo anterior, debe indicarse que en la Memoria de ordenación estructural del PGO en trámite se analiza dicho sector como alternativa de ensanche del núcleo urbano conformado por El Socorro – San Gonzalo (se identifica la alternativa como S.URZ SO-02-PARGO), sin que exista una argumentación que avale el cambio de clasificación de urbanizable a rústico agrícola que se pretende en el documento aprobado inicialmente, máxime si se reconoce la situación que se describe a continuación.

- En la misma Memoria se reconoce que el núcleo de El Socorro es el que mayor crecimiento poblacional ha experimentado después del casco de Tegueste. Pero en cambio es el único núcleo para el que no se incorpora en el documento suelo urbanizable residencial contiguo al área urbana (en el núcleo de Tegueste se delimitan tres sectores, cinco en Pedro Álvarez y tres en El Portezuelo). Tal decisión se argumenta manifestando que los vacíos existentes en el interior del núcleo tienen capacidad para absorber su futuro crecimiento poblacional. Sin embargo, no se ha tenido en cuenta que los vacíos internos de El Socorro son de menor entidad: la única Unidad de actuación prevista en el área como suelo urbano no consolidado es la denominada UA SOC 01 Rejanero (Plano P-15 de "ámbitos de gestión" de la ordenación pormenorizada). [...]

- El déficit de dotaciones y de espacios libres existentes en El Socorro no se podrá solventar sino a través de la clasificación de este suelo como sector urbanizable. Debe destacarse que el propio Plan General aprobado inicialmente reconoce en varios de sus documentos la escasez de dotaciones y de espacios libres existentes en El Socorro y la imposibilidad de reducir el déficit del área (ver sobre todo el apartado C.1.03 del Diagnóstico urbanístico con el que comienza la Memoria de Ordenación estructural).
En ese apartado se aporta el dato de que este núcleo sólo alcanza el estándar de espacios libres públicos de 1,45 m^2s /100 m^2 t, cuando debería acercarse a 20 m^2s /100 m^2 t. Se dice, además, en la Memoria de ordenación pormenorizada, que sólo se ha podido incorporar una pequeña plaza, aunque en el mismo documento se confía en que sean las parcelas vacantes de edificación situadas en el interior del núcleo las que acojan el crecimiento poblacional previsible. Si esta es la única medida, lo que se producirá es un aumento del déficit dotacional y de espacios libres, al residir en el área más personas pero con los mismos espacios públicos que ahora existen.

- El desarrollo del sector permitirá además la puesta a disposición del Ayuntamiento de la histórica casa del pirata Amaro Pargo, incluida en el catálogo de bienes inmuebles protegidos (nº 69), que podrá destinarse a los usos de dotaciones que el Ayuntamiento considere más adecuados dada su ubicación.

- Otra aportación importante que se conseguiría de forma directa y gratuita con la clasificación del sector propuesto es el gran espacio libre situado entre la carretera TF 154 y los equipamientos existentes (Iglesia, plaza, etc.), a través de su adscripción al sector para obtención del suelo. Este parque en el entorno de la Iglesia es esencial para la mejora de las condiciones del uso público de ese enclave fundacional de El Socorro.

- El desarrollo del sector La Miravala Residencial contribuirá a solucionar algunos de los problemas del núcleo urbano El Socorro – San Gonzalo y del municipio (como en el caso de la ausencia de vivienda protegida), que se expresan en el riguroso y razonado Diagnóstico urbanístico que aporta el PGO en trámite.

Superficie del sector La Mlravala Residencial y sistema general adscrito

El sector planteado tiene una superficie total de 44.075 m² y sus linderos básicamente son: al Este con la carretera Portezuelo – Las Toscas; al Oeste, con Camino; al Sur con el suelo urbano consolidado del área de El Socorro; y al Norte, con una capellanía, hoy camino. Al propio tiempo, se considera correcto adscribir al sector como sistema general de espacio libre público la superficie de suelo ocupada y ajardinada por el Ayuntamiento junto a la carretera Portezuelo – Las Toscas (identificada como B1) y la de forma triangular situada junto a la Iglesia de El Socorro, cuya utilización solicita el Ayuntamiento cada año en las épocas de fiestas y que ya formó parte del sector nº 5 La Miravala (identificada como B). Entre ambos espacios adscritos al sector para su obtención suman un total de 16.156 m².

Esto significa que la superficie total a considerar (entre el ámbito del sector y el suelo de sistema general adscrito propuesto) es de 60.231 m². [...]

Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad del sector propuesto estará constituida por cuatro o cinco titularidades. La entidad mercantil que alega es titular de 27.971 m² (un 63,4 % de la superficie interna del ámbito delimitado), así como de la totalidad de los 16.156 m² de suelo adscrito como sistema general en esta propuesta. Por tanto, sobre la superficie total global (ámbito del sector + SG adscrito), la mercantil alegante es propietaria de 44.127 m², por lo que ostenta la titularidad del 73% del suelo a considerar en su conjunto.

En tal sentido, con el presente escrito de alegaciones —de considerarse la propuesta— la mercantil J. SÁENZ Y CÍA, S. L., se compromete a impulsar el desarrollo de la ordenación pormenorizada y de la gestión y ejecución del sector en los plazos que se determinen, a partir de la entrada en vigor del PGO de Tegueste, y a esforzarse para llevarlo a cabo mediante el sistema de ejecución privada por Concierto, con el consentimiento y la participación activa de todos los propietarios.

Propuesta de parámetros y condiciones urbanística del sector

Las determinaciones de ordenación a incluir en la ficha correspondiente al sector propuesto en el Fichero de Instrumentos de desarrollo (vinculantes para la ordenación remitida), serían las siguientes:

- Denominación: *LA MIRAVALA RESIDENCIAL*
- Clase y categoría de suelo: *Urbanizable Sectorizado no ordenado*

- Instrumento de desarrollo: *Plan Parcial de Ordenación*

- Uso global característico: *Residencial (Colectiva)*
- Usos compatibles: *Terciario, Equipamientos, Dotacional*

- Superficie del sector: *44.075 m^2 s*
- Superficie SG adscrito: *16.156 m^2 s*

- Superficie total global (Sector + SG): *60.231 m^2 s*

- Coeficiente de edificabilidad: *0,69 m^2 t / m^2 s (s/ 44.075 m^2 s)*
- Superficie edificable máxima: *30.411 m^2 t*

[Esta superficie edificable máxima aplicada a la superficie de suelo total del sector, incluyendo la del SG (es decir, 60.231 m^2), daría como resultado un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m^2 t/m^2 s. En el planeamiento vigente, el sector nº 5 —que coincide con el que se plantea— tiene un coeficiente de 0,62 m^2 t/m^2 s, resultando una superficie edificable máxima de unos 37.000 m^2 t. Por tanto, sobre lo previsto en la ordenación vigente se produce una disminución de unos 6.600 m^2 t. Se advierte que actualmente el coeficiente de edificabilidad máximo legal es 1,2 m^2 t/m^2 s].

- Superficie edificable residencial: *≈ 29.800 m^2 t (98% de la total)*

- Sup. edificable residencial de VP: *9.123 m^2 t (30% s/ 30.411 m^2 t)*

- Tipologías admisibles: *Se propone realizar un estudio previo de alternativas, para definir a partir de ellas las soluciones tipológicas y de implantación de la edificación. [...].*

- Aprovechamiento medio: *Aplicando los coeficientes de ponderación sobre usos y tipologías, el aprovechamiento medio del sector deberá situarse en una horquilla entre 0,56 y 0,62 Uda. / m^2s. [...]*

- Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento: 10%

- Densidad máxima: *45 viv. / Ha*

- Nº indicativo de viviendas: *270 viviendas*
- Nº aproximado de VP: *81 viv. [30% s/ 270 viv.]*

- Sistema General de Espacios Libres: *16.156 m^2 s*
- Sistema Local de Espacios Libres: *7 .600 m^2 s [25 m^2s/100 m^2 t]*
- Sistema Local de Dotaciones: *3.952 m^2 s [≈ 13 m^2s/100 m^2 t]*
- Equipamientos: *608 m^2 s [≈ 2 m^2 s/100 m^2 t]*

[El uso específico de Equipamiento podrá acogerse a la previsión legal de Dotaciones consistentes en viviendas protegidas específicas para grupos desfavorecidos (en concreto, jóvenes, discapacitados y mayores). El suelo de cesión para sistemas representa un 69% de la superficie global, incluyendo los sistemas generales adscritos y el sistema local viario]

- *Sistema de ejecución: PRIVADO*

[El porcentaje de titularidad de suelo que ostenta la sociedad representada es el 73% de la superficie total, incluida la de sistemas generales adscritos, por lo que estará en condiciones de presentar la Iniciativa de ejecución privada para establecer el sistema de compensación, en caso de que no participen en la iniciativa el resto de los propietarios del sector.]

- *Plazo máximo para presentar la Iniciativa de ejecución y el Plan Parcial:*

9 meses desde la entrada en vigor del PGO. El resto de plazos se establecerán de acuerdo a los criterios que fije el equipo redactor.

El suelo del Sistema General adscrito podría ser objeto de Ocupación directa anticipada, si así lo requiere el Ayuntamiento."

V.- Analizada dicha alegación, se procedió a su informe por parte de la empresa encargada de la redacción del PGO; y en la sesión celebrada el día 29 de julio de 2008, el Ayuntamiento Pleno acordó asumir el *"Informe técnico a las alegaciones presentadas sobre el documento de Aprobación inicial del Plan General de Tegueste"*, donde respecto a la alegación nº 1913 se recoge como propuesta *"Debería aceptarse"*, indicando que *"la clasificación de suelo propuesta, se quedará supeditada a la firma del convenio con el ayuntamiento"*.

VI.- En tal sentido, J. Saenz y Cía, S.L. desarrolló las condiciones de ordenación del sector propuesto de forma que pudieran incorporarse los parámetros resultantes al documento de tramitación del planeamiento general del municipio y que sirviera al propio tiempo para concretar los compromisos que se adquirirían a través del correspondiente convenio, con las salvedades y condiciones que en el mismo se expresan. Dicho convenio fue suscrito por las partes y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de la Villa de Tegueste en la sesión celebrada el día 29 de julio de 2009, sometiéndose seguidamente al reglamentario trámite de información pública (BOP Nº 158 de 17 de agosto de 2009, periódico El Día de 3 de septiembre de 2009 y BOC nº 185, de 21 de septiembre de 2009)

VII.- A la vista del contenido de la ordenación propuesta para el Sector de Suelo Urbanizable "SOC 1 La Miravala 1" en el Plan General de Ordenación de Tegueste aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 28 de julio de 2009, J. Saenz y Cía, S.L. presentó durante el período de información pública una alegación —mediante escrito presentado el

13 de noviembre de 2009, distinguido como Alegación nº 2.823 que se adjunta como anexo III- en la que se advierte al Ayuntamiento que la ficha de ordenación del sector referido contiene datos que no concuerdan con la propuesta plasmada en el Convenio Urbanístico inicialmente suscrito y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento.

VIII.- Analizada dicha alegación, se procedió a su informe por parte de la empresa encargada de la redacción del Plan General de Ordenación, que propuso estimar parcialmente la referida alegación, indicando que *"se estudiarán las correcciones planteadas y se subsanarán los errores. La ordenación de este sector debe ser revisada teniendo en cuenta el resto de las alegaciones presentadas por los vecinos de El Socorro y en base a los informes sectoriales. El Convenio deberá adaptarse a la nueva ordenación planteada"* (se adjunta como anexo IV).

IX.- A la vista de todo lo actuado se elabora la presente propuesta de texto definitivo del Convenio Urbanístico, expresando las partes su acuerdo con su contenido.

X.- Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo y en el artículo 243.2.b) del Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO DE COOPERACIÓN y, en la representación que ostentan, suscribirlo y obligarse al cumplimiento de las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: El Ayuntamiento de la Villa de Tegueste se compromete a mantener el sector de suelo urbanizable propuesto, denominado "SOC-01 Miravala 1", en el documento correspondiente a la fase de aprobación provisional del "Plan General de Ordenación de Tegueste, Adaptación Plena y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias", con las condiciones y parámetros urbanísticos que se contienen en el presente convenio.

El sector de suelo urbanizable "SOC-01 Miravala 1" se establece en la categoría de suelo urbanizable sectorizado no ordenado y con uso residencial, debiendo formularse por tanto el correspondiente Plan Parcial para el desarrollo de la ordenación pormenorizada completa, en las condiciones expresadas en el presente convenio y en los términos que se reflejen en la ficha correspondiente a incluir en el instrumento de planeamiento general.

Se adjunta al presente Convenio Urbanístico como documento anexo nº V la correspondiente Ficha de Ordenación que se incluirá en el Plan General de Ordenación de Tegueste, que básicamente se concreta en lo siguiente:

- Denominación: SOC-01 MIRAVALA 1
- Clase y categoría de suelo: Urbanizable Sectorizado no ordenado
- Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación
- Uso global característico: Residencial
- Usos compatibles: Terciario (Comercio, Oficinas, Hostelería), Equipamientos, Dotacional.
- Superficie total del sector: 45.688* m2 s

- Superficie SG EL adscrito: 13.483* m2 s

- Superficie total global (Sector + SG adscrito): 59.171* m2 s

**Superficies estimadas. Su medición real será determinada en el correspondiente levantamiento topográfico.*

- Superficie edificable máxima: 26.562 m2 t
- Coeficiente de edificabilidad: 0,45 m2 t / m2 s (s/ 59.171 m2s)

- Superficie edificable residencial de VP: 10.275 m2 t (39% s/ 26.562 m2t)

- Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento: 10%

- Nº indicativo de viviendas: 177 viviendas
- Nº aproximado de VP: 69 viviendas (39% s/ 177)
- Sistema General de Espacios Libres (adscrito): 13.483 m2 s
- Sistema General viario (existente incluido): 1.000 m2 s aprox.
- Sistema Local de Espacios Libres: 5.925 m2 s [≈22,3 m2s/100 m2 t]
- Sistema Local de Dotaciones: 4.900 m2 s [≈18,4 m2s/100 m2 t]

La suma de los sistemas locales de espacios libres y de dotaciones es de 10.825 m2 s, con lo que se cumple el estándar legal exigible de 40 m2 s/100 m2t.

- Sistema de ejecución: PRIVADO

- Plazo máximo para presentar la Iniciativa de ejecución y el Plan Parcial: Un año desde la entrada en vigor del PGO.

El resto de plazos serán los establecidos en el artículo 16.2 del reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, es decir:

- Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución: Dos años, contados desde la notificación del establecimiento del sistema de ejecución.
- Plazo máximo para la realización material completa de las obras de urbanización: Dos años, contados desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la

terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Plazo máximo para solicitar licencia de edificación de las parcelas resultantes: Cuatro años contados desde la notificación del acuerdo estableciendo el sistema de ejecución privada y adjudicando la gestión y ejecución correspondiente.

El suelo del Sistema General adscrito podrá ser objeto de cesión anticipada si así lo requiere el Ayuntamiento, en las condiciones que se establecen en la estipulación cuarta.

SEGUNDA: Así mismo, el Ayuntamiento de la Villa de Tegueste se compromete a calificar como sistema general de espacios libres públicos los terrenos descritos en el apartado B del expositivo I de este Convenio y a adscribirlos para su obtención al sector "SOC-01 Miravala 1", incorporando tales determinaciones en el Plan General de Ordenación que se someta a aprobación provisional y se eleve para aprobación definitiva.

TERCERA: La entidad representada, J. Sáenz y Cía, desarrollará el sector de suelo urbanizable La Miravala Residencial, como propietaria mayoritaria del mismo, en las condiciones y con las determinaciones recogidas en la propuesta que se acompaña al presente Convenio, dentro de los plazos fijados al efecto y a través de la pertinente Iniciativa de ejecución privada, comprometiéndose a intentar que ésta sea formulada junto con el resto de los propietarios para establecer el sistema de Concierto.

CUARTA: La entidad J. Sáenz y Cía, acepta expresamente ceder de forma anticipada al Ayuntamiento de la Villa de Tegueste la superficie de suelo destinado a sistema general de espacios libres públicos, referida en la estipulación Segunda, siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que se haya producido la aprobación provisional del Plan General de Ordenación y que en el mismo se encuentren incorporadas las propuestas objeto del presente Convenio, en sus mismos términos.
- Que no se hayan producido informes de otras administraciones contrarios a la inclusión en el planeamiento de tales determinaciones.
- Que así lo solicité expresamente el órgano correspondiente del Ayuntamiento, formalizándose la oportuna escritura dentro del mes siguiente a dicha solicitud.
- Que en la escritura pública se haga constar expresamente las condiciones de la adscripción de los terrenos objeto de cesión anticipada al sector de suelo urbanizable "SOC-01 Miravala 1".

QUINTA: La entidad J. Sáenz y Cía, se compromete a ceder anticipadamente al Ayuntamiento de la Villa de Tegueste la histórica edificación conocida como "Casa de Amaro Pargo", incluida en el Catálogo de Protección, con la parcela a ella vinculada, que en la ordenación propuesta con carácter indicativo para el

sector de suelo urbanizable "SOC-01 Miravala 1" se califica para Dotación pública, siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que se haya producido la aprobación provisional del Plan General de Ordenación y que en el mismo se encuentren incorporadas las propuestas objeto del presente Convenio, en sus mismos términos.
- Que no se hayan producido informes de otras administraciones contrarios a la inclusión en el planeamiento de tales determinaciones.
- Que así lo solicité expresamente el órgano correspondiente del Ayuntamiento, formalizándose la oportuna escritura dentro del mes siguiente a dicha solicitud.
- Que en la escritura pública se haga constar expresamente las condiciones de la adscripción de los terrenos objeto de cesión anticipada al sector de suelo urbanizable "SOC-01 Miravala 1"; así como la valoración de los bienes inmuebles cedidos, tanto del suelo como de las edificaciones e instalaciones objeto de cesión, a efectos respecto a éstos de su inclusión como gasto a indemnizar dentro de la cuenta de liquidación del instrumento de gestión urbanística que se formule en el momento oportuno.

En caso de que en el documento del Plan General de Ordenación que se apruebe definitivamente no aparezca como sistema general adscrito al sector "SOC-01 Miravala 1" el suelo cedido de forma anticipada, el Ayuntamiento deberá abonar a la empresa cedente —en concepto de la pertinente compensación económica— el precio de los bienes inmuebles establecidos en la valoración que, según lo anterior, se incluya en la escritura pública de cesión de los terrenos. Dicho pago deberá realizarse, en su caso, dentro del mes siguiente a la aprobación definitiva del PGO, si en el instrumento de planeamiento no se recogieran las citadas determinaciones sobre el suelo de cesión anticipada.

SEXTA: Los efectos del presente Convenio Urbanístico quedarán condicionados a su ratificación por el Pleno del Ayuntamiento de Tegueste y a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Tegueste por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 236.5 del TRLOTENC, las estipulaciones del 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 sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación 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 que en el documento del Plan General de Ordenación que se apruebe definitivamente, no aparezcan o aparezcan alterados los términos y condiciones inicialmente pactados a través del presente Convenio Urbanístico, las partes se comprometen a iniciar un nuevo proceso de concertación

urbanística en las condiciones que al efecto se determinen, manteniendo el equilibrio entre los intereses públicos y privados.

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

OCTAVA: El presente Convenio Urbanístico, una vez protocolizado mediante certificación expedida por la Administración actuante, se elevará al Registro de la Propiedad para su inscripción registral, conforme determina el art. 1.8 y 2.2 del Real Decreto 1093/97, 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.

Los gastos que, en su caso, se deriven de la inscripción registral de este documento, serán de cuenta y a cargo de quien lo solicite.

NOVENA: 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 del 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 oportunos, se firma el presente convenio, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

DILIGENCIA: La extiendo yo, el Secretario del Ayuntamiento de Tegueste, para hacer constar que el presente Convenio Urbanístico fue ratificado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada el día .....de 2010.

Y para que así conste, firmo la presente en Tegueste, a ..... de 2010.

El Secretario General,

Fdo. José Tomás Martín González.

DOCUMENTOS ANEXOS
AL CONVENIO URBANÍSTICO DE COOPERACIÓN
PARA LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SECTOR
DE SUELO URBANIZABLE "SOC-01 MIRAVALA 1" (RESIDENCIAL).

Anexo documental I.-	Escritura de poder notarial
Anexo documental II.-	Títulos de propiedad.
Anexo documental III.-	Alegación.
Anexo documental IV.-	Informe del Equipo Redactor.
Anexo documental V.-	Ficha de Ordenación del Sector.

PLANOS de información:

I1.- Plano de situación de las propiedades
I2.- Plano de estructura de la propiedad

Anexo documental I.- Escritura de poder notarial

G:\WTEXTOS\Maria\Sociedades Limitadas\J.SAENZ Y CIA. ELEVAC PUBLICO(2005).doc

06020999/ 06019999/ 06017999

NUMERO NOVECIENTOS CUATRO.----------

ESCRITURA DE ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES DE LA ENTIDAD "J. SAENZ Y CIA, SOCIEDAD LIMITADA"

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

Ante mí, **NICOLAS QUINTANA PLASENCIA,**---------
Notario del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias, con residencia en Santa Cruz de Tenerife, ---------

= = = COMPARECE = = =

DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en La Laguna, Carretera General La Cuesta-Taco, número 82,; provisto de D.N.I. número 42.091.931-E.-------

INTERVIENE: en su calidad de Secretario del

Consejo de Administración, en nombre y representación de la Compañía Mercantil la **Compañía Mercantil "J. SAENZ Y CIA, SOCIEDAD LIMITADA"**, domiciliada en La Laguna, Carretera General La Cuesta-Taco, número 82, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario que fue de esta Capital, Don Lorenzo Martínez Fuset, el día 24 de marzo de 1.994. Adaptó sus Estatutos a la normativa comunitaria mediante escritura autorizada por el Notario de Girona, Don Juan-Ramón Palomero Gil, el día 28 de mayo de 1992, bajo el número 1.075 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en el tomo 817 General, folio 119, hoja número TF-3.404, inscripción 15ª.--

Tiene el **C.I.F. número B-38000782.**----------

Adaptó nuevamente sus Estatutos a la vigente legislación de sociedades limitadas en virtud de acuerdos tomados por la Junta General Extraordinaria de la compañía, el día 28 de mayo de 1998, elevados a público en escritura autorizada por el Notario de Girona, Don Juan Ramón Palomero Gil, el día 28 de mayo de 1998, bajo el número 2.757 de protocolo, inscrita en el Registro

Mercantil de la Provincia, en la hoja TF-3.404, folio 128, tomo 817 de la Sección General, inscripción 21ª.----------

Fue nombrado para su expresado cargo y se encuentra además especialmente facultado para este acto en virtud de los acuerdos tomados por la Junta General Universal y por el Consejo de Administración de dicha Sociedad, en sus respectivas reuniones celebradas el día diecisiete de Enero de 2005, conforme acredita mediante certificación que me entrega, expedida por el propio comparciente en calidad de Secretario del Consejo de Administración, con el Vº Bº del Presidente, Doña Alicia Hernández González, cuyas firmas considero legítimas por coincidir con las que figuran en sus respectivos documentos nacional de identidad, que me han sido previamente exhibidos, dicho certificado lo incorporo a esta matriz para que forme parte integrante de la misma.

LE JUZGO con capacidad para la presente

escritura de **ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES**, y a tal efecto,----------

= = = **DICE Y OTORGA** = = =

PRIMERO.- **ELEVACION A PUBLICO**.----------

El compareciente, según interviene, eleva a público la totalidad de los acuerdos adoptados en la Junta General Universal de socios y por el Consejo de Administración de la Compañía Mercantil "**J. SAENZ Y CIA, SOCIEDAD LIMITADA**", en sus respectivas reuniones celebradas el día diecisiete de Enero de 2005, que se da aquí por íntegramente reproducida, para evitar innecesarias repeticiones, quedando por tanto nombrados los miembros del Consejo de Administración de la entidad, así como los respectivos cargos dentro de dicho Consejo.----

SEGUNDO.- **SOLICITUD DE INSCRIPCION**.- Solicita el compareciente del señor Registrador Mercantil, practique los asientos correspondientes en los libros de su digno cargo.----------

PROTECCIÓN DE DATOS.- De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, queda informado y acepta la incorporación de sus datos a los ficheros informatizados existentes en

la notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento.----------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Hechas las reservas y advertencias legales.---

Advierto especialmente de la obligatoriedad de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil.----------

Permito la lectura de esta escritura al señor compareciente, dado que el señor Oscar Luis Hernández González se encuentra afectado de sordera, manifestando saber leer y escribir; la otorga según concurre y firma conmigo. ----------

NOTA: APLICACION DE ARANCEL NOTARIAL (DISPOSICION ADICIONAL TERCERA LEY 8/1989 DE 13 DE ABRIL Y NORMA GENERAL NOVENA R.D. 1.426/89 DE 17 DE NOVIEMBRE): **DOCUMENTO SIN CUANTÍA**.----------

Y la autorizo yo el Notario, que de su contenido, de identificar al compareciente por medio de su Documento de Identidad, cuyos datos

personales y fotografía, coinciden aparentemente, **de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libremente informada de los otorgantes**, y, en cuanto proceda, de todo lo demás consignado en este instrumento público, redactado sobre tres folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie 5Z, números 5966736, 5966737 y el presente, **DOY FE**.-

ESTA LA FIRMA DEL COMPARECIENTE.- SIGNADO.- RUBRICADO.- FIRMADO.- NICOLAS QUINTANA PLASENCIA.- ESTA EN TINTA EL SELLO DE LA NOTARIA.-

DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ, **como Secretario del Consejo de Administración entrante, de la Compañía Mercantil** "J. SAENZ Y CIA, SOCIEDAD LIMITADA", inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en el tomo 817 General, folio 119, hoja número TF-3.404, inscripción 15ª. Tiene el C.I.F. número B-38000782.----------

C E R T I F I C A:

Que en Junta General Universal de la compañía, figurando en el acta de la misma, el nombre y la firma de todos los socios, celebrada en su domicilio social con carácter de EXTRAORDINARIA, el día **diecisiete de Enero** 2005, estando presentes todos los socios de la compañía, y por tanto representado el total del capital social, unánimemente acordada su celebración, se tomaron igualmente por unanimidad, los siguientes acuerdos: ----------

1º- Constatar el cese de Don Julio Hernández Rodríguez, como consecuencia de su fallecimiento acaecido con fecha uno de Agosto de dos mil cuatro, según se acredita con certificado de defunción que se une al presente certificado. ----------

2º.- Aceptar la Renuncia a sus respectivos cargos de Consejeros, que presentan DON JESUS SERGIO HERNANDEZ GONZALEZ, Vicepresidente del Consejo, DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ, Secretario, DOÑA AIDA HERNANDEZ HERNANDEZ, Vicesecretario, y los restantes miembros del organo, es decir, DOÑA CARMEN ROSA HERNANDEZ GONZALEZ, DOÑA ALICIA HERNANDEZ GONZALEZ, DON JOSE CARLOS HERNANDEZ GONZALEZ, DOÑA ANA MARIA HERNANDEZ GONZALEZ y DON LORENZO GONZALEZ RODRIGUEZ, Vocales de dicho Consejo, a quienes se les agradecen los servicios prestados, aprobándose la gestión por ellos realizada.----------

3º.- FIJAR en siete el número de miembros del Consejo y NOMBRAR por tiempo indefinido como Consejeros a DOÑA YAIZA HERNANDEZ HERNANDEZ, mayor de edad, con domicilio a estos

efectos en La Laguna, Carretera General La Cuesta-Taco número 82, titular de su D.N.I./N.I.F. número 78566250-K; a DOÑA ALICIA HERNANDEZ GONZALEZ, DOÑA CARMEN ROSA HERNANDEZ GONZALEZ, DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ, DON JESUS SERGIO HERNANDEZ GONZALEZ, DOÑA ANA MARIA HERNANDEZ GONZALEZ, DON JOSE CARLOS HERNANDEZ GONZALEZ (cuyos datos personales ya constan en el Registro Mercantil), quienes presentes en el acto, aceptan los nombramientos y se comprometen a desempeñarlos bien y fielmente, declarando no hallarse incursos en prohibición o incompatibilidad legal alguna, en especial, de las señaladas por el Artículo 58.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y por Ley 25/1.983, de 26 de diciembre, modificada por la Ley 9/1.991 de 22 de Marzo. ----------

Los nombrados, reunidos en Consejo de Administración, acuerdan también por unanimidad, y entre otros asuntos, nombrar los siguientes cargos, que igualmente aceptan: ----------

PRESIDENTE: DOÑA ALICIA HERNANDEZ GONZALEZ
VICEPRESIDENTE: DOÑA CARMEN ROSA HERNANDEZ GONZALEZ
SECRETARIO: DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ
VICESECRETARIO: DON JESUS SERGIO HERNANDEZ GONZALEZ
VOCAL: DOÑA ANA MARIA HERNANDEZ GONZALEZ
VOCAL: DON JOSE CARLOS HERNANDEZ GONZALEZ
VOCAL: DOÑA YAIZA HERNANDEZ HERNANDEZ

4º.- Facultar a cualquier miembro del Consejo de Administración para que indistintamente en nombre y representación de la Compañía, comparezcan ante Notario de su libre designación y eleven a público los anteriores acuerdos. ----------

Se hace constar que el acta de dicha Junta, fue aprobada por unanimidad al final de las misma. ----------

Y para que así conste expido la presente, en La Laguna, el mismo día de la celebración de la Junta.

VºBº
Presidente. Secretario.

REGISTRO CIVIL DE QUART (GIRONA)

DATOS DE IDENTIDAD DEL DIFUNTO:

Nombre DURUO

Primer apellido HERNANDEZ

Segundo apellido RODRIGUEZ

hijo de MANUEL y de URBANA

Estado VIUDO nacionalidad ESPAÑOLA

Nacido el día VEINTITRES de MARZO

de MIL NOVECIENTOS VEINTITRES

en TEJINA - LA LAGUNA (TENERIFE)

Inscrito al tomo

Domicilio último QUART (GIRONA)

DEFUNCION: Hora CINCO día UNO

de AGOSTO de DOS MIL CUATRO

Lugar QUART (GIRONA)

Causa

El enterramiento será en TENERIFE

DECLARACION DE D. JOAN LLORET LLORENS

En su calidad de VECINO

Domicilio QUART (GIRONA)

Comprobación: Médico D. JORDI VILANÓ VIVES

Colegiado núm. 17/3924 número del parte B-0104069

OTROS TITULOS O DATOS

ENCARGADO D. JOAQUIN GUTIERREZ BESALÚ

SECRETARIO D. YOLANDA VICENTE RUIZ

A las QUINCE horas del DOS de

AGOSTO de DOS MIL CUATRO

REGISTRE CIVIL

YO, NICOLÁS QUINTANA PLASENCIA, NOTARIO DEL ILUSTRE COLEGIO DE LAS ISLAS CANARIAS, CON RESIDENCIA EN ESTA CAPITAL.

DOY FE: Que el presente TESTIMONIO, extendido sobre ..... folio ....., en cada uno de los cuales figura mi rúbrica y sello, es reproducción exacta de su original, el cual me ha sido exhibido para su cotejo. ----------

Y para que conste, expido el presente en Santa Cruz de Tenerife, a veintiocho de Marzo de 2005

0,15 € SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES

COLEGIOS NOTARIALES

NIHIL PRIUS FIDE

A4236330

NOTARÍA DE NICOLÁS QUINTANA PLASENCIA · NIHIL PRIUS FIDE · SANTA CRUZ DE TENERIFE

NOTARÍA DE NICOLÁS QUINTANA PLASENCIA · NIHIL PRIUS FIDE · SANTA CRUZ DE TENERIFE

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ, **como Secretario del Consejo de Administración entrante, de la Compañía Mercantil** "J. SAENZ Y CIA, SOCIEDAD LIMITADA", inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en el tomo 817 General, folio 119, hoja número TF-3.404, inscripción 15ª. Tiene el C.I.F. número B-38000782.----------

CERTIFICA:

Que en Junta General Universal de la compañía, figurando en el acta de la misma, el nombre y la firma de todos los socios, celebrada en su domicilio social con carácter de EXTRAORDINARIA, el día **diecisiete** de **Enero** 2005, estando presentes todos los socios de la compañía, y por tanto representado el total del capital social, unánimemente acordada su celebración, se tomaron igualmente por unanimidad, los siguientes acuerdos: ----------

1º- Constatar el cese de Don Julio Hernández Rodríguez, como consecuencia de su fallecimiento acaecido con fecha uno de Agosto de dos mil cuatro, según se acredita con certificado de defunción que se une al presente certificado. ----------

2º.- Aceptar la Renuncia a sus respectivos cargos de Consejeros, que presentan DON JESUS SERGIO HERNANDEZ GONZALEZ, Vicepresidente del Consejo, DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ, Secretario, DOÑA AIDA HERNANDEZ HERNANDEZ, Vicesecretario, y los restantes miembros del organo, es decir, DOÑA CARMEN ROSA HERNANDEZ GONZALEZ, DOÑA ALICIA HERNANDEZ GONZALEZ, DON JOSE CARLOS HERNANDEZ GONZALEZ, DOÑA ANA MARIA HERNANDEZ GONZALEZ y DON LORENZO GONZALEZ RODRIGUEZ, Vocales de dicho Consejo, a quienes se les agradecen los servicios prestados, aprobándose la gestión por ellos realizada.----------

3º.- FIJAR en siete el número de miembros del Consejo y NOMBRAR por tiempo indefinido como Consejeros a DOÑA YAIZA HERNANDEZ HERNANDEZ, mayor de edad, con domicilio a estos

efectos en La Laguna, Carretera General La Cuesta-Taco número 82, titular de su D.N.I./N.I.F. número 78566250-K; a DOÑA ALICIA HERNANDEZ GONZALEZ, DOÑA CARMEN ROSA HERNANDEZ GONZALEZ, DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ, DON JESUS SERGIO HERNANDEZ GONZALEZ, DOÑA ANA MARIA HERNANDEZ GONZALEZ, DON JOSE CARLOS HERNANDEZ GONZALEZ (cuyos datos personales ya constan en el Registro Mercantil), quienes presentes en el acto, aceptan los nombramientos y se comprometen a desempeñarlos bien y fielmente, declarando no hallarse incursos en prohibición o incompatibilidad legal alguna, en especial, de las señaladas por el Artículo 58.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y por Ley 25/1.983, de 26 de diciembre, modificada por la Ley 9/1.991 de 22 de Marzo. ----------

Los nombrados, reunidos en Consejo de Administración, acuerdan también por unanimidad, y entre otros asuntos, nombrar los siguientes cargos, que igualmente aceptan: ----------

PRESIDENTE: DOÑA ALICIA HERNANDEZ GONZALEZ
VICEPRESIDENTE: DOÑA CARMEN ROSA HERNANDEZ GONZALEZ
SECRETARIO: DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ
VICESECRETARIO: DON JESUS SERGIO HERNANDEZ GONZALEZ
VOCAL: DOÑA ANA MARIA HERNANDEZ GONZALEZ
VOCAL: DON JOSE CARLOS HERNANDEZ GONZALEZ
VOCAL: DOÑA YAIZA HERNANDEZ HERNANDEZ

4°.- Facultar a cualquier miembro del Consejo de Administración para que indistintamente en nombre y representación de la Compañía, comparezcan ante Notario de su libre designación y eleven a público los anteriores acuerdos. ----------

Se hace constar que el acta de dicha Junta, fue aprobada por unanimidad al final de las misma. ----------

Y para que así conste expido la presente, en La Laguna, el mismo día de la celebración de la Junta.

V°B°
Presidente. Secretario.

6B9322219

13

1/2005

ES COPIA LITERAL DE SU MATRIZ, QUE OBRA EN MI PROTOCOLO BAJO EL NÚMERO DE ORDEN AL COMIENZO INDICADO, DONDE DEJO ANOTADA SU EXPEDICION, Y QUE LIBRO A INSTANCIAS DE LA SOCIEDAD EXTENDIDA EN SEIS FOLIOS DE PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES DE LA SERIE 6B, NÚMERO 9322214 Y LOS CINCO SIGUIENTES EN ORDEN CORRELATIVO. ----------

EN SANTA CRUZ DE TENERIFE, EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. DOY FE. ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL

CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL
NOTARIADO EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE

0064054215

SIN CUANTIA

CONSEJERÍA DE ECONOMIA Y HACIENDA
OFICINA DE ATENCIÓN TRIBUTARIA
IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

El presente documento se devuelve al interesado que alega la NO SUJECION del pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Copia del citado documento queda en poder de esta Administración para la comprobación posterior de la Autoliquidación y, en su caso, rectificación o liquidación complementaria que proceda, conforme a los trámites establecidos en el Real Decreto 1/1993, de 24 de Septiembre, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto.

Santa Cruz de Tenerife, a 20 de Abril de 2005

OFICINA DE ATENCIÓN TRIBUTARIA

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA
OFICINA DE ATENCION TRIBUTARIA

20 ABR. 2005

IMPUESTO TPO Y AJD
Número de Entrada.....

DATOS DE PRESENTACIÓN

6500024866B 0	J 73901	DECLARADO NO SUJETO

REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD
Y
MERCANTILES DE CANARIAS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2
Y MERCANTIL
DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE

14

CALIFICADO el precedente documento de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del vigente Reglamento del Registro Mercantil, INSCRIBO EL CESE POR FALLECIMIENTO DE UN MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, LA RENUNCIA DEL RESTO DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON SUS CARGOS, EL NOMBRAMIENTO DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN , Y LA DESIGNACIÓN DEL CARGOS, en la Hoja TF-3.404, folio 172 vuelto del Tomo 1.714 de la Sección General, inscripción 29ª.-

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

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

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

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

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

Santa Cruz de Tenerife, a diecinueve de mayo de dos mil cinco.-

EL REGISTRADOR

Fdo.: Fernando Cabello de los Cobos y Mancha.

Anexo documental II.- Títulos de propiedad.

AUTOLIQUIDACION
Clase LA LAGUNA
Nº 2859 presentado el día
29-10-93

COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR LA ENTIDAD MERCANTIL "URBANIZADORA SANTAELLA, SOCIEDAD ANONIMA", A FAVOR DE LA ENTIDAD MERCANTIL "J. SAENZ Y CIA, SOCIEDAD LIMITADA".-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y OF. LIQUIDADORA LA LAGUNA
Nº 3810
Fecha 11-10-93

(Autorizada por DON JOSE MARIA DELGADO BELLO)

Ana María Alvarez Lavers - Notario

- LA LAGUNA -

Número: 147	Fecha: 24 de Febrero de 1.981

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8ª

0D0753748

Ana Mª Alvarez Lavero
NOTARIO
C/ Carrera, nº 20 - Edf. Teide 1º A
Teléfono [illegible]
LA LAGUNA (Prov. de Tenerife)

= = = = =NUMERO CIENTO CUARENTA Y SIETE= = = = = = =

- En La Laguna, mi residencia, a veinticuatro de -- Febrero de mil novecientos ochenta y uno. - - - -

- Ante mí, JOSE MARIA DELGADO BELLO, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas. - - - - - - - - - - - - - - - - -

= = = = = = = = = = = COMPARECEN: = = = = = = = = = = =

- DON MANUEL GARCIA CASTRO, célibe, Sacerdote, vecino -- Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en Edificio Velc-- ta, séptimo C, Avenida de Venezuela , y provisto del Do- cumento Nacional de Identidad número 12.042.436. - - ---

y DON JULIO HERNANDEZ RODRIGUEZ, casado, industrial, --- vecino de La Laguna, con domicilio en el pago de Tejina, en Ramal, número veinticinco y provisto del Documento Na cional de Identidad número 41.804.683. - - - - - - - ---

- Ambos mayores de edad. - - - - - - - - - - - - - - ---

- = = = = = = = = = INTERVENCION: = = = = = = = = = = ===

- El señor compareciente cuyo nombre se consigna en pri- mer lugar interviene en nombre y representación de la -- Compañía Mercantil "URBANIZADORA SANTAELLA, SOCIEDAD ANO NIMA",número A-38-00957 de Identificación Fiscal, domici liada en Santa Cruz de Tenerife, Sabino Berthelot,1. - - constituida por tiempo indefinido en escritura autoriza- da por el Notario de dicha Capital Don Federico Nieto -- Viejobueno el doce de Noviembre de 1.968(mil novecientos sesenta y ocho), número 1483 de Protocolo, é inscrita en

el Registro Mercantil de esta Provincia al libro 12 de la Sección 3ª de Sociedades de Sociedades Anónimas, folio -- 124, hoja 201, inscripción primera. - - - - - - - - - - - - - Siguiendo en este capítulo de antecedentes, de los Es-- tatutos por los que se rige la Sociedad, incorporados a - la escritura fundacional, copia autorizada de la cual tengo a la vista, transcribo como pertinente a este otorga-- miento lo que es del siguiente tenor: - - - - - - - - - - - "". . . Artículo 2º.- OBJETO.- La Sociedad tendrá por obje "to: - - - - - - - - "A .- La adquisición por cualquier tí-- tulo eficaz en Derecho, de inmuebles de naturaleza urbanís tica , actual o expectante. - - - - - - - - - - - - - - - - - "B.- La promoción y realización de toda clase de urbaniza "ciones mediante su proyección, dirección, administración- "y construcción, con ejecución de cuantas obras o instala- "ciones fuesen precisas para dotarlas de instalaciones -- "y servicios. - "C.- La construcción de edificios habitables . - - - - - - - "D.- La venta de inmuebles urbanos. - - - - - - - - - - - - "E.- La realización de cuantos actos de lícito comercio -- tengan relación directa o indirecta, con los fines antes - expresados y de todos aquellos otros que sean previos, -- coadyuvantes, accesorios o complementarios de los ya seña- "lados. - . . . . . .

GOBIERNO DE LA SOCIEDAD. - - - - - - - - - - - - - - - - - - - Artículo 8.- GOBIERNO DE LA SOCIEDAD.- La Sociedad estará regida y administrada por la Junta General de Accionistas, - Consejo de Administración y un Director Gerente. - - --

TIMBRE DEL ESTADO

0D0753749

CLASE 8ª

"Artículo 13º.- NUMERO DE CONSEJEROS Y NOM_
"BRAMIENTO.- El Consejo de Administración se --
"compondrá de ocho miembros. - - - - - - - - -

"La elección de Consejeros correspponde -
"a la Junta General. - - - - - - - - - - - - -

"Artículo 16º.- DURACION DEL CARGO DE CONSEJE_
"RO.- Los Consejeros nombrados en el acto de la
"constitución de la Sociedad no podrán ejercer
"sus cargos por un plazo superior a los cinco-
"años, pero si podrán ser reelegidos. - - - - -

"Su renovación se hará en la forma que estable-
"ce la vigente Ley de Sociedades Anónimas. - --

"Los Consejeros designados con posterioridad al
"acto constitutivo,podrán ejercer su cargo inde-
"finidamente e, incluso si así se acordase por -
"La Junta General, podrá adscribirse con carác-
"Ter vitalicio el cargo de Consejero y el del -
"Presidente del Consejo de Administración a una
determinada persona. - - - - - - - - - - - - -

"Artículo 18º.- FACULTADES.- El Consejo de Admi_
nistración representa a la Sociedad en juicio y
"fuera de él y se halla investido de los pode--
"res más amplios para representar a la Compa-
"ñía, iniciar, continuar y modificar los nego-
"cios que son objeto de la misma y gestionar -

"todo cuanto concierne al giro o tráfico de la Empresa,
"sin otras limitaciones que las que se desprenden de -
"la Ley, los Estatutos y de los acuerdos de la Junta-
"General. -

4 En lo omitido de los Estatutos citados y de la es-
critura que los contiene, no hay nada que modifique -
restrinja, altere o condicione lo inserto. - - - - --

- FACULTADES REPRESENTATIVAS DEL SEÑOR COMPARECIENTE.-
Dimanan estas de su calidad de Presidente del Consejo
de Administración, cargo que ejerce en la misma Socie-
dad y de consejero de la misma, que le fue deferido --
y aceptado en Junta General de accionistas celebrada--
el 6 de Abril de 1.978, como así consta en el Regis---
tro Mercantil. -

- LEGITIMACION PARA ESTE OTORGAMIENTO. - - - - - - - --

- Resulta ésta de acuerdo en reunión de Junta Universal
de accionistas del día veinte de Febrero del año en cur-
so , que fue adoptado por unanimidad, según resulta de-
certificación librada el día veinticuatro de Febrero --
de este año, por el señor Secretario Don Verísimo Rodrí-
guez García, la cual pueda considerarse legítima por--
ser al parecer la que su titular usa habitualmente en -
sus escritos, y en consecuencia la legitimo, quedando -
aquella incorporada a esta matriz, para su inserción en
las copias y traslados que de ella se libren. La otra-
firma corresponde al Visto Bueno, estampado por el Se-
ñor Presidente, Don Manuel García Castro, que ante mí,
manifestó ser suya la firma allí estampada. - - -----

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8ª

0D0753750

- El Señor Hernández Rodríguez, interviene en nombre y - representación de la entidad mercantil "J. SAENZ Y CIA LTD", constituida por tiempo indefinido en escritura - autorizada por el Notario que fue de Santa Cruz de Tenerife, Don Lorenzo Martínez Fuset, el día 24 de Marzo - de 1944 , con domicilio en la ciudad de La Laguna, calle del Generalísimo Franco número cincuenta y nueve, - transcendiendo en el Registro Mercantil de la Provincia al folio 195, libro 31, de Sociedades, hoja número 668.

- Que el carácter de indefinido de la Sociedad le fué otorgado enescritura posteriormente autorizada por el mismo Notario el día 11 de Marzo de 1.953, y no en la de fundación de la Sociedad. - - - - - - - - - - - - -

- Que en escritura autorizado por el Señor Notario, Don Lorenzo Martínez Fuset, el día 18 de Mayo de 1.957, -- se adaptó la Sociedad a la Ley especial que regula las de Responsabilidad Limitada del año 1.953, que se me -- asegura transcendió en el Registro Mercantil. - - - - -

- Tiene dicha Sociedad el número B/ 38-000782, - - - -- de Identificación Fiscal. - - - - - - - - - - - - - - -

- De sus Estatutos, en este Capítulos de antecedentes,- entresecamos en cuanto lo consideramos pertinente a los fines del presente otorgamiento, lo siguiente: = = = ==

". . . Y Siendo su principal objeto el desarrollo de las actividades comerciales relacionadas con el ramo de víveres , sin perjuicio de acometer cualquiera otra Empresa de índole mercantil, que convenga a los intereses de la Compañía, y seansusceptibles de desenvolvimiento conforme a ls Leyes y Código de Comercio". - - - - - - - - - - -

"Artículo 5º.- Los Administradores, dentro del ámbito --- de las atribuciones de que les invista, podrán representar a la Sociedad, y obligarla en todos los asuntos de su giro y tráfico; y, por tanto, en la dirección de los negocios sociales, su contabilidad y desarrollo; y en la apertura y cancelación de cuentas corrientes o de crédito, - con garantía personal, real, de valores o de mercancías, y en cualesquiera de los establecimientos bancarios, nacionales o extranjeros, sitos en este Archipiélago Canario; - para girar, aceptar, endosar, yavalar letras de cambio; para suscribir cheques, pagarés... y cualesquiera otros documentos. . . para llevar la representación de la Compañía ante Corporaciones, Organismos, Autoridades o funcionarios . . . Para conferir poderes a favor de Procuradores-- causídicos y para toda clase de Juicios, y suscribir documentos, digo los instrumentos, instancias, solicitudes y - pedimentos. -

"Artículo 6º.- Los demás actos y contratos de la vida social quedan reservados a la Junta General de Partícipes, - y se tomarán por las mayorías que la Ley señala, constando por escrito y transcritos en el Libro de Actas, pudiéndose librar de éstas, los oportunos certificados por medio

SELLO DEL ESTADO
CLASE 8ª
VEINTE PESETAS
CINCUENTA PESETAS

0D0753751

de los Administradores."" - - - - - - - - - - - - - - -

- Lo entrecomillado es testimonio deducido por mí, el Notario, teniendo a la vista copia autorizada -- de la escritura autorizada por el Notario, Señor -- Martínez Fuset, el día 18 de Mayo de 1.957, librada por el Notario que fue de Santa Cruz de Tenerife Don José Manuel Gómez Pérez, como sustituto de su compañero de residencia, Don Federico Nieto Viejobueno, - el día 26 de Septiembre de 1.973, de la que no resulta haber transcendido en el Registro Mercantil, de - lo que advierto. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- Y yo, el Notario, doy fe de que en lo omitido no - hay nada que restrinja, modifique, altere o condicione o amplíe lo transcrito. - - - - - - - - - - - - - - -

- Las facultades representativas del señor compareciente derivan de su condición de administrador, cargo para el que fue nombrado y que se le atribuyó en la escritura reseñada en último término para que ejerciera tal función en forma indistinta y solidaria con Don - Eduardo González Rodríguez, y, que según resulta de- ella, aceptaron. Advierto de la necesidad de la ins-- cripción en el Registro Mercantil, y se me asegura, - aunque, no se me acredita, que lo está. - - - - - - - - -

- Asimismo advierto de la necesidad o conveniencia de- que se aporte acuerdo, o con más precisión, certificación de acuerdo de la Junta General de socios o partíci

pes autorizando al administrador dicho para este otorgamiento pues así puede entenderse por la relación existente entre los artículos 5º y 6º de los Estatutos Sociales, y que podría acompañarse, si a esta no se incorpora, a copia autorizada que de la presente se libre. - - - - - - Me aseguran ambos comparecientes como subsiste íntegramente la representación que alegan, y, el no haber experimentado modificación alguna la capacidad legal de las entidades mercantiles representadas y que la vida jurídica de éstas continúa. - Identifico a los señores comparecientes, y, con las salvedades antes establecidas, les juzgo con capacidad legal suficiente para esta escritura de compraventa, y a tal fin, = = =

TIMBRE DEL ESTADO
VEINTE PESETAS
CINCO PESETAS
CLASE 8ª
0D0753752

el que va a Pico Bermejo, y tierras de Don José Tabares, hoy el expresado Camino, y tierras de Doña Laura Cairos González; Norte, terrenos de una Capellanía, hoy Camino y tierras de Don Jacinto Suárez y Don Justo Concepción; y, al Sur, herederos de Don José Tabares, hoy de herederos de Miguel Rodríguez, de Segundo Perdomo, de Crescencia Hernández González, de herederos de Jeremías González, y de Eusebio Rodríguez. -La segunda ó "Hacienda Grande", mide veintidós hectáreas, cuarenta y siete áreas, cincuenta y ocho centiáreas y linda: Naciente, Don Marcos Grillo y Tomás Martell, hoy de herederos de D. Adolfo González Rivero, enpparte, y además con herederos de Doña Carmen Rivero y también, en parte con tierras de Don Primitivo Rodríguez Ramallo; Norte, hoy en parte de herederos de Don Adolfo González Rivero, y, en parte, Carretera, antes Don Juan Masieu y Westerlin; Sur, herederos de Don Patricio Mádan, hoy propiedad Urbanizadora Santaella, Sociedad Anónima, y, en parte, Camino; Poniente, Camino de Tejina, en la realidad y actualmente el expresado Camino y en parte tierras de aquella entidad mercantil. La tercera conocida por "Casa Vieja" mide diez y nueve áreas, treinta y ocho centiáreas y linda: al Naciente, Camino de Tejina; Sur,

Una Capellanía de Don Antonio Melo, en la realidad Carretera; Oeste, o Poniente, herederos de Don Domingo-- González, hoy Barranco Las Cuevas, y, en parte Camino; y Norte, herederos de Don Domingo González, en la realidad, Barranco Las Cuevas y Camino Real. Tiene derecho - a tres acciones de la explotación da aguas Pedro Alva-- rez, que se distinguen con los números 25, 28 y 31 y la mitad de las números 12 y 33; dentro de los linderos - de la dicha finca situada en el Camino de Tejina, hay cinco edificios: En el trozo"Mirabal" los marcados con los números cuatro y cinco de gobierno; en el llamado"Casa - Vieja", los números seis y siete de orden; y en "Hacienda Grande", el marcado con el número ocho". - - - - - - - Se aclara que fue denegada la inscripción respecto de- la cabida de de mil doscientos sesenta y ocho metros cuadrados y quince decímetros cuadrados, por aparecer esa - superficie inscrita a nombre de persona distinta de los- vendedores en el título que luego se dirá. La cabida inscrita es pués la de veinticinco hectáreas cuarenta y cinco áreas cincuenta y cinco centiáreas y ochenta y cinco - decímetros cuadrados. En la actualidad la totalidad de -- la finca tiene una cabida no inferior a veintisiete hec-- táreas, cuya diferencia o exceso se solicita se inmatricule al amparo del art. 298 del Reglamento Hipotecario , - por no exceder de la quinta parte de la cabida inscrita, y según resultó de medición reciente. - - - - - - - - - -

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8ª

0D0753753

- sin arrendatarios ni ocupantes . - - - - - - - - - - - - -

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Tomo 95, libro 5, folio ---
202, finca 285, inscripción 10. - - - - - - - - - - - - - -

- TITULO.- Compra a Doña Mercedes Díaz Hernández y Don -
Jesús Santaella Díaz, en escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Federico Nieto Viejobueno, el día 24 de Julio de 1.971. - - - - - - - - - - -

- CARGAS.- Libre de ellas. Pues si bien aparece afectada por los embargos siguientes: uno de fecha 28 de Noviembre de 1977, por un principal de 2.239.020 pesetas y quinientas mil pesetas más para costas; otro de fecha 24 de Febrero de 1.978 por un principal de 401.305 pesetas y --- 15000 pesetas más para costas; y otro de fecha 13 de Octubre de 1.978, por un principal de pesetas 6.708.426, y -- quinientas mil pesetas más para costas; es lo cierto que las obligaciones y cantidades que garantizan están satisfechas con anterioridad a esta escritura. Es por ello por lo que la venta se hace como libre de cargas y gravámenes y aunque fuerenotros los que aparecieren en el Registro de la Propiedad, y, además, por tanto, la Entidad vendedora se obliga a promover los expedientes necesarios --- para cancelar dichas cargas, o las que fueran, que aparecieren en el Registro de la Propiedad y satisfacer los -- gastos que tal cancelación devengue. - - - - - - - - - - -

- CATASTRO.- No se me exhiben datos de este Registro. - -

- II.- Y sobre la base de lo expuesto, y teniendo convenida la compraventa de la finca descrita, = = =

TIMBRE DEL ESTADO

0D0753754

CLASE 8ª

del librado" se lee: ""D. JULIO HERNANDEZ RODRIGUEZ Y D. EDUARDO GONZALEZ RODRIGUEZ. Cra. Cuesta Taco, 82 -- OFRA. LA LAGUNA. TENERIFE"". En el acepto se hallan extendidas las dos firmas de los librados, según se me- asegura, y se hallan extendidas en impreso de la clase 1ª por una cantidad facial de pesetas correspondiente al timbre de trece mil setecientas cincuenta -- para cantidades de dos millones quinientas mil una pesetas A cinco millones de éstas. - - - - - - - - - - - - - Una de las letras vence el día veintitrés de Febrero de mil novecientos ochenta y dos y la otra el veintitrés de Febrero de mil novecientos ochenta y tres.- La del primer vencimiento va extendida en impreso --- oficial, de la cuantía expresada, distinguido con la- numeración OA 1349403, y, la del segundo en el OA --- 1349404. - Ambas letras aparecen avaladas por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de S/C. de Tenerife, con fecha 23 de Febrero de 1981. - - - - - - - - - - - - -

- Cada una de las letras reseñadas se libra por un importe de treinta y un millones trescientas treinta y tres - mil pesetas. -

- Por la cantidad figurada en el cheque reseñado, el -- representante de la Entidad vendedora otorga carta de - pago con los efectos del artículo 1170 del Código Civil.

TERCERO.- Todos los gastos que deriven del otorgamiento de esta escritura, incluido el impuesto o arbitrio municipal de Plus Valías si fuere exigible, y los de Matriz son de cargo exclusivo de la entidad compradora. - - - -

- CUARTO.- El señor representante de la entidad compradora declara conocer las limitaciones que por razones -- denanaturaleza agraria y de orden urbanísticoaafectan -- a lo comprado. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

CLASE 8ª

pida, pueda solicitar por sí sólo, unilateralmente, se haga constar por nota el hecho de la consumación del pago. -

- Así lo dicen y quieren ante mí. - - - - - - - - - -

- Hice las reservas y advertencias legales, especialmente las de naturaleza fiscal y concretamente del contenido del art. 55,2º y del 49,3, del Real Decreto Legislativo 3050/1980 de 30 de Diciembre. - - - -

- Leo íntegramente esta escritura a los señores comparecientes, por su designación, se ratifican en su contenido y firman conmigo, el Notario. - - - - - - -

- De todo lo consignado en este instrumento público que queda extendido en cuatro pliegos del timbre del Estado, de la clase séptima, serie 1R, números ocho millones trescientos treinta y nueve doscientos treinta y cinco, dos correlativos siguientes en orden, y, el presente que se formaliza, que es el ocho millones trescientos treinta y nueve mil veintinueve, yo, el Notario, doy fe. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- ADICION: Para hacer constar que al tiempo de firmarse la escritura por la representación de la entidad mercantil "J.SAENZ, Sociedad Limitada" se aporta certificación en que se recoge el acuerdo de compra del inmueble objeto de este contrato del día veintitrés de Febrero de este año, cuya certificación es también del mismo día. Dicha certificación se halla autorizada y expedida por el señor Administrador Don Eduardo González Rodríguez, con el visto bueno del otro administrador, Don Julio Hernández Rodríguez, aquí comparecien

te, cuyas firmas se me asegura por los mismos señores son de su pertenencia y, en consecuencia, las legitimo.- Tengo a mi presencia a los dos firmantes, a quienes identifico por medio de sus respectivos Documentos Nacionales de Identidad. La certificación de que se deja hecho mérito queda incorporada a la matriz para su inserción en las copias y traslados que de ella se libren. Vale la"adición". Reitero fe.- - - -

0D0753756

CLASE 8ª

DON VERISIMO RODRIGUEZ GARCIA, Secretario del Consejo de Administración de la razón social "URBANIZADORA SANTAELLAS, A." domiciliada en Santa Cruz de Tenerife, de la que es Presidente - DON MANUEL GARCIA CASTRO.-

C E R T I F I C O:

Que esta sociedad en reunión de JUNA UNIVERSAL celebrada el dia veinte de febrero de mil novecientos ochenta y uno, adoptó por UNANIMIDAD el siguiente acuerdo:

"PROCEDER A LA VENTA DE LA SIGUIENTE FINCA:

"FINCA RUSTICA HACIENDA CON CASA, BODEGA, LAGAR Y CISTERNA EN LA JURISDICCION DE TEGUESTE, SITIO "EL SOCORRO" Y MIRABAL" QUE SE DIVIDE EN TRES PORCIONES: LA PRIMERA LLAMADA MIRABAL MIDE DOS HECTAREAS NOVENTA Y UNA AREAS VEINTIOCHO CENTIAREAS Y LINDA: AL NACIENTE, CAMINO DE TEJINA; PONIENTE, EL QUE VA A PICO DERMEJO y TIERRAS DE DON JOSE TABARES; NORTE, TERRENOS DE UNA CAPELLANIA; Y AL SUR, HEREDEROS DE DON DOMINGO GONZALEZ. LA SEGUNDA O HACIENDA GRANDE, MIDE VEINTIDOS HECTAREAS, CUARENTA Y SIETE AREAS, CINCUENTA Y OCHO CENTIAREAS y LINDA: AL NACIENTE, DON MARCOS GRILLO Y TOMAS MARTELL; AL PONIENTE, CAMINO DE TEJINA; AL NORTE, DON JUAN MASIEU Y=== WESTERLIN; Y AL SUR, HEREDEROS DE DON PATRICIO MADA. LA TERCERA CONOCIDA POR "CASA VIEJA" MIDE DIES Y NUEVE AREAS, TREINTA Y OCHO CENTIAREAS Y LINDA; AL NACIENTE, CAMINO DE TEJINA; AL NORTE Y PONIENTE, HEREDEROS DE DON DOMINGO GONZALEZ; AL SUR, UNA CAPELLANIA DE DON ANTONIO MELO.

INSCRIPCION: FIGURA AL FOLIO 199, tomo 95, libro 5, finca numero 285, inscripcion 10ª.-

SE FACULTA AL PRESIDENTE, DON MANUEL GARCIA CASTRO, PARA QUE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE ESTA SOCIEDAD, COMPAREZCA ANTE NOTARIO Y OTORGUE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA EN FAVOR DE LA PERSONA FISICA O JUIRIDICA QUE SE DETERMINE Y CON = LAS CONDECIONES QUE EL MISMO ESTABLEZCA".

Y para que así conste, firmo la presente en Santa Cruz de Tenerife a veinticuatro de febrero de mil novecientos ochenta y uno.

Vº Bº
PRESIDENTE

Fdo.
SECRETARIO

URBANIZADORA SOLIACELLA, S.A. - SANTA CRUZ DE TENERIFE

0D0753757

- DON EDUARDO GONZALEZ RODRIGUEZ, Administrador solidário de la entidad mercantil denominada "J.SAENZ Y CIA. Sociedad Limitada", CERTIFICA: = = =

- Y para que así conste donde proceda y especialmente a los efectos de otorgar la correspondiende escritura de compraventa, extiendo la presente en La Laguna, a veintitrés de Febrero de mil novecientos ochenta y uno.- - - - - - - - - - - - -

El Admor. certificante.: Vto. Bno. del Otro Admo

DILIGENCIA.-- Yo, JOSE MARIA DELGADO BELLO, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, con residencia en La Laguna, DOY FE: De que las dos firmas -- que preceden corresponden a los dos Administradores de la Sociedad"J. SAENZ y Cía S.L.", Don Eduardo--- González Rodríguez(certificante) y Don Julio Hernández Rodríguez, por conocerlas y haber sido estampadas ante mí.- La Laguna, a veinticuatro de Febrero de mil novecientos ochenta y uno. - - - - - - - ----

---------- SIGUE UN PLANO: ----------

ES SEGUNDA COPIA DE LA MATRIZ NUMERO INDICADO DEL PROTOCOL GENERAL CORRESPONDIENTE AL AÑO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y U NO DEL QUE FUE NOTARIO DE LA LAGUNA, DON JOSE-MARIA DELGA BELLO, DONDE DEJO NOTA DE ESTA SACA QUE EXRIDO YO, ANA MA

TIMBRE DEL ESTADO

0D0753758

CLASE 8ª

-RIA ALVAREZ LAVERS, SUCESORA DEL MISMO, PARA LA ENTIDAD. MERCANTIL "J. SANEZ Y CIA, SOCIEDAD LIMITADA", EN ONCE = FOLIOS TIMBRADOS DE CLASE OCTAVA, SERIE OD, NUMEROS ==== 0753748 Y LOS DIEZ CORRELATIVOS SIGUIENTES EN ORDEN. EN= LA LAGUNA, A VEINTISIETE DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NO VENTA Y TRES. DOY FE.-

OFICINA LIQUIDADORA DE LA LAGUNA

"El presente documento se devuelve al interesado por haber alegado que el acto o contrato que contiene está exento / no sujeto al Impuesto. Ha presentado copia que se conserva en la Oficina para comprobación de la exención / no sujeción alegada o para praticar la liquidación o liquidaciones que, en su caso procedan".

La Laguna, a 11 de Octubre de 1.993

EL LIQUIDADOR,

Anexo documental III.- Alegación.

12821
16-10-09

AL ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE

ASUNTO: **ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE** (ADAPTACIÓN PLENA)

SITUACIÓN: Sector de suelo urbanizable SOC 1 La Miravala Residencial

DOÑA ALICIA MONTSERRAT HERNÁNDEZ GONZÁLEZ, mayor de edad, con DNI/NIF nº 42.924.665 H, con domicilio en Santa Cruz de Tenerife, calle Profesor Ayala nº 10, y a efecto de notificaciones en el Apartado de Correos 73, La Cuesta (La Laguna); en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de la entidad mercantil **J. SÁENZ Y CÍA, S. L.**, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública de 24 de marzo de 1944, otorgada ante el Notario que fue de Santa Cruz de Tenerife, Don Lorenzo Martínez Fuste; con domicilio social actual en La Laguna, Carretera General La Cuesta – Taco, nº 86, Ofra (La Laguna) y con C.I.F. nº B-38-000782; ostentando tal representación por escritura donde consta el oportuno apoderamiento, que se acompaña como **Anexo documental I**;

tiene a bien dirigirse a V. I., con relación al documento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Tegueste, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 11 de mayo de 2007, y sometido a información pública hasta el 10 de noviembre de 2007, y que el propio Pleno acordó posteriormente, en la sesión celebrada el día 28 de julio de 2009, repetir la aprobación inicial del PGO y de su Informe de Sostenibilidad Ambiental corregido, que fue nuevamente sometido a información pública por plazo de 45 días hábiles, según anuncio publicado en el BOC nº 185, de 21 de septiembre de 2009; y compareciendo en legal forma y en el plazo conferido al efecto, presenta este ESCRITO DE ALEGACIONES de acuerdo a lo establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de

Secretaría.
17 noviembre 2009

Canarias (TRLOTENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y en el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo; y en ejercicio del derecho que le asiste,

E X P O N E:

PRIMERO.- La entidad mercantil **J. SÁENZ Y CÍA, S. L.**, representada por la compareciente, es propietaria en pleno dominio de varios terrenos e inmuebles situados en el lugar conocido como La Miravala o Mirabal, en el entorno del núcleo de El Socorro, en el término municipal de Tegueste, que conformaban una extensa Hacienda dividida en tres porciones, con una superficie total en conjunto de unos 254.000 m^2.

Parte de los citados terrenos estaban clasificados como Aptos para urbanizar en las Normas Subsidiarias de 1999, y en el documento de Adaptación Básica del planeamiento general, actualmente vigente, se encuentran clasificados como suelo urbanizable en la categoría de no sectorizado diferido.

SEGUNDO.- Sobre estos terrenos, situados en la zona conocida como La Miravala y colindantes con el suelo urbano de El Socorro, la entidad mercantil representada formuló un escrito de alegaciones, presentado el 10 de noviembre de 2007, dentro del período de información pública del documento del PGO aprobado inicialmente en julio de ese año, solicitando la clasificación de un sector de suelo urbanizable no ordenado con destino residencial, y aportando una propuesta concreta de ordenación básica del mismo.

El citado escrito de alegaciones fue distinguido como Alegación nº 1913, y fue informada favorablemente con propuesta de "Debería aceptarse", según el informe técnico realizado por la empresa encargada de la redacción del PGO y que fue notificado mediante escrito de fecha 23 de septiembre de 2008, con comunicación de que había sido aceptado por el Pleno de la Corporación al asumir el "Informe Técnico a las alegaciones presentadas sobre el documento de aprobación inicial del Plan General de Tegueste", según acuerdo adoptado en la sesión celebrada el día 29 de julio de 2008, donde respecto a la alegación nº 1913, tras la propuesta

"Debería aceptarse", se indica que "la clasificación de suelo propuesta, se quedará supeditada a la firma del convenio con el ayuntamiento".

TERCERO.- Como consecuencia de lo anterior, la empresa representada encargó los trabajos de redacción y preparación de la oportuna propuesta de convenio urbanístico, con la documentación que debe contener la misma para su inclusión en el instrumento de planeamiento general en trámite, de acuerdo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 237 del TRLOTENC y en el artículo 247 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, donde se establece que cuando se trate de convenios negociados o suscritos durante el proceso de aprobación del planeamiento deberá incluirse el texto íntegro de tales convenios en la documentación del instrumento de ordenación correspondiente. Dicha propuesta de convenio fue presentada ante el Ayuntamiento el día 13 de febrero de 2009, planteándose en la misma una ordenación indicativa acorde con los planteamientos realizados al respecto por el equipo redactor del PGO.

CUARTO.- A partir de la citada alegación y de la posterior propuesta de convenio urbanístico presentada, en el documento del PGO aprobado inicialmente en julio de 2009 se determina la clasificación del citado sector de suelo urbanizable no ordenado de uso global Residencial, determinado como sector SOC-1 La Miravala. Así mismo, en el documento 9 de dicho PGO aprobado inicialmente en julio de 2009, se incorpora la propuesta de convenio (cuya hoja de presentación se aporta con este escrito de alegaciones).

QUINTO.- En la ficha correspondiente al sector SOC 01 La Miravala 1, que aparece dentro de las Fichas de ámbitos y sectores con ordenación remitida a Plan Parcial, incluidas al final del documento 4.A del PGO sobre el que se alega, se contienen unos datos sobre la ordenación a desarrollar que no concuerdan con la propuesta trasladada en su día a los representantes de esta empresa, y que a su vez fue plasmada en el convenio urbanístico correspondiente, incorporado al PGO sometido a información pública, como ya quedó dicho. Existiendo tal contradicción en los documentos propios del PGO, se plantea clarificar los datos de la ficha correspondiente al sector SOC 01 La Miravala 1, conforme a la propuesta que se

incluye en la primera alegación y que responde a los datos trasladados por el equipo redactor del PGO.

SEXTO.- Que encontrándose en trámite de información pública el nuevo documento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Tegueste, se presenta este ESCRITO, ejerciendo el derecho que nos asiste, con el fin de formular las siguientes

A L E G A C I O N E S:

1.- CORRECCIONES EN LA FICHA DEL SECTOR SOC-01 LA MIRAVALA 1, PARA ACOMODAR SUS DATOS A LA ORDENACIÓN PLANTEADA.

Las determinaciones de ordenación a incluir en la ficha correspondiente al sector SOC 01 La Miravala 1, de uso global Residencial, deberían ser las siguientes:

- Denominación: SOC 01 LA MIRAVALA 1
- Clase de suelo: Urbanizable
- Categorías: Sectorizado no ordenado
- Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación
- Uso global característico: Residencial (unifamiliar y colectiva)
- Usos compatibles: Terciario, Equipamientos, Dotacional
- Superficie general del sector: 46.748 m^2 s
- Superficie SG adscrito: 13.483 m^2 s
- Superficie total global (Sector + SG): 60.231 m^2 s
- Coeficiente de edificabilidad: 0,575 m^2 t / m^2 s (s/ 46.748 m^2 s)
- Superficie edificable máxima: 26.893 m^2 t
- Superficie edificable residencial: ≈ 24.203 m^2 t (90% de la total)
- Superficie edificable residencial de VP: 30% s/ superficie edificable
- Tipologías: AD-RT (2 p.); AI-TO (4 p.); IR-HO (3 p.)
- Aprovechamiento medio: 0,56 Udas/m^2s

El aprovechamiento medio que aparece en la ficha es erróneo al estar calculado respecto de la superficie del sector, en vez de sobre la superficie del sector + SG adscrito y menos Dominio público existente, como se indica en la propia normsativa del PGO. Así daría como resultado 0,56 Udas/m^2s, introduciendo el coeficiente de ponderación para VP, que actualmente no consta, con un 0,80 para las parcelas de VP. Si no se aplicara esta ponderación por VP el aprovechamiento medio sería aproximadamente de 0,60 Udas/m^2s.

- Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento: 10%

- Sistema Local de Espacios Libres: 5.838 m^2s (25 m^2s/100 m^2 t)
- Sistema Local de Dotaciones: 4.919 m^2s (15 m^2s/100 m^2 t)

- Sistema de ejecución: PRIVADO

- Plazo máximo para presentar la Iniciativa de ejecución y el Plan Parcial: un año desde la aprobación definitiva del PGO.

  Resto de plazos: según convenio urbanístico

Además sobre el texto de la ficha se propone ampliar el apartado de la "Descripción", clarificar el viario cuya urbanización corresponde al desarrollo del sector y corregir los errores relativos al código de identificación del sector (se expresa TEG-01 cuando debería ser SOC-01).

Por otro lado, se advierte que parte de la propiedad que debía incluirse como sistema general adscrito al sector aparece en el documento del PGO 2009 incluida en la unidad de actuación colindante, de nueva delimitación, denominada UA SOC-01 Mármoles, proponiendo que se considere ese espacio, situado entre la carretera y el barranco, como suelo de sistema general adscrito al sector SOC 01 La Miravala 1, dejando así la citada unidad de actuación como de propietario único.

2.- ADAPTAR EL CONVENIO URBANÍSTICO A LOS DATOS DE LA FICHA DEL SECTOR SOC-01 LA MIRAVALA 1, FORMALIZANDO LA FIRMA DEL TEXTO DEFINITIVO PARA INCORPORARLO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.

De acuerdo al procedimiento establecido al efecto, el convenio urbanístico sometido a información pública, una vez adaptado a lo que se contenga en la ficha correspondiente del sector, deberá suscribirse formalmente por el Ayuntamiento y

la representante de la empresa J. Sáenz y Cía, S.L. para su incorporación en el documento del PGO que se eleve a aprobación provisional.

Por todo ello, **S O L I C I T A:** se tenga por presentado en tiempo y forma el presente Escrito de Alegaciones, dentro del periodo de Información Pública de la nueva Aprobación Inicial de la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Tegueste, con los documentos que se acompañan; atendiendo a las argumentaciones en él vertidas y resolviendo favorablemente sobre el mismo en el sentido indicado; y en consecuencia, proceder a la corrección de la ficha del sector SOC 01 La Miravala 1, según lo expresado en la alegación, tomando dichas correcciones como subsanaciones de errores materiales; así como ordenar la adaptación del convenio urbanístico a lo que se establezca finalmente en la mencionada ficha, y formalizar la firma del texto definitivo; y ordenar la inclusión de ello en el documento de que se elabore para el siguiente trámite de Aprobación Provisional.

En La Laguna, para Tegueste, a 13 de noviembre de 2009

fdo. Alicia Montserrat Hernández González

Anexo documental IV.- Informe del Equipo Redactor.

INFORME TÉCNICO A LAS ALEGACIONES

Documento para tramitación

Alegación Nº: 2823

Nº de Registro: 2009-012821
Fecha: 16/11/2009
Nombre: HERNÁNDEZ GONZÁLEZ, ALICIA M. (ENTIDAD MERCANTIL J
Sector: La Miravala

Motivo: Corrección de datos

Sintesis de la alegación:

Solicita proceder a la corrección de la ficha del sector SOC 01 - La Miravala Residencial, según los datos que se aportan en la alegación, así como adaptar el convenio urbanístico a lo que se establezca finalmente y formalizar la firma del texto definitivo, e incluir todo esto en el documento de Aprobación Provisional.

Propuesta: **DEBERÍA ACEPTARSE PARCIALMENTE**

Razones:

Se estudiarán las correcciones planteadas y se subsanarán los errores.
La ordenación de este sector debe ser revisada teniendo en cuenta el resto de alegaciones presentadas por los vecinos de El Socorro y en base a los informes sectoriales.
El convenio deberá adaptarse a la nueva ordenación planteada.

Anexo documental V.- Ficha de Ordenación del Sector.

Código	**SOC-01**
Nombre	**Miravala 1**
Núcleo	**El Socorro**
Clase de Suelo	**URBANIZABLE**
Categoría	**SECTORIZADO NO ORDENADO**
Uso principal	**Residencial**
Tipo de Ordenación	**Remitida a Plan Parcial de Ordenación**
Sistema de ejecución	**Privado**
Ámbito de gestión	**Sector de Suelo Urbanizable**

Descripción

- Área de 45.688 m^2 de superficie situada al Norte del núcleo de El Socorro, con un Sistema General adscrito de 13.483 m2 situado ente la iglesia de El Socorro y la actual carretera TF-154. El conjunto de las dos superficies hace un total de 59.171 m2.

Propuesta de ordenación

- Se pretende rematar el núcleo urbano de El Socorro en su vertiente Norte con una ordenación en edificación abierta de uso residencial y dotar al área de un gran equipamiento y espacios libres públicos.

Objetivos de planeamiento

- Dotar de densidad edificatoria en tres plantas en las nuevas manzanas y de dos plantas en las manzanas existentes para completar su urbanización.
- Crear un equipamiento público de gran tamaño y una serie de espacios libres.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.
- Dar continuidad a la trama viaria del suelo urbano colindante.

Instrucciones complementarias

- En este Sector de Suelo Urbanizable se considera vinculante la cesión y ejecución de los siguientes trazados viarios con las secciones mínimas grafiadas:
  - Vías que garanticen la continuidad con el suelo urbano anexo.
  - Vía de borde norte del sector como límite con el suelo rústico.
  - Vía central interior de 15 metros de ancho, con aparcamientos y aceras arboladas.

- Los tipos edificatorios son: Edificación aislada en bloque de tres plantas y edificación adosada retranqueada de dos plantas para completar las manzanas existentes con esta tipología edificatoria. Sin embargo el Plan Parcial podrá considerar otras alternativas tipológicas que no sobrepasen la Edificabilidad Máxima establecida en presente ficha, TEG-01 Miravala 1.

- La estimación del Coeficiente de Ponderación que define la ficha TEG-01 Miravala 1 podrá adaptarse a los Usos, Tipologías e Intensidades que finalmente se definan, no pudiendo el Aprovechamiento Medio del Sector estimado variar en +/-10%.

- Se acompaña una propuesta de ordenación de carácter indicativo para el desarrollo del futuro Plan Parcial.

Medidas ambientales

El Plan Parcial, en cumplimiento del apartado d, del punto 5, del Documento de Referencia para Elaborar los Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo, contendrá la descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias de los efectos derivados de las determinaciones del planeamiento en todo el ámbito ordenado.

Se establecen como medidas de carácter general de obligado cumplimiento y aplicación, las siguientes:

- El Plan Parcial incluirá en su Informe de Sostenibilidad Ambiental las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución, con especial referencia a los movimientos de tierra, reutilización del suelo vegetal y los lugares de extracción y vertido de materiales. Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

- El diseño de las parcelas edificatorias se realizará respetando la estructura fisiográfica del área, dando lugar a un conjunto edificado adaptado a las características del terreno.
La propuesta de ordenación resolverá adecuadamente el encuentro de los nuevos elementos de urbanización de las parcelas con los elementos exteriores del suelo rústico presentes.

- Se prestará especial atención a la tierra extraída de los bancales de cultivo abandonados para su reutilización en las zonas ajardinadas o en los terrenos de cultivo próximos al ámbito de actuación.

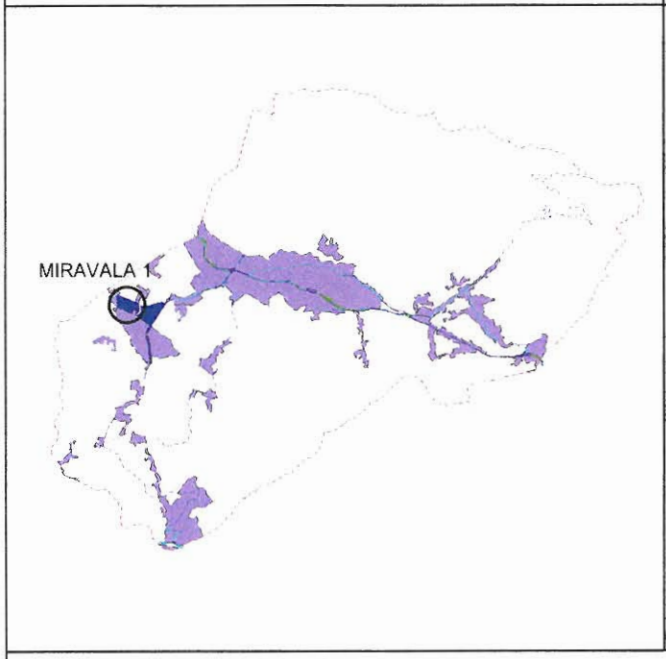
SOC-01 Miravala 1

Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías (nºplantas)			Parámetros de comprobación
			AD-RT (2)	AI-BQ (3)	AI-BQ (3) VP	
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	59.171				
Sup. Neta Residencial	m2s	18.326	3.687	7.790	6.850	**31**% sup. total
Sup. Edificable Neta	m2s	17.516	2.877	7.790	6850	Aplicando el fondo edificable
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		1,60	1,50	1,50	
Edificabilidad Máxima	m2c	26.562	4.603	11.685	10.275	**0,45** m2c/m2s < 1,20 m2c/m2s
Vivienda sujeta a p. pública	m2c	10.275				**39%** edif. Residencial
Espacios Libres Públicos	m2s	5.925				> 5.312 m2s (**50%** Eq. + E.L. min.)
Equipamiento Comunitario	m2s	4.900				
Total	m2s	10.825				> 10.625 m2s (**40** m2s/100 m2c)
Sistemas Generales Adscritos	m2s	13.483	Espacio libre público colindante con la Iglesia de El Socorro			
Coeficiente ponderación ***	UdA/m2s		1,09	1,24	0,93	
Aprovechamiento urb. global	UdA	29.086				
Aprovechamiento medio	UdA/m2s	0,49				
Cesión obligatoria	UdA	2.909				10% aprov. ámbito

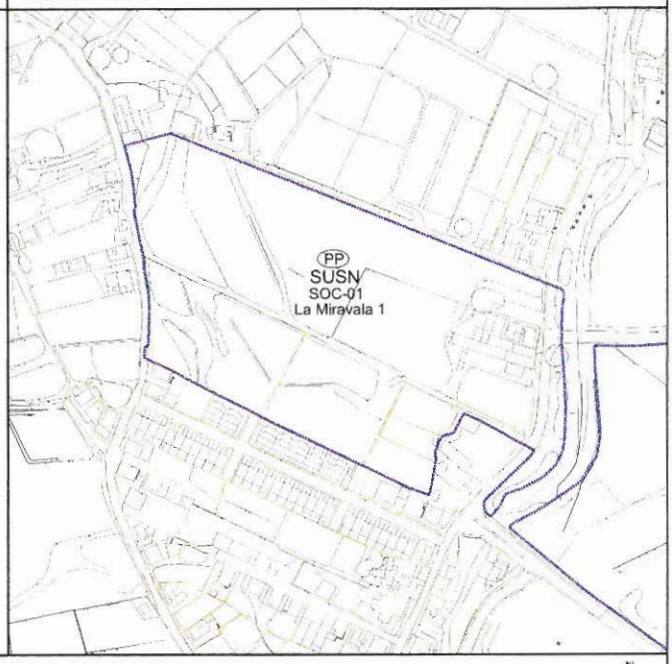
*** (Coef. Tipología AD-RT: 1,05 - Coef. Tipología AI-BQ: 1,20 - Coef. Uso: 1,15– Coef. Situación: 0,9 – Coef. VP-no: 1, VP-si: 0,75)

Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado — SOC - 01 : Miravala 1

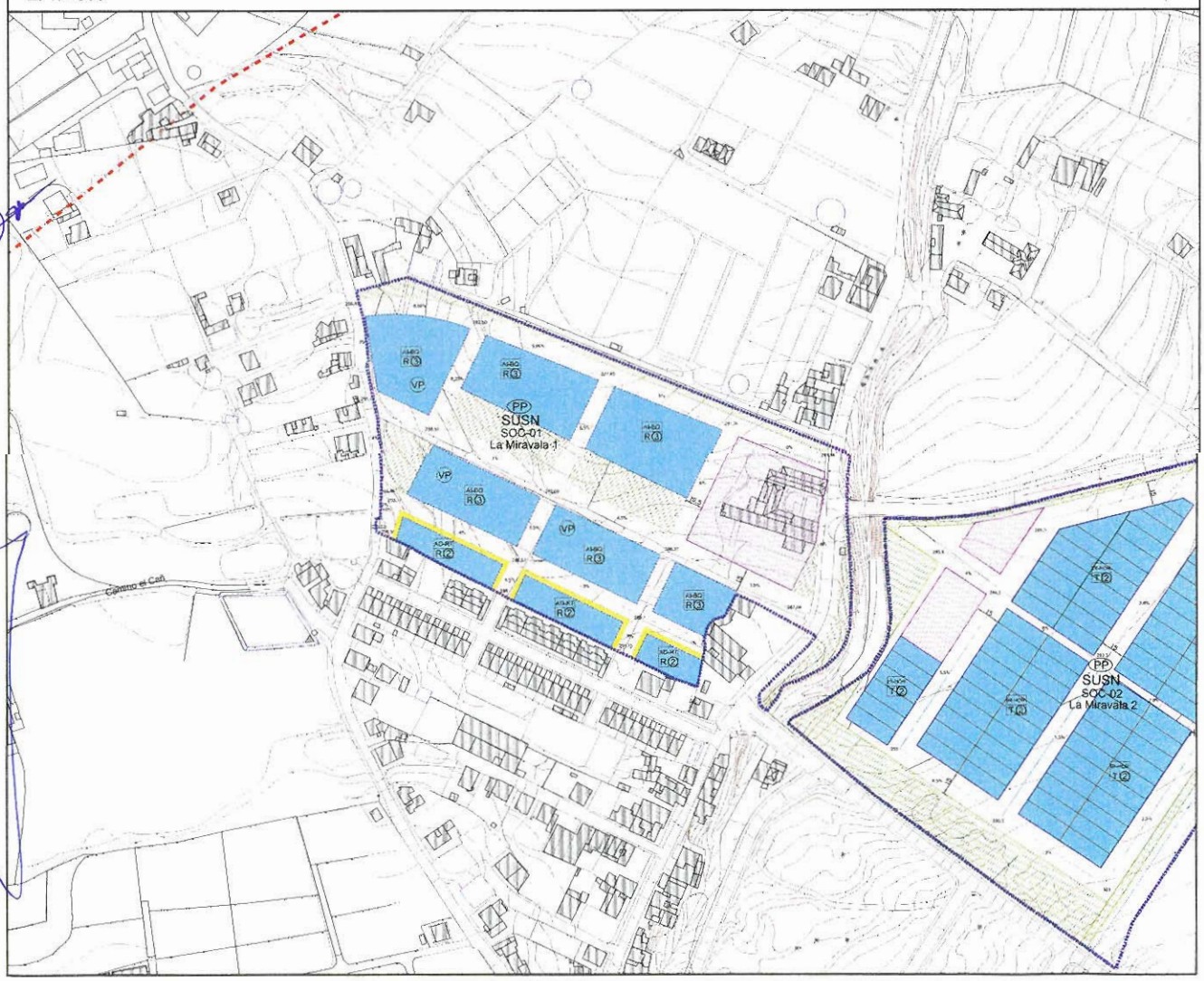
SITUACION
Escala: 1/100.000



PARCELARIO CATASTRAL
Escala: 1/5.000



ESQUEMA INDICATIVO DE ORDENACION
E: 1: 4000



SOC-01 Miravala 1

VALORACIÓN ECONÓMICA

APROVECHAMIENTOS

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
AD-RT-R2	4603	1.500	6.904.500	715	3.291.145
AI-BQ-R3	11685	1.500	17.527.500	715	8.354.775
AI-BQ-R3-VP	10275	1.334	13.706.850	715	7.346.625
-10% aprov.*	-3128	1.334	- 4.172.695	715	- 2.236.489
			33.966.155		16.756.056

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viario**	14627	135	1.974.645
Esp. libres***	7085	175	1.239.875
Equip.	4.900	55	269.500
			3.484.020

VALORACIÓN

Superficie total	59.171	m2s
Precio de Venta	**33.966.155**	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	1.775.130	€
Coste de la urbanización	3.484.020	€
Coste de la edificación	16.756.056	€
Beneficio de la promoción (14%)	4.755.262	€
Costes totales	**26.770.468**	€
Beneficio extra	**7.195.688**	€
Beneficio unitario extra	**122**	€/m2s

* 10% aprovechamiento = 2909 UdA / 0,93 UdA/m2 = 3128 m2.

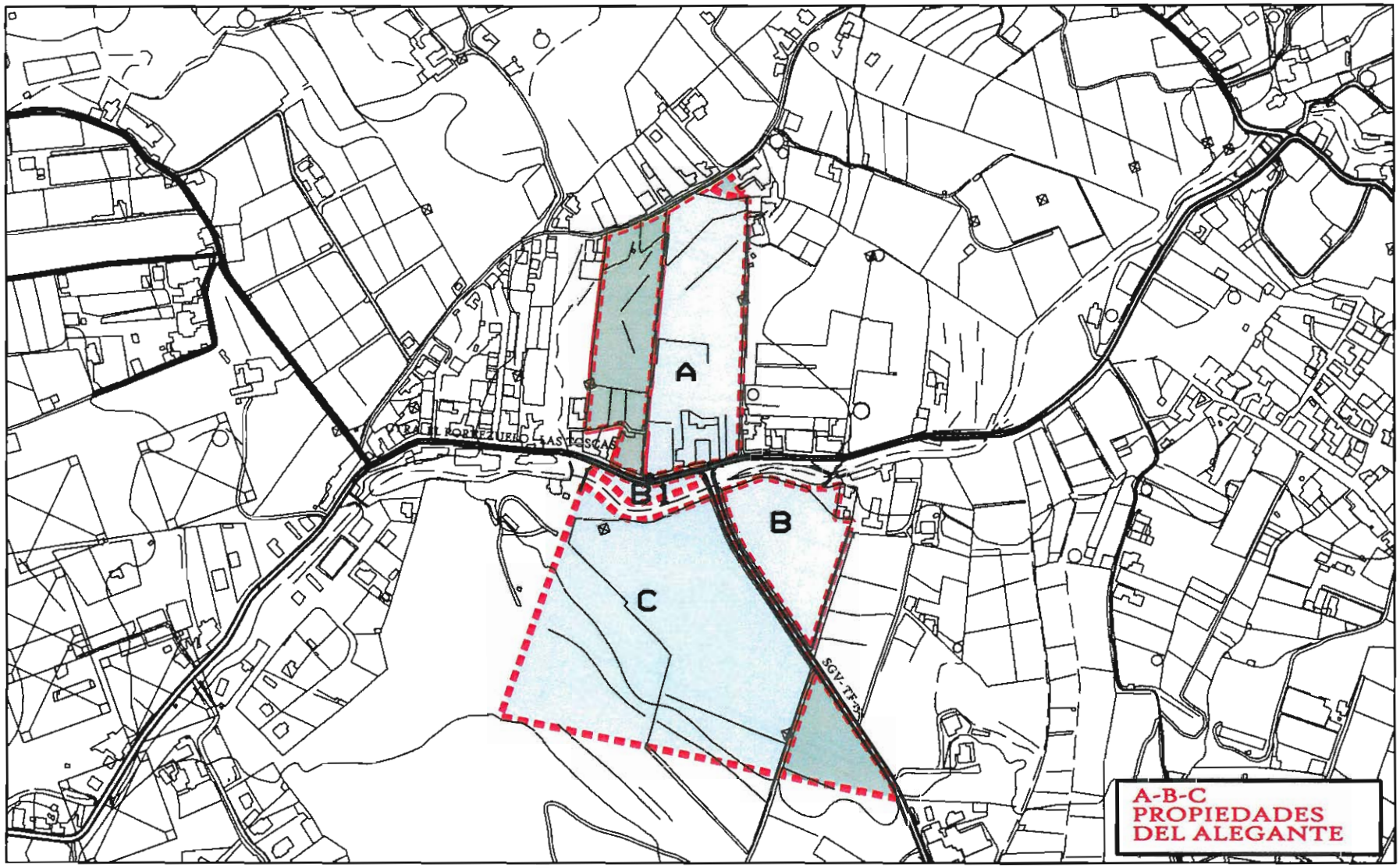
** De la superficie total de viario se ha descontado la superficie correspondiente a la actual carretera.

*** Espacios libres computables + otros espacios libres.

PLANOS de información:

I1.- Plano de situación de las propiedades

I2.- Plano de estructura de la propiedad

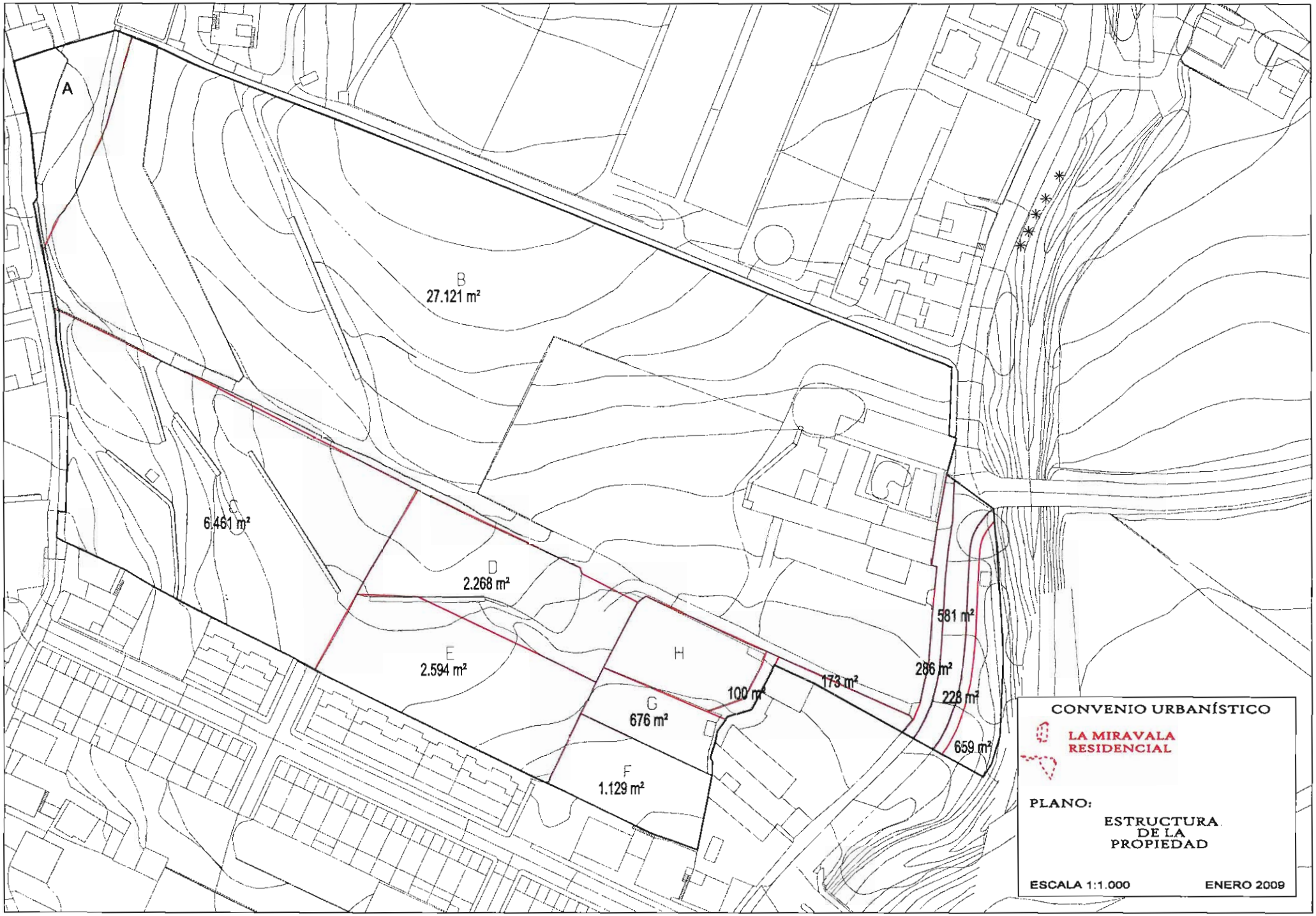


PLANO 1 : SITUACIÓN
ESCALA: 1:4.000

ALEGACIÓN INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PGO DE TEGUESTE, EL SOCORRO

NOVIEMBRE 2007

...\Alegaciuones PGO\PLANO ABC.dgn 13/2/2009 12:24:21



Miravala Residencial.dgn 22/01/2009 14:06:41

CONVENIO URBANÍSTICO DE COOPERACIÓN
A SUSCRIBIR ENTRE J. SAENZ Y CÍA., S.L. Y EL
AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE TEGUESTE
SOBRE EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
SOC-02 MIRAVALA 2" (ACTIVIDADES EMPRESARIALES).
TEXTO DEFINITIVO

En Tegueste, a 23 de Noviembre de 2009

R E U N I D O S

De una parte, DON JOSÉ MANUEL MOLINA HERNÁNDEZ, mayor de edad, provisto de DNI nº 43.600.091 A, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de la Villa de Tegueste, Tenerife;

Y de otra, DOÑA ALICIA MONTSERRAT HERNÁNDEZ GONZÁLEZ, mayor de edad, con DNI/NIF nº 42.924.665 H, con domicilio en Santa Cruz de Tenerife, calle Profesor Ayala, nº 10, y a efecto de notificaciones en el Apartado de Correos nº 73, La Cuesta (La Laguna, Tenerife);

I N T E R V I E N E N

Don JOSÉ MANUEL MOLINA HERNÁNDEZ, en representación del Iltmo. Ayuntamiento de la Villa de Tegueste.

Y Doña ALICIA MONTSERRAT HERNÁNDEZ GONZÁLEZ, en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de la entidad mercantil J. SÁENZ Y CÍA, S. L., constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública de 24 de marzo de 1944, otorgada ante el Notario que fue de Santa Cruz de Tenerife, Don Lorenzo Martínez Fuset, con domicilio social actual en La Laguna, Carretera General La Cuesta – Taco, nº 86, Ofra (La Laguna) y con C.I.F. nº B-38-000782; según escritura de poder notarial que se aporta en el **Anexo documental I** del presente convenio.

Ambas partes, en la representación que ostentan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente convenio urbanístico y, en consecuencia,

EXPONEN

I.- La entidad mercantil J. SÁENZ Y CÍA, S. L. es propietaria en pleno dominio, entre otros, de varios terrenos situados en el lugar conocido como La Miravala, en la zona de EL Socorro, en el término municipal de Tegueste, que antes conformaban una extensa Hacienda dividida en varias porciones, con una superficie total en conjunto de unos 254.000 m^2, aunque en lo que interesa al objeto del presente convenio, se cita la siguiente propiedad:

> Parte de la finca conocida como "Hacienda Grande", con una superficie total de 224.758 m^2 de los que sólo son objeto del presente convenio la superficie comprendida entre la carretera TF-154, la Variante de la misma prevista a su paso por El Socorro, el límite del dominio público del Barranco y la calle El Espinal, con una superficie de 60.851 m^2.

La anterior propiedad se identifica en el plano de situación que se acompaña al presente convenio como **Plano I-1**, aportándose igualmente documentos acreditativos de la titularidad en el **Anexo documental II** adjunto a este convenio.

El terreno aludido está considerado en el planeamiento general vigente (Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias al TRLOTENC), como Suelo Rústico de Protección Agraria extensiva. No obstante, desde hace años no existe en dicho terrenos ninguna actividad agrícola. En tal sentido, los terrenos no constan como cultivados en el Mapa de Cultivos de Tenerife 2005 que se incorpora en la página 3 del documento de Diagnóstico que abre la Memoria de ordenación estructural del PGO aprobado inicialmente ni aparecen con interés potencial en el Plano A-07 sobre Aprovechamientos agrícolas del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

La finca global a la que se hace referencia está afectada por el trazado del nuevo sistema general viario denominado "Variante El Socorro", que forma parte de la estructura del sistema general viario, tanto en el planeamiento general vigente como en el documento del Plan General de Ordenación aprobado inicialmente y sometido a información pública. La ejecución de este tramo viario dejará los terrenos objeto del presente convenio delimitados en tres de sus lados por viario existente (la calle de El Espinal y la carretera TF-154).y por viario de nueva creación (sistema general viario de la futura Variante de El Socorro).

II.- Por otro lado, Doña Alicia Montserrat Hernández González es propietaria de pleno dominio de un trozo de terreno que formó parte de la Finca conocida como Los Laureles, situado en el término municipal de Tegueste, con una superficie de DIECIOCHO MIL METROS CUADRADOS (18.000 m2), que es resto de la finca matriz tras la segregación practicada de una porción de suelo, hoy destinada a equipamiento deportivo, permutada por una parcela en El Espinal propiedad del Ayuntamiento de Tegueste, en el área urbana de San Gonzalo, según consta todo ello en la escritura de segregación y permuta otorgada en La Laguna ante el Notario D. José Sánchez Aguilera, el día 20 de

junio de 1994, bajo el número 943 de su Protocolo, de la que se aporta fotocopia en el **Anexo documental III** adjunto.

Este terreno situado en Los Laureles, linda: al Norte, con camino público que bordea el barranco de Las Tapias; al Sur, con terreno segregado de la misma finca matriz, propiedad del Ayuntamiento de Tegueste tras la permuta realizada, y destinado actualmente a centro docente; al Este, con terrenos del Ayuntamiento de Tegueste y de la Asociación de Padres y Amigos del sordo "ASPAS"; y al Oeste, con terrenos del antiguo sector de suelo urbanizable Los Laureles, hoy clasificados como suelo urbano. Esta propiedad se localiza y delimita en el plano de situación que se adjunta al presente convenio como **Plano I-2**.

La totalidad de la superficie de este terreno está afectada en el planeamiento vigente y en el PGO en trámite por la calificación de Sistema General de dotación deportiva, dentro del área de ordenación denominada Ciudad Deportiva, también destinada a dotaciones docentes y culturales. La ordenación pormenorizada del área se desarrolló mediante un Plan Especial de Ordenación, aunque ni dicho instrumento ni el planeamiento general vigente contienen una referencia expresa acerca de la obtención de este suelo de sistema general por parte del Ayuntamiento de Tegueste.

III.- En acuerdo adoptado el día 11 de mayo de 2007, el Pleno del Ayuntamiento de Tegueste acordó aprobar inicialmente el documento de adaptación plena del Plan General de Ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante, TRLOTENC) y a la Ley 19/2003 por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias; así como someterlo a información pública junto al correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental (BOC nº 159, de 8 de agosto de 2007 y anuncio de ampliación de plazo publicado en el BOC nº 199, de 4 de octubre de 2007).

IV.- Durante el citado período de información pública la entidad mercantil representada formuló escrito de alegaciones —presentado el 10 de noviembre de 2007 y distinguido como Alegación nº 1913— en el que se realiza entre otras la siguiente propuesta:

> *2ª.- PROPUESTA DE SUELO URBANIZABLE PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS*
>
> *Se propone también la clasificación como suelo urbanizable en la categoría de sectorizado no ordenado (SUSNO) de los terrenos delimitados en el Plano 3 adjunto al presente escrito, para el desarrollo de un sector destinado a acoger actividades económicas empresariales.*
>
> *Este sector incluiría el sistema general viario de la nueva Variante del Socorro y tendría como sistema general adscrito el suelo destinado a equipamiento deportivo en Los Laureles, cuya situación se grafía en el Plano 4 que se acompaña al presente escrito.*
>
> **Motivación de la propuesta de un nuevo sector de actividades económicas**
>
> *- En diferentes apartados de las Memorias de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada del documento de Plan General aprobado*

inicialmente, se menciona la necesidad perentoria de contar en el municipio con un espacio urbanizado destinado específicamente a las actividades económicas que no deben instalarse o mantenerse dentro de las áreas urbanas residenciales. En concreto, en el apartado titulado "Principales alternativas para el desarrollo futuro del territorio", del Diagnóstico urbanístico ya mencionado en varias ocasiones, se dice textualmente:

> *"La localización de un polígono de actividades económicas es otra posibilidad de desarrollo endógeno y una necesidad perentoria para atender a determinadas necesidades y situaciones conflictivas. Es el caso de la localización de los talleres de reparación de automóviles. También existe escasez de espacio para almacenaje y logística así como determinadas actividades administrativas y de comando."*

- Esta necesidad se pone de manifiesto de forma clara y explícita en relación a los talleres de automóviles existentes en el núcleo urbano y en su entorno, situados en locales con acceso desde la propia trama viaria urbana, lo que desde luego no resulta lo más aconsejable. En el Diagnóstico urbanístico del PGO en trámite se puede leer (pág. 5):

> *"Los talleres de chapa y pintura representan actualmente, más que una oportunidad de desarrollo económico, un problema urbano por su tendencia a localizarse en los bordes de las vías principales de comunicación. Su reubicación es una cuestión pendiente de resolver".*

- La localización en el territorio del suelo que se propone clasificar como urbanizable es realmente adecuada para implantar un espacio de actividades económicas, empresariales, de servicios y logísticas; precisamente porque se encuentra en una posición de centralidad con respecto a los principales núcleos (no sólo del municipio) mientras que su posición garantiza que no quedaría después afectado en su operatividad por el posible desarrollo residencial de las áreas urbanas en las que se apoya. Está claro que el crecimiento de El Socorro y San Gonzalo no rodeará o envolverá en ningún caso al sector que se propone, incluso incorporando la anterior propuesta aquí realizada.

- El desarrollo de este nuevo sector permitirá la puesta a disposición del suelo afectado por el Sistema general viario de la Variante de El Socorro. Nuevamente se cita el Diagnóstico urbanístico del PGO en trámite, dada su claridad y coherencia; y en el apartado en el que trata los problemas funcionales detectados en el viario, dice lo siguiente (pág. 7):

> *"La carretera TF-154 presenta también un notable estrechamiento a su paso por el barrio del Socorro que indica desde hace muchos años la necesidad de promover la ejecución de una variante. Este estrechamiento con casas en sus bordes inmediatos es un problema que afecta a la seguridad de las personas que habitan en ellas así como a los usuarios de la vía y que sería necesario corregir. La ejecución de una variante que circunde el núcleo por el Este a través de las urbanizaciones de San Gonzalo y El Espinal, en las cuales el planeamiento vigente ya ha reservado suelo al efecto, permitiría además una prolongación hacia Tejina que facilitaría el mallado general de la red viaria general de la zona."*

De la citada Variante del sistema viario se redactó en 1992 un proyecto de ejecución, sin que hasta la fecha se hayan iniciado las actuaciones administrativas tendentes a su realización, e incluso ni siquiera a la obtención del suelo.

(...)

Superficie del nuevo sector propuesto y sistema general adscrito

El ámbito delimitado para el sector propuesto tiene una superficie total de 75.905 m^2, en la que por supuesto está incluido el suelo del sistema general viario cuyo trazado previsto discurriría por el interior del ámbito propuesto. (...)

Sus linderos actuales pueden describirse básicamente con las siguientes referencias: al Este, resto de la finca matriz original; al Oeste, con cauce del barranco y carretera TF-154; al Sur, con calle El Espinal; y al Norte, con carretera TF-154 y camino. Al propio tiempo, se considera correcto adscribir al sector el suelo del sistema general deportivo de Los Laureles, descrito en el expositivo II anterior, y cuya superficie es de 18.000 m^2. Esto implica que la superficie total a considerar (entre el ámbito propio del sector y el suelo de sistema general adscrito propuesto), a efectos de las compensaciones y la distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, es de 93.905 m^2.

Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad del nuevo sector propuesto, estaría formada en principio por dos propietarios, a los que sumaría la propietaria de los terrenos de sistema general de Los Laureles.

La entidad mercantil que alega es propietaria de 67.974 m2 (un 72,4 % de la superficie total global) y quien la representa es a su vez propietaria de la totalidad de los 18.000 m2 de suelo adscrito como sistema general en esta propuesta (lo que supone un 19,1% de la superficie global considerada. Por tanto, entre ambos alcanzan un porcentaje del 91,5 % del suelo a considerar en su conjunto (ámbito del sector + SG adscrito).

En tal sentido, como ya se manifestó con respecto a la propuesta anterior, la mercantil J. SÁENZ Y CÍA, S. L., se compromete —de aceptarse esta alegación— a impulsar el desarrollo de la ordenación pormenorizada y de la gestión y ejecución del nuevo sector propuesto en los plazos que se determinen, a partir de la entrada en vigor del PGO de Tegueste, y a esforzarse para llevarlo a cabo mediante el sistema de ejecución privada por Concierto, junto a los otros propietarios.

Propuesta de parámetros y condiciones urbanísticas

Las determinaciones de ordenación a incluir en la ficha correspondiente al sector propuesto en el Fichero de Instrumentos de desarrollo (vinculantes para la ordenación remitida), serían las siguientes:

- Código: SO-código a determinar
- Denominación: LA MIRAVALA ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- Clase de suelo: Urbanizable
- Categorías: Sectorizado no ordenado
- Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación
- Uso global característico: Terciario / Industrial
- Usos compatibles: Equipamientos, Dotacional
- Superficie general del sector: 75.905 m2 s
- Superficie SG adscrito: 18.000 m2 s
- Superficie total global (Sector + SG): 93.905 m2 s
- Coeficiente de edificabilidad: 0,50 m2 t / m2 s (s/ 75.905 m2 s)
- Superficie edificable máxima: 37.952 m2 t
- Tipologías admisibles: Se propone realizar un estudio previo de alternativas, para definir a partir de ellas las soluciones tipológicas y de implantación de la edificación. En principio, la tipología principal será IR-HO(2 p.), aunque dependerá de las características propias de las actividades que se instalen.
- Aprovechamiento medio: Deberá situarse en torno a 0,62 Uda. / m^{2}s.
[El aprovechamiento medio a incluir en el PGO se concretará en el proceso de concertación y elaboración del convenio urbanístico previo, según las tipologías, los usos pormenorizados y el resto de aspectos que son objeto de ponderación mediante los coeficientes determinados en el Plan General.]

- Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento: 10%

- Sistema General Deportivo (adscrito): 18.000 m^2 s
- Sistema General Viario (incluido): 11.993 m2 s [15,8% s/sector]
- Sistema Local de Espacios Libres: 7.590 m2 s [10% s/sector]
- Sistema Local de Dotaciones: 759 m2 s [1% de sup. sector]
- Equipamientos: 2.277 m2 s [3% de sup. sector]
[El suelo de cesión para sistemas representará en torno al 65% de la superficie total del sector, incluyendo el sistema general adscrito y el sistema local viario]

- Sistema de ejecución: PRIVADO
[El porcentaje de titularidad de suelo que ostenta la sociedad representada y la compareciente supone algo más del 91% de la superficie total conjunta, es decir, incluido el sistema general adscrito, por lo que se estará en condiciones de presentar la Iniciativa de ejecución privada para establecer el sistema de compensación, en caso de que no participe en la iniciativa el otro propietario del sector.]
- Plazo máximo para presentar la Iniciativa de ejecución y el Plan Parcial: Un año desde la entrada en vigor del PGO.
El resto de plazos se establecerán de acuerdo a los criterios que fije el equipo redactor del PGO.
[El suelo del Sistema General adscrito podría ser objeto de Ocupación directa anticipada, si así lo requiere el Ayuntamiento].

V.- Analizada dicha alegación, se procedió a su informe por parte de la empresa encargada de la redacción del PGO; y en la sesión celebrada el día 29 de julio de 2008, el Ayuntamiento Pleno acordó asumir el *"Informe técnico a las alegaciones presentadas sobre el documento de Aprobación inicial del Plan General de Tegueste"*, donde respecto a la alegación nº 1913 se recoge como propuesta "*Debería aceptarse*", indicando que "*la clasificación de suelo propuesta, se quedará supeditada a la firma del convenio con el ayuntamiento*".

VI.- En tal sentido, J. Saenz y Cía, S.L. desarrolló las condiciones de ordenación del sector propuesto de forma que pudieran incorporarse los parámetros resultantes al documento de tramitación del planeamiento general del municipio y que sirviera al propio tiempo para concretar los compromisos que se adquirirían a través del correspondiente convenio, con las salvedades y condiciones que en el mismo se expresan. Dicho convenio fue suscrito por las partes y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de la Villa de Tegueste en la sesión celebrada el día 29 de julio de 2009, sometiéndose seguidamente al reglamentario trámite de información pública (BOP Nº 158 de 17 de agosto de 2009, periódico El día de 3 de septiembre de 2009 y BOC nº 185, de 21 de septiembre de 2009)

VII.- A la vista del contenido de la ordenación propuesta para el Sector de Suelo Urbanizable "SOC-02 La Miravala 2" en el Plan General de Ordenación de Tegueste aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 28 de julio de 2009, J. Saenz y Cía, S.L. presentó durante el período de información pública una alegación —mediante escrito presentado el 13 de noviembre de 2009, distinguido como Alegación nº 2.826, que se adjunta como anexo IV— en la que se solicita al Ayuntamiento la corrección de la ficha de ordenación del sector referido porque contiene datos que no concuerdan con

la propuesta plasmada en el Convenio Urbanístico inicialmente suscrito y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento: denominación del sector, descripción de los terrenos, clarificación de las condiciones de ejecución del viario propuesto y habilitación al futuro Plan Parcial para que concrete esta propuesta, consideración de los terrenos calificados como sistema general viario dentro de los de cesión obligatoria al Ayuntamiento, adaptación de la ordenación indicativa propuesta, corrección de algunos errores numéricos y literales detectados.

VIII.- Analizada dicha alegación, se procedió a su informe por parte de la empresa encargada de la redacción del Plan General de Ordenación, que propuso estimar parcialmente la referida alegación, indicando que *"se estudiarán todas las correcciones planteadas y se subsanarán los errores. Todos aquellos temas de no concordancia entre el Convenio y la ficha del sector se analizarán para determinar cual de los dos documentos debe ser corregido, ya que ambos deben coincidir"* (se adjunta como anexo V).

IX.- A la vista de todo lo actuado se elabora la presente propuesta de texto definitivo del Convenio Urbanístico, expresando las partes su acuerdo con su contenido.

X.- Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en Capítulo IV del Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo y en el artículo 243.2.b) del Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO DE COOPERACIÓN y, en la representación que ostentan, suscribirlo y obligarse al cumplimiento de las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: El Ayuntamiento de la Villa de Tegueste se compromete a mantener el sector de suelo urbanizable propuesto, denominado "SOC-02 Miravala 2", en el documento correspondiente a la fase de aprobación provisional del "Plan General de Ordenación de Tegueste, Adaptación Plena y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias", con las condiciones y parámetros urbanísticos que se contienen en el presente convenio.

El sector de suelo urbanizable "SOC-02 Miravala 2" (Actividades Empresariales) se establece en la categoría de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, debiendo formularse por tanto el correspondiente Plan Parcial para el desarrollo de la ordenación pormenorizada completa, en las condiciones expresadas en el presente convenio y en los términos que las mismas se reflejen en la ficha correspondiente a incluir en el instrumento de planeamiento general.

Se adjunta al presente Convenio Urbanístico como documento anexo VI la correspondiente Ficha de Ordenación que se incluirá en el Plan General de Ordenación de Tegueste, que básicamente se concreta en lo siguiente.

- Denominación: Sector SOC-02 La Miravala 2 Actividades Empresariales
- Clase y categoría de suelo: Urbanizable Sectorizado no ordenado
- Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación
- Uso global característico: Industrial / Terciario
- Usos compatibles: Usos dotacionales y de Equipamiento
- Superficie del sector: 65.421 m2 s
- Superficie SG adscrito: 18.000 m2 s
- Superficie total global (Sector + SG adscrito): 83.421m2 s
- Coeficiente de edificabilidad: 0,43 m2 t / m2 s (s / 83.421m2 s)
- Superficie edificable máxima: 36.000 m2 t
- Aprovechamiento medio: El aprovechamiento medio deberá cumplir con lo establecido al respecto en el PGO y se concretará en el Plan Parcial correspondiente según las tipologías y usos pormenorizados que deben ser objeto de ponderación mediante los coeficientes determinados en el PGO.
- Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento: 10%
- Superficie de Sistema General Deportivo (adscrito): 18.000 m2 s
- Superficie de Sistema General Viario (incluido): 4.770 m2 s aprox.
- Superficie de Sistema Local de Espacios Libres: 6.600 m2 s [10% s/ sector]
- Superficie de Sistema Local de Dotaciones: 700 m2 s [1% s/ sector]
- Superficie de Equipamientos: 2.000m2 s [3% s/ sector]
- Sistema de ejecución: PRIVADO
- Plazos:
  - Plazo máximo para presentar la Iniciativa de ejecución y el Plan Parcial: Un año desde la entrada en vigor del PGO.

  El resto de plazos serán los establecidos en el artículo 16.2 del reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, es decir:
  - Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución: Dos años, contados desde la notificación del establecimiento del sistema de ejecución.
  - Plazo máximo para la realización material completa de las obras de urbanización: Dos años, contados desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
  - Plazo máximo para solicitar licencia de edificación de las parcelas resultantes: cuatro años contados desde la notificación del acuerdo que

estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.

El suelo del Sistema General adscrito podrá ser objeto de cesión anticipada si así lo requiere el Ayuntamiento, en las condiciones que se establecen en la estipulación cuarta.

SEGUNDA: Así mismo, el Ayuntamiento de la Villa de Tegueste se compromete a calificar como sistema general de dotaciones los terrenos descritos en el expositivo II y a adscribirlos para su obtención al sector "SOC-02 Miravala 2" (Actividades Empresariales) incorporando tales determinaciones en el documento que se someta a aprobación provisional y se eleve para aprobación definitiva.

TERCERA: La entidad representada, J. Sáenz y Cía, S.L. desarrollará el sector de suelo urbanizable "SOC-02 Miravala 2" (Actividades Empresariales), como propietaria mayoritaria del mismo, en las condiciones y con las determinaciones recogidas en la propuesta que se expone en el presente Convenio, y a hacerlo dentro de los plazos fijados al efecto y a través de la pertinente Iniciativa de ejecución privada, comprometiéndose a intentar que ésta sea formulada junto con el resto de los propietarios para establecer el sistema de Concierto.

CUARTA: Doña Alicia Montserrat Hernández González acepta expresamente ceder de forma anticipada al Ayuntamiento de la Villa de Tegueste el suelo de su propiedad, referido en el expositivo II, situado en el área de Los Laureles y calificado en el planeamiento vigente como sistema general de dotaciones, y que será adscrito al sector de suelo urbanizable "SOC-02 Miravala 2" (Actividades Empresariales), según la estipulación segunda anterior, siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que se haya adoptado el pertinente acuerdo plenario sobre el presente Convenio, en sus mismos términos.
- Que no se hayan producido informes de otras administraciones contrarios a la inclusión en el planeamiento de tales determinaciones.
- Que así lo solicité expresamente el órgano correspondiente del Ayuntamiento, formalizándose la oportuna escritura dentro del mes siguiente a dicha solicitud.
- Que en la escritura pública se haga constar expresamente las condiciones de la adscripción de los terrenos objeto de cesión anticipada al sector de suelo urbanizable Actividades Empresariales La Miravala, así como la valoración de los bienes inmuebles objeto de cesión.

En caso de que en el documento del Plan General de Ordenación que se apruebe definitivamente no aparezca como sistema general adscrito al sector el suelo cedido de forma anticipada, el Ayuntamiento deberá proceder, en el plazo de un mes, a incoar el pertinente expediente de expropiación forzosa fijando el correspondiente justiprecio de acuerdo con lo previsto en la legislación aplicable; a tales efectos, la empresa cedente deja desde ahora constancia del

valor de los referidos terrenos aportando una tasación oficial que se une como Anexo VII al presente convenio y que habrá de incluirse en la escritura publica de referida cesión anticipada de los terrenos.

QUINTA: Los efectos del presente Convenio Urbanístico quedarán condicionados a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Tegueste, Adaptación plena y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y de Ordenación 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 TRLOTENC, las estipulaciones del presente Convenio Urbanístico sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la tramitación del pertinente procedimiento para la revisión del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación 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 que en el documento del Plan General de Ordenación que se apruebe definitivamente no aparezcan o aparezcan alterados los términos y condiciones inicialmente pactados a través del presente Convenio Urbanístico, las partes se comprometen a iniciar un nuevo proceso de concertación urbanística en las condiciones que al efecto se determinen, manteniendo el equilibrio entre los intereses públicos y privados.

SEXTA: El Convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, todo ello conforme previene el artículo 248 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

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

OCTAVA: Así mismo, J. Sáenz y Cía, S.L. manifiesta expresamente su voluntad de alcanzar un acuerdo de colaboración con ASEVITE (Asociación de Empresarios de la Villa de Tegueste) para el desarrollo del sector de suelo urbanizable "SOC-02 Miravala 2" (Actividades Empresariales) objeto del presente convenio, declarado a estos efectos que se han iniciado las oportunas conversaciones al respecto.

NOVENA: El presente Convenio Urbanístico, una vez protocolizado mediante certificación expedida por la Administración actuante, podrá elevarse al Registro de la Propiedad para su inscripción registral, conforme determina el art. 1.8 y

2.2 del Real Decreto 1093/97, 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.Los gastos que, en su caso, se deriven de la inscripción registral de este documento, serán de cuenta y a cargo de quien lo solicite.

DÉCIMA: 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 del 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 oportunos, se firma el presente convenio, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

DILIGENCIA: La extiendo yo, el Secretario del Ayuntamiento de Tegueste, para hacer constar que el presente Convenio Urbanístico fue ratificado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada el día .....de 2010.

Y para que así conste, firmo la presente en Tegueste, a ..... de 2010.

El Secretario General,

Fdo. José Tomás Martín González.

DOCUMENTOS ANEXOS
AL CONVENIO URBANÍSTICO DE COOPERACIÓN
PARA LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SECTOR
DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES LA MIRAVALA

Anexo documental I: Escritura de poder notarial.
Anexo documental II y III:Títulos de propiedad.
Anexo documental IV: Alegación.
Anexo documental V: Informe del Equipo Redactor.
Anexo documental VI: Ficha de Ordenación del PGO.
Anexo documental VII: Tasación económica

Planos de información:

I1.- Plano de situación de las propiedades
I2.- Plano de estructura de la propiedad

Anexo documental I.- Escritura de poder notarial

G:\WTEXTOS\Marta\Sociedades Limitadas\J.SAENZ Y CIA. ELEVAC PUBLICO(2005).doc

06020999/ 06019999/ 06017999

NUMERO NOVECIENTOS CUATRO.----------

ESCRITURA DE ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES DE LA ENTIDAD "J. SAENZ Y CIA, SOCIEDAD LIMITADA"

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

Ante mí, NICOLAS QUINTANA PLASENCIA,---------
Notario del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias, con residencia en Santa Cruz de Tenerife, ---------

= = = COMPARECE = = =

DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en La Laguna, Carretera General La Cuesta-Taco, número 82,; provisto de D.N.I. número 42.091.931-E.-------

INTERVIENE: en su calidad de Secretario del

0D9447825

Consejo de Administración, en nombre y representación de la Compañía Mercantil la **Compañía Mercantil** "J. SAENZ Y CIA, SOCIEDAD LIMITADA", domiciliada en La Laguna, Carretera General La Cuesta-Taco, número 32, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario que fue de esta Capital, Don Lorenzo Martínez Fuset, el día 24 de marzo de 1.994. Adaptó sus Estatutos a la normativa comunitaria mediante escritura autorizada por el Notario de Girona, Don Juan-Ramón Palomero Gil, el día 28 de mayo de 1992, bajo el número 1.075 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en el tomo 817 General, folio 119, hoja número TF-3.404, inscripción 15ª.--

Tiene el **C.I.F. número B-38000782.**----------

Adaptó nuevamente sus Estatutos a la vigente legislación de sociedades limitadas en virtud de acuerdos tomados por la Junta General Extraordinaria de la compañía, el día 28 de mayo de 1998, elevados a público en escritura autorizada por el Notario de Girona, Don Juan Ramón Palomero Gil, el día 28 de mayo de 1998, bajo el número 2.757 de protocolo, inscrita en el Registro

Mercantil de la Provincia, en la hoja TF-3.404, folio 128, tomo 817 de la Sección General, inscripción 21ª.----------

Fue nombrado para su expresado cargo y se encuentra además especialmente facultado para este acto en virtud de los acuerdos tomados por la Junta General Universal y por el Consejo de Administración de dicha Sociedad, en sus respectivas reuniones celebradas el día diecisiete de Enero de 2005, conforme acredita mediante certificación que me entrega, expedida por el propio comparciente en calidad de Secretario del Consejo de Administración, con el Vº Bº del Presidente, Doña Alicia Hernández González, cuyas firmas considero legítimas por coincidir con las que figuran en sus respectivos documentos nacional de identidad, que me han sido previamente exhibidos, dicho certificado lo incorporo a esta matriz para que forme parte integrante de la misma.

LE JUZGO con capacidad para la presente

0D9447824

escritura de ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES, y a tal efecto,----------

= = = DICE Y OTORGA = = =

PRIMERO.- ELEVACION A PUBLICO.----------

El compareciente, según interviene, eleva a público la totalidad de los acuerdos adoptados en la Junta General Universal de socios y por el Consejo de Administración de la Compañía Mercantil "J. SAENZ Y CIA, SOCIEDAD LIMITADA", en sus respectivas reuniones celebradas el día diecisiete de Enero de 2005, que se da aquí por íntegramente reproducida, para evitar innecesarias repeticiones, quedando por tanto nombrados los miembros del Consejo de Administración de la entidad, así como los respectivos cargos dentro de dicho Consejo.----

SEGUNDO.- SOLICITUD DE INSCRIPCION.- Solicita el compareciente del señor Registrador Mercantil, practique los asientos correspondientes en los libros de su digno cargo.----------

PROTECCIÓN DE DATOS.- De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, queda informado y acepta la incorporación de sus datos a los ficheros informatizados existentes en

la notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento.----------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Hechas las reservas y advertencias legales.---

Advierto especialmente de la obligatoriedad de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil.----------

Permito la lectura de esta escritura al señor compareciente, dado que el señor Oscar Luis Hernández González se encuentra afectado de sordera, manifestando saber leer y escribir; la otorga según concurre y firma conmigo. ----------

NOTA: APLICACION DE ARANCEL NOTARIAL (DISPOSICION ADICIONAL TERCERA LEY 8/1989 DE 13 DE ABRIL Y NORMA GENERAL NOVENA R.D. 1.426/89 DE 17 DE NOVIEMBRE): **DOCUMENTO SIN CUANTÍA.**----------

Y la autorizo yo el Notario, que de su contenido, de identificar al compareciente por medio de su Documento de Identidad, cuyos datos

personales y fotografía, coinciden aparentemente, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libremente informada de los otorgantes, y, en cuanto proceda, de todo lo demás consignado en este instrumento público, redactado sobre tres folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie 5Z, números 5966736, 5966737 y el presente, **DOY FE.-**

ESTA LA FIRMA DEL COMPARECIENTE.- SIGNADO.- RUBRICADO.- FIRMADO.- NICOLAS QUINTANA PLASENCIA.- ESTA EN TINTA EL SELLO DE LA NOTARIA.

7

DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ, **como Secretario del Consejo de Administración entrante, de la Compañía Mercantil** "J. SAENZ Y CIA, SOCIEDAD LIMITADA", inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en el tomo 817 General, folio 119, hoja número TF-3.404, inscripción 15ª. Tiene el C.I.F. número B-38000782. ----------

C E R T I F I C A:

Que en Junta General Universal de la compañía, figurando en el acta de la misma, el nombre y la firma de todos los socios, celebrada en su domicilio social con carácter de EXTRAORDINARIA, el día **diecisiete** de **Enero** 2005, estando presentes todos los socios de la compañía, y por tanto representado el total del capital social, unánimemente acordada su celebración, se tomaron igualmente por unanimidad, los siguientes acuerdos: ----------

1º- Constatar el cese de Don Julio Hernández Rodríguez, como consecuencia de su fallecimiento acaecido con fecha uno de Agosto de dos mil cuatro, según se acredita con certificado de defunción que se une al presente certificado. ----------

2º.- Aceptar la Renuncia a sus respectivos cargos de Consejeros, que presentan DON JESUS SERGIO HERNANDEZ GONZALEZ, Vicepresidente del Consejo, DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ, Secretario, DOÑA AIDA HERNANDEZ HERNANDEZ, Vicesecretario, y los restantes miembros del organo, es decir, DOÑA CARMEN ROSA HERNANDEZ GONZALEZ, DOÑA ALICIA HERNANDEZ GONZALEZ, DON JOSE CARLOS HERNANDEZ GONZALEZ, DOÑA ANA MARIA HERNANDEZ GONZALEZ y DON LORENZO GONZALEZ RODRIGUEZ, Vocales de dicho Consejo, a quienes se les agradecen los servicios prestados, aprobándose la gestión por ellos realizada.----------

3º.- FIJAR en siete el número de miembros del Consejo y NOMBRAR por tiempo indefinido como Consejeros a DOÑA YAIZA HERNANDEZ HERNANDEZ, mayor de edad, con domicilio a estos

efectos en La Laguna, Carretera General La Cuesta-Taco número 82, titular de su D.N.I./N.I.F. número 78566250-K; a DOÑA ALICIA HERNANDEZ GONZALEZ; DOÑA, CARMEN ROSA HERNANDEZ GONZALEZ, DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ, DON JESUS SERGIO HERNANDEZ GONZALEZ, DOÑA ANA MARIA HERNANDEZ GONZALEZ, DON JOSE CARLOS HERNANDEZ GONZALEZ (cuyos datos personales ya constan en el Registro Mercantil), quienes presentes en el acto, aceptan los nombramientos y se comprometen a desempeñarlos bien y fielmente, declarando no hallarse incursos en prohibición o incompatibilidad legal alguna, en especial, de las señaladas por el Artículo 58.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y por Ley 25/1.983, de 26 de diciembre, modificada por la Ley 9/1.991 de 22 de Marzo. ----------

Los nombrados, reunidos en Consejo de Administración, acuerdan también por unanimidad, y entre otros asuntos, nombrar los siguientes cargos, que igualmente aceptan: ----------

PRESIDENTE: DOÑA ALICIA HERNANDEZ GONZALEZ
VICEPRESIDENTE: DOÑA CARMEN ROSA HERNANDEZ GONZALEZ
SECRETARIO: DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ
VICESECRETARIO: DON JESUS SERGIO HERNANDEZ GONZALEZ
VOCAL: DOÑA ANA MARIA HERNANDEZ GONZALEZ
VOCAL: DON JOSE CARLOS HERNANDEZ GONZALEZ
VOCAL: DOÑA YAIZA HERNANDEZ HERNANDEZ

4º.- Facultar a cualquier miembro del Consejo de Administración para que indistintamente en nombre y representación de la Compañía, comparezcan ante Notario de su libre designación y eleven a público los anteriores acuerdos. ----------

Se hace constar que el acta de dicha Junta, fue aprobada por unanimidad al final de las misma. ----------

Y para que así conste expido la presente, en La Laguna, el mismo día de la celebración de la Junta.

VºBº
Presidente. Secretario.

H. CEJAS
CAFE EL CARACOL

6B9321995

15/02/2005 12:28 922-642701

0 13/04
01/2005

REGISTRO CIVIL DE QUART (GIRONA)

DATOS DE IDENTIDAD DEL DIFUNTO:

Nombre JUAN

Primer apellido HERNANDEZ

Segundo apellido RODRIGUEZ

hijo de MANUEL *y de* URBANA

Estado VIUDO *nacionalidad* ESPAÑOLA

Nacido el día VEINTITRES *de* MARZO

de MIL NOVECIENTOS VEINTITRES

en TEJINA - LA LAGUNA (TENERIFE)

Inscrito al tomo

Domicilio último QUART (GIRONA)

DEFUNCION: Hora CINCO *día* UNO

de AGOSTO *de* DOS MIL CUATRO

Lugar QUART (GIRONA)

Causa

El enterramiento será en TENERIFE

DECLARACION DE D. JOAN LLORET LLORENS

En su calidad de VECINO

Domicilio QUART (GIRONA)

Comprobación: Médico D. JORDI VILANÓ VILAS

Colegiado núm. 17/3924 *número del parte* B-0104069

OTROS TITULOS O DATOS

ENCARGADO D. JOAQUIM GUTIERREZ BESALÚ

SECRETARIO D. JOAQUIM VICENTE RUIZ

A las QUINCE *horas del* DOS *de*

AGOSTO *de* DOS MIL CUATRO

REGISTRE CIVIL

0D9448932

10

YO, NICOLÁS QUINTANA PLASENCIA, NOTARIO DEL ILUSTRE COLEGIO DE LAS ISLAS CANARIAS, CON RESIDENCIA EN ESTA CAPITAL.

DOY FE: Que el presente TESTIMONIO, extendido sobre ..... folio ....., en cada uno de los cuales figura mi rúbrica y sello, es reproducción exacta de su original, el cual me ha sido exhibido para su cotejo. ----------

Y para que conste, expido el presente en Santa Cruz de Tenerife, a veintidós de Marzo de 2005

0,15 SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES

COLEGIO NOTARIAL DE CANARIAS

NIHIL PRIUS FIDE

A4236330

NOTARIA DE NICOLÁS QUINTANA PLASENCIA · NIHIL PRIUS FIDE · SANTA CRUZ DE TENERIFE

NOTARIA DE NICOLÁS QUINTANA PLASENCIA · NIHIL PRIUS FIDE · SANTA CRUZ DE TENERIFE

DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ, **como Secretario del Consejo de Administración entrante, de la Compañía Mercantil** "J. SAENZ Y CIA, SOCIEDAD LIMITADA", inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en el tomo 817 General, folio 119, hoja número TF-3.404, inscripción 15ª. Tiene el C.I.F. número B-38000782.----------

C E R T I F I C A:

Que en Junta General Universal de la compañía, figurando en el acta de la misma, el nombre y la firma de todos los socios, celebrada en su domicilio social con carácter de EXTRAORDINARIA, el día **diecisiete** de **Enero** 2005, estando presentes todos los socios de la compañía, y por tanto representado el total del capital social, unánimemente acordada su celebración, se tomaron igualmente por unanimidad, los siguientes acuerdos: ----------

1º- Constatar el cese de Don Julio Hernández Rodríguez, como consecuencia de su fallecimiento acaecido con fecha uno de Agosto de dos mil cuatro, según se acredita con certificado de defunción que se une al presente certificado. ----------

2º.- Aceptar la Renuncia a sus respectivos cargos de Consejeros, que presentan DON JESUS SERGIO HERNANDEZ GONZALEZ, Vicepresidente del Consejo, DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ, Secretario, DOÑA AIDA HERNANDEZ HERNANDEZ, Vicesecretario, y los restantes miembros del organo, es decir, DOÑA CARMEN ROSA HERNANDEZ GONZALEZ, DOÑA ALICIA HERNANDEZ GONZALEZ, DON JOSE CARLOS HERNANDEZ GONZALEZ, DOÑA ANA MARIA HERNANDEZ GONZALEZ y DON LORENZO GONZALEZ RODRIGUEZ, Vocales de dicho Consejo, a quienes se les agradecen los servicios prestados, aprobándose la gestión por ellos realizada.----------

3º.- FIJAR en siete el número de miembros del Consejo y NOMBRAR por tiempo indefinido como Consejeros a DOÑA YAIZA HERNANDEZ HERNANDEZ, mayor de edad, con domicilio a estos

efectos en La Laguna, Carretera General La Cuesta-Taco número 82, titular de su D.N.I./N.I.F. número 78566250-K; a DOÑA ALICIA HERNANDEZ GONZALEZ, DOÑA CARMEN ROSA HERNANDEZ GONZALEZ, DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ, DON JESUS SERGIO HERNANDEZ GONZALEZ, DOÑA ANA MARIA HERNANDEZ GONZALEZ, DON JOSE CARLOS HERNANDEZ GONZALEZ (cuyos datos personales ya constan en el Registro Mercantil), quienes presentes en el acto, aceptan los nombramientos y se comprometen a desempeñarlos bien y fielmente, declarando no hallarse incursos en prohibición o incompatibilidad legal alguna, en especial, de las señaladas por el Artículo 58.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y por Ley 25/1.983, de 26 de diciembre, modificada por la Ley 9/1.991 de 22 de Marzo. ----------

Los nombrados, reunidos en Consejo de Administración, acuerdan también por unanimidad, y entre otros asuntos, nombrar los siguientes cargos, que igualmente aceptan: ----------

PRESIDENTE: DOÑA ALICIA HERNANDEZ GONZALEZ
VICEPRESIDENTE: DOÑA CARMEN ROSA HERNANDEZ GONZALEZ
SECRETARIO: DON OSCAR LUIS HERNANDEZ GONZALEZ
VICESECRETARIO: DON JESUS SERGIO HERNANDEZ GONZALEZ
VOCAL: DOÑA ANA MARIA HERNANDEZ GONZALEZ
VOCAL: DON JOSE CARLOS HERNANDEZ GONZALEZ
VOCAL: DOÑA YAIZA HERNANDEZ HERNANDEZ

4º.- Facultar a cualquier miembro del Consejo de Administración para que indistintamente en nombre y representación de la Compañía, comparezcan ante Notario de su libre designación y eleven a público los anteriores acuerdos. ----------

Se hace constar que el acta de dicha Junta, fue aprobada por unanimidad al final de las misma. ----------

Y para que así conste expido la presente, en La Laguna, el mismo día de la celebración de la Junta.

VºBº
Presidente.

Secretario.

6B9322219

13

01/2005

ES COPIA LITERAL DE SU MATRIZ, QUE OBRA EN MI PROTOCOLO BAJO EL NÚMERO DE ORDEN AL COMIENZO INDICADO, DONDE DEJO ANOTADA SU EXPEDICION, Y QUE LIBRO A INSTANCIAS DE LA SOCIEDAD EXTENDIDA EN SEIS FOLIOS DE PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES DE LA SERIE 6B, NÚMERO 9322214 Y LOS CINCO SIGUIENTES EN ORDEN CORRELATIVO. ----------

EN SANTA CRUZ DE TENERIFE, EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. DOY FE. ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL

CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL

NOTARIADO EUROPA

NIHIL PRIUS FIDE

0064054215

SIN CUANTIA

CONSEJERÍA DE ECONOMIA Y HACIENDA
OFICINA DE ATENCIÓN TRIBUTARIA
IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

El presente documento se devuelve al interesado que alega la NO SUJECION del pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Copia del citado documento queda en poder de esta Administración para la comprobación posterior de la Autoliquidación y, en su caso, rectificación o liquidación complementaria que proceda, conforme a los trámites establecidos en el Real Decreto 1/1993, de 24 de Septiembre, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto.

Santa Cruz de Tenerife, a 20 de Abril de 2005

OFICINA DE ATENCIÓN TRIBUTARIA

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA
OFICINA DE ATENCION TRIBUTARIA
20 ABR. 2005
IMPUESTO TPO Y AJD
Número de Entrada.....

DATOS DE PRESENTACIÓN

600002406689 0 J 72901 DECLARADO NO SUJETO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2
Y MERCANTIL
DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE

14

CALIFICADO el precedente documento de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del vigente Reglamento del Registro Mercantil, INSCRIBO EL CESE POR FALLECIMIENTO DE UN MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, LA RENUNCIA DEL RESTO DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON SUS CARGOS, EL NOMBRAMIENTO DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN , Y LA DESIGNACIÓN DEL CARGOS, en la Hoja TF-3.404, folio 172 vuelto del Tomo 1.714 de la Sección General, inscripción 29ª.-

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

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

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

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

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

Santa Cruz de Tenerife, a diecinueve de mayo de dos mil cinco.-

EL REGISTRADOR

Fdo.: Fernando Cabello de los Cobos y Mancha.

Anexo documental II y III: Títulos de propiedad.

AUTOLIQUIDACION
Oficina LA LAGUNA
Nº 2259 presentado el día
21-10-93

COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR LA ENTIDAD MERCANTIL "URBANIZADORA SANTAELLA, SOCIEDAD ANONIMA", A FAVOR DE LA ENTIDAD MERCANTIL "J. SAENZ Y CIA, SOCIEDAD LIMITADA".-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y OF. LIQUIDADORA LA LAGUNA
Nº 2810
Fecha 21-10-93

(Autorizada por DON JOSE MARIA DELGADO BELLO)

Ana María Alvarez Lavers - Notario

- LA LAGUNA -

Número: 147	Fecha: 24 de Febrero de 1.981

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0D0753748

Ana Mª Alvarez Lavera
NOTARIO
C/ Carrera, nº 25 - Edf. Teide 1º A
Teléfono 26 [illegible] 52
LA LAGUNA Sta. Cruz de Tenerife

= = = = =NUMERO CIENTO CUARENTA Y SIETE= = = = = = =

- En La Laguna, mi residencia, a veinticuatro de Febrero de mil novecientos ochenta y uno. - - - -

- Ante mí, JOSE MARIA DELGADO BELLO, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas. - - - - - - - - - - - - - - -

= = = = = = = = = = COMPARECEN: = = = = = = = = = = =

- DON MANUEL GARCIA CASTRO, célibe, Sacerdote, vecino Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en Edificio Velcota, séptimo C, Avenida de Venezuela, y provisto del Documento Nacional de Identidad número 12.042.436. - - - -

y DON JULIO HERNANDEZ RODRIGUEZ, casado, industrial, vecino de La Laguna, con domicilio en el pago de Tejina, en Ramal, número veinticinco y provisto del Documento Nacional de Identidad número 41.804.683. - - - - - - - -

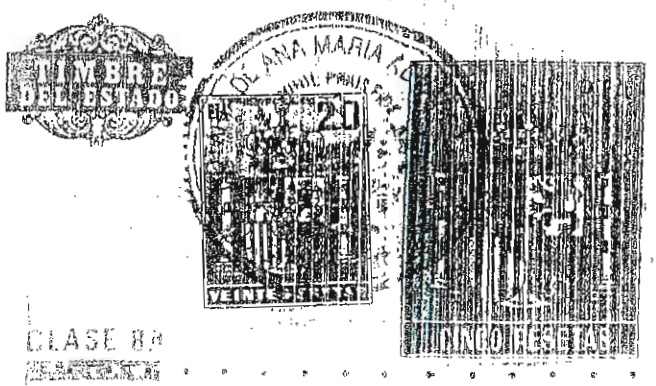
- Ambos mayores de edad. - - - - - - - - - - - - - -

- = = = = = = = = = INTERVENCION: = = = = = = = = = = =

- El señor compareciente cuyo nombre se consigna en primer lugar interviene en nombre y representación de la Compañía Mercantil "URBANIZADORA SANTAELLA, SOCIEDAD ANONIMA", número A-38-00957 de Identificación Fiscal, domiciliada en Santa Cruz de Tenerife, Sabino Berthelot, 1. - - constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de dicha Capital Don Federico Nieto Viejobueno el doce de Noviembre de 1.968(mil novecientos sesenta y ocho), número 1483 de Protocolo, é inscrita en

el Registro Mercantil de esta Provincia al libro 12 de la Sección 3ª de Sociedades de Sociedades Anónimas, folio -- 124, hoja 201, inscripción primera. - - - - - - - - - - - -

Siguiendo en este capítulo de antecedentes, de los Es--atutos por los que se rige la Sociedad, incorporados a - la escritura fundacional, copia autorizada de la cual ten o a la vista, transcribo como pertinente a este otorga--iento lo que es del siguiente tenor: = = =



0D0753749

CLASE 8ª

"Artículo 13º.- NUMERO DE CONSEJEROS Y NOM-
"BRAMIENTO.- El Consejo de Administración se --
"compondrá de ocho miembros. - - - - - - - -

"La elección de Consejeros correspponde -
"a la Junta General. - - - - - - - - - - - -

"Artículo 16º.- DURACION DEL CARGO DE CONSEJE-
"RO.- Los Consejeros nombrados en el acto de la
"constitución de la Sociedad no podrán ejercer
"sus cargos por un plazo superior a los cinco-
"años, pero si podrán ser reelegidos. - - - -

"Su renovación se hará en la forma que estable-
"ce la vigente Ley de Sociedades Anónimas . - --

"Los Consejeros designados con posterioridad al
"acto constitutivo, podrán ejercer su cargo inde-
"finidamente e, incluso si así se acordase por -
"La Junta General, podrá adscribirse con carác-
"ter vitalicio el cargo de Consejero y el del -
"Presidente del Consejo de Administración a una
determinada persona. - - - - - - - - - - - -

"Artículo 18º.- FACULTADES.- El Consejo de Admi-
nistración representa a la Sociedad en juicio y
"fuera de él y se halla investido de los pode--
"res más amplios para representar a la Compa-
"ñía, iniciar, continuar y modificar los nego-
"cios que son objeto de la misma y gestionar -

"todo cuanto concierne al giro o tráfico de la Empresa,
"sin otras limitaciones que las que se desprenden de -
"la Ley, los Estatutos y de los acuerdos de la Junta-
"General. -

. . . . . .

En lo omitido de los Estatutos citados y de la es-
critura que los contiene, no hay nada que modifique -
restrinja, altere o condicione lo inserto. - - - - --
- FACULTADES REPRESENTATIVAS DEL SEÑOR COMPARECIENTE.-
Dimanan estas de su calidad de Presidente del Consejo
de Administración, cargo que ejerce en la misma Socie-
dad y de consejero de la misma, que le fue deferido --
y aceptado en Junta General de accionistas celebrada--
el 6 de Abril de 1.978, como así consta en el Regis---
tro Mercantil. -
- LEGITIMACION PARA ESTE OTORGAMIENTO. - - - - - - - --
- Resulta ésta de acuerdo en reunión de Junta Universal
de accionistas del día veinte de Febrero del año en cur-
so , que fue adoptado por unanimidad, según resulta de-
certificación librada el día veinticuatro de Febrero --
de este año, por el señor Secretario Don Verísimo Rodrí-
guez García, la cual puede considerarse legítima por--
ser al parecer la que su titular usa habitualmente en -
sus escritos, y en consecuencia la legitimo, quedando -
aquella incorporada a esta matriz, para su inserción en
las copias y traslados que de ella se libren. La otra-
firma corresponde al Visto Bueno, estampado por el Se-
ñor Presidente, Don Manuel García Castro, que ante mí,
manifestó ser suya la firma allí estampada. - - ------

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

VEINTE PESETAS

CINCO PESETAS

0D0753750

El Señor Hernández Rodríguez interviene en nombre y representación de la entidad mercantil "J. SAENZ Y CIA LTD", constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario que fue de Santa Cruz de Tenerife, Don Lorenzo Martínez Fuset, el día 24 de Marzo de 1944, con domicilio en la ciudad de La Laguna, calle del Generalísimo Franco número cincuenta y nueve, transcendiendo en el Registro Mercantil de la Provincia al folio 195, libro 31, de Sociedades, hoja número 668.

Que el carácter de indefinido de la Sociedad le fué otorgado enescritura posteriormente autorizada por el mismo Notario el día 11 de Marzo de 1.953, y no en la de fundación de la Sociedad.

Que en escritura autorizado por el Señor Notario, Don Lorenzo Martínez Fuset, el día 18 de Mayo de 1.957, se adaptó la Sociedad a la Ley especial que regula las de Responsabilidad Limitada del año 1.953, que se me asegura transcendió en el Registro Mercantil.

Tiene dicha Sociedad el número B/ 38-000782, de Identificación Fiscal.

De sus Estatutos, en este Capítulos de antecedentes, transcribimos en cuanto lo consideramos pertinente a los efectos del presente otorgamiento, lo siguiente:

". . . Y Siendo su principal objeto el desarrollo de las actividades comerciales relacionadas con el ramo de víveres , sin perjuicio de acometer cualquiera otra Empresa de índole mercantil, que convenga a los intereses de la Compañía, y seansusceptibles de desenvolvimiento conforme a ls Leyes y Código de Comercio". - - - - - - - - - - - -

"Artículo 5º.- Los Administradores, dentro del ámbito --- de las atribuciones de que les invista, podrán representar a la Sociedad, y obligarla en todos los asuntos de su giro y tráfico; y, por tanto, en la dirección de los negocios sociales, su contabilidad y desarrollo; y en la apertura y cancelación de cuentas corrientes o de crédito, - con garantía personal, real, de valores o de mercancías, y en cualesquiera de los establecimientos bancarios, nacionales o extranjeros, sitos en este Archipiélago Canario; - para girar, aceptar, endosar,yavalar letras de cambio; para suscribir cheques, pagarés... y cualesquiera otros documentos. . . para llevar la representación de la Compañía ante Corporaciones, Organismos, Autoridades o funcionarios . . . Para conferir poderes a favor de Procuradores-- causídicos y para toda clase de Juicios, y suscribir documentos, digo los instrumentos, instancias, solicitudes y - pedimentos. -

"Artículo 6º.- Los demás actos y contratos de la vida social quedan reservados a la Junta General de Partícipes, - se tomarán por las mayorías que la Ley señala, constando por escrito y transcritos en el Libro de Actas, pudiéndose librar de éstas, los oportunos certificados por medio

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8ª

0D0753751

de los Administradores."" - - - - - - - - - - - - - - -

- Lo entrecomillado es testimonio deducido por mí, el Notario, teniendo a la vista copia autorizada -- de la escritura autorizada por el Notario, Señor -- Martínez Fuset, el día 18 de Mayo de 1.957, librada por el Notario que fue de Santa Cruz de Tenerife Don José Manuel Gómez Pérez, como sustituto de su compañero de residencia, Don Federico Nieto Viejobueno, - el día 26 de Septiembre de 1.973, de la que no resulta haber transcendido en el Registro Mercantil, de - lo que advierto. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- Y yo, el Notario, doy fe de que en lo omitido no - hay nada que restrinja, modifique, altere o condicione o amplíe lo transcrito. - - - - - - - - - - - - - -

- Las facultades representativas del señor compareciente derivan de su condición de administrador, cargo para el que fue nombrado y que se le atribuyó en la escritura reseñada en último término para que ejerciera tal función en forma indistinta y solidaria con Don - Eduardo González Rodríguez, y, que según resulta de- ella, aceptaron. Advierto de la necesidad de la ins-- cripción en el Registro Mercantil, y se me asegura, - aunque, no se me acredita, que lo está. - - - - - - - -

- Asimismo advierto de la necesidad o conveniencia de- que se aporte acuerdo, o con más precisión, certificación de acuerdo de la Junta General de socios o partíci

pes autorizando al administrador dicho para este otorgamiento pues así puede entenderse por la relación existente entre los artículos 5º y 6º de los Estatutos Sociales, y que podría acompañarse, si a esta no se incorpora, a copia autorizada que de la presente se libre. - - - - - - Me aseguran ambos comparecientes como subsiste íntegramente la representación que alegan, y, el no haber experimentado modificación alguna la capacidad legal de las entidades mercantiles representadas y que la vida jurídica de éstas continúa. - Identifico a los señores comparecientes, y, con las salvedades antes establecidas, les juzgo con capacidad legal suficiente para esta escritura de compraventa, y a tal fin, = = =

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
VEINTICINCO PESETAS
0D0753752

el que va a Pico Bermejo; y tierras de Don José Tabares, hoy el expresado Camino, y tierras de Doña Laura Cairos González; Norte, terrenos de una Capellanía, hoy Camino y tierras de Don Jacinto Suárez y Don Justo Concepción; y, al Sur, herederos de Don José Tabares, hoy de herederos de Miguel Rodríguez, de Segundo Perdomo, de Crescencia Hernández González, de herederos de Jeremías González, y de Eusebio Rodríguez. -La segunda ó "Hacienda Grande", mide veintidós hectáreas, cuarenta y siete áreas, cincuenta y ocho centiáreas y linda: Naciente, Don Marcos Grillo y Tomás Martell, hoy de herederos de D. Adolfo González Rivero, enpparte, y además con herederos de Doña Carmen Rivero y también, en parte con tierras de Don Primitivo Rodríguez Ramallo; Norte, hoy en parte de herederos de Don Adolfo González Rivero, y, en parte, Carretera, antes Don Juan Massieu y Westerlin; Sur, herederos de Don Patricio Madan, hoy propiedad Urbanizadora Santaella, Sociedad Anónima, y, en parte, Camino; Poniente, Camino de Tejina, en la realidad y actualmente el expresado Camino y en parte tierras de aquella entidad mercantil. La tercera conocida por "Casa Vieja" mide diez y nueve áreas, treinta y ocho centiáreas y linda: al Naciente, Camino de Tejina; Sur,

Una Capellanía de Don Antonio Melo, en la realidad Carretera; Oeste, o Poniente, herederos de Don Domingo-- González, hoy Barranco Las Cuevas, y, en parte Camino; y Norte, herederos de Don Domingo González, en la realidad, Barranco Las Cuevas y Camino Real. Tiene derecho - a tres acciones de la explotación da aguas Pedro Alva-- rez, que se distinguen con los números 25, 28 y 31 y la mitad de las números 12 y 33; dentro de los linderos - de la dicha finca situada en el Camino de Tejina, hay cinco edificios: En el trozo"Mirabal", los marcados con los números cuatro y cinco de gobierno, en el llamado"Casa - Vieja", los números seis y siete de orden; y en "Hacienda Grande", el marcado con el número ocho". - - - - - -

- Se aclara que fue denegada la inscripción respecto de- la cabida de de mil doscientos sesenta y ocho metros cuadrados y quince decímetros cuadrados, por aparecer esa - superficie inscrita a nombre de persona distinta de los- vendedores en el título que luego se dirá. La Cabida inscrita es pués la de veinticinco hectáreas cuarenta y cinco áreas cincuenta y cinco centiáreas y ochenta y cinco - decímetros cuadrados. En la actualidad la totalidad de - la finca tiene una cabida no inferior a veintisiete hec-- táreas, cuya diferencia o exceso se solicita se inmatricule al amparo del art. 298 del Reglamento Hipotecario , - por no exceder de la quinta parte de la cabida inscrita, y según resultó de medición reciente. - - - - - - - - - - -

0D0753753

CLASE 8ª

- Sin arrendatarios ni ocupantes. - - - - - - - - - - - - -
- REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Tomo 95, libro 5, folio ---
202, finca 285, inscripción 10. - - - - - - - - - - - - - -
- TITULO.- Compra a Doña Mercedes Díaz Hernández y Don -
Jesús Santaella Díaz, en escritura autorizada por el No-
tario de Santa Cruz de Tenerife, Don Federico Nieto Vie-
robueno, el día 24 de Julio de 1.971. - - - - - - - - - - -
- CARGAS.- Libre de ellas. Pues si bien aparece afectada
por los embargos siguientes: uno de fecha 28 de Noviembre
de 1977, por un principal de 2.239.020 pesetas y quinien-
tas mil pesetas más para costas; otro de fecha 24 de Fe-
brero de 1.978 por un principal de 401.305 pesetas y ---
5000 pesetas más para costas; y otro de fecha 13 de Octu
bre de 1.978, por un principal de pesetas 6.708.426, y --
quinientas mil pesetas más para costas; es lo cierto que-
las obligaciones y cantidades que garantizan están satis-
fechas con anterioridad a esta escritura. Es por ello por
que la venta se hace como libre de cargas y gravámenes
aunque fuerenotros los que aparecieren en el Registro-
de la Propiedad, y, además, por tanto, la Entidad vende-
ra se obliga a promover los expedientes necesarios ---
para cancelar dichas cargas, o las que fueran, que apare--
cieren en el Registro de la Propiedad y satisfacer los --
gastos que tal cancelación devengue. - - - - - - - - - - -
CATASTRO.- No se me exhiben datos de este Registro. - -

- II.- Y sobre la base de lo expuesto, y teniendo convenida la compraventa de la finca descrita, = = =

TIMBRE DEL ESTADO

VEINTE PESETAS

CINCO PESETAS

0D0753754

CLASE 8ª

del librado" se lee: ""D. JULIO HERNANDEZ RODRIGUEZ Y D. EDUARDO GONZALEZ RODRIGUEZ. Cra. Cuesta Taco, 82 -- OFRA. LA LAGUNA. TENERIFE"". En el acepto se hallan extendidas las dos firmas de los librados, según se me- asegura, y se hallan extendidas en impreso de la clase 14ª por una cantidad facial de pesetas correspondiente al timbre de trece mil setecientas cincuenta ---, para cantidades de dos millones quinientas mil una pesetas A cinco millones de éstas. ---

- Una de las letras vence el día veintitrés de Febrero de mil novecientos ochenta y dos y la otra el veintitrés de Febrero de mil novecientos ochenta y tres.- La del primer vencimiento va extendida en impreso --- oficial, de la cuantía expresada, distinguido con la- numeración 0A 1349403, y, la del segundo en el 0A --- 1349404. - Ambas letras aparecen avaladas por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de S/C. de Tenerife, con fecha 23 de Febrero de 1981. ---

- Me aseguran que las cambiales se hallan reintegra-- das con arreglo a Derecho. ---

- A partir del veintitrés de Febrero de mil novecientos ochenta y dos la segunda de las letras referidas devengará el interés del trece por ciento anual, debiendo - estar totalmente pagado el precio total aplazado el -- veintitrés de Febrero de mil novecientos ochenta y -- tres. ---

- Cada una de las letras reseñadas se libra por un importe de treinta y un millones trescientos treinta y tres mil pesetas. -

- Por la cantidad figurada en el cheque reseñado, el representante de la Entidad vendedora otorga carta de pago con los efectos del artículo 1170 del Código Civil.

TERCERO.- Todos los gastos que deriven del otorgamiento de esta escritura, incluido el impuesto o arbitrio municipal de Plus Valías si fuere exigible, y los de Matriz son de cargo exclusivo de la entidad compradora. - - - - -

- CUARTO.- El señor representante de la entidad compradora declara conocer las limitaciones que por razones de naturaleza agraria y de orden urbanístico afectan a lo comprado. -

QUINTO.- El representante del vendedor, digo de la entidad mercantil vendedora, y órgano de la misma, se ratifica en las obligaciones asumidas en el Epígrafe Cargas de la Exposición en orden a dejar libre de cargas y afecciones la finca descrita y objeto de esta escritura. - - -

SEXTO.- Se aclara que los librados en las dos letras de cambio reseñadas más arriba son hoy los dos únicos administradores de la entidad compradora. - - - - - - - - - -

SEPTIMO.- Se me entrega fotocopia de un plano de la finca en la que con trazos rojos se identifica la que es objeto de esta escritura, y que firmado por los señores comparecientes, incorporo a esta matriz. - - - - - - - - -

OCTAVO.- Se puntualiza que el crédito derivado del precio aplazado, tiene carácter de personal, de acuerdo con lo prevenido en el art. 11 de la Ley Hipotecaria, y la representación orgánica de la entidad vendedora autoriza a la entidad compradora para que llegado el día veintitrés de Febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, y no constando en el Registro de la Propiedad algo que lo im-

CLASE 8ª

pida, pueda solicitar por sí sóle, unilateralmente, se haga constar por nota el hecho de la consumación del pago. -

- Así lo dicen y quieren ante mí. - - - - - - - - - - -

- Hice las reservas y advertencias legales, especialmente las de naturaleza fiscal y concretamente del contenido del art. 55,2º y del 49,3, del Real Decreto Legislativo 3050/1980 de 30 de Diciembre. - - - -

- Leo íntegramente esta escritura a los señores comparecientes, por su designación, se ratifican en su contenido y firman conmigo, el Notario. - - - - - - - -

- De todo lo consignado en este instrumento público que queda extendido en cuatro pliegos del timbre del Estado, de la clase séptima, serie 1F, números ocho millones trescientos treinta y nueve doscientos treinta y cinco, dos correlativos siguientes en orden, y, el presente que se formaliza, que es el ocho millones trescientos treinta y nueve mil veintinueve, yo, ~~es~~ el Notario, doy fe. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- ADICION: Para hacer constar que al tiempo de firmarse la escritura por la representación de la entidad mercantil "J.SAENZ, Sociedad Limitada" se aporta certificación en que se recoge el acuerdo de compra del inmueble objeto de este contrato del día veintitrés de Febrero de este año, cuya certificación es también del mismo día. Dicha certificación se halla autorizada y expedida por el señor Administrador Don Eduardo González Rodríguez, con el visto bueno del otro administrador, Don Julio Hernández Rodríguez, aquí comparecien

te, cuyas firmas se me asegura por los mismos señores son de su pertenencia y, en consecuencia, las legitimo.- Tengo a mi presencia a los dos firmantes, a quienes identifico por medio de sus respectivos Documentos Nacionales de Identidad. La certificación de que se deja hecho mérito queda incorporada a la matriz para su inserción en las copias y traslados que de ella se libren. Vale la"adición". Reitero fe. - - -

0D0753756

CLASE 8ª

ON VERISIMO RODRIGUEZ GARCIA, Secretario del Consejo de Admi-
istración de la razón social "URBANIZADORA SANTAELLAS, A." do-
ciliada en Santa Cruz de Tenerife, de la que es Presidente -
N MANUEL GARCIA CASTRO.-

R T I F I C O:

Que esta sociedad en reunión de JUNA UNIVERSAL celebrada el dia veinte de febrero de mil novecientos ochenta y uno, adoptó por UNANIMIDAD el siguiente acuerdo:

"PROCEDER A LA VENTA DE LA SIGUIENTE FINCA:

"FINCA RUSTICA HACIENDA, CON CASA, BODEGA, LAGAR Y CISTERNA EN LA JURISDICCION DE TEGUESTE, SITIO "EL SOCORRO" Y MIRABAL" QUE SE DIVIDE EN TRES PORCIONES: LA PRIMERA LLAMADA MIRABAL MIDE DOS HECTAREAS NOVENTA Y NNA AREAS VEINTIOCHO CENTIAREAS Y LINDA: AL NACIENTE, CAMINO DE TEJINA; PONIENTE, EL QUE VA A PICO DERMEJO y TIERRAS DE DON JOSE TABARES; NORTE, TERRENOS DE UNA CAPELLANIA; Y AL SUR, HEREDEROS DE DON DOMINGO GONZALEZ. LA SEGUNDA O HACIENDA GRANDE, MIDE VEINTIDOS HECTAREAS, CUARENTA Y SIETE AREAS, CINCUENTA Y OCHO CENTIAREAS y LINDA: AL NACIENTE, DON MARCOS GRILLO Y TOMAS MARTELL; AL PONIENTE, CAMINO DE TEJINA; AL NORTE, DON JUAN MASIEU Y WESTERLIN; Y AL SUR, HEREDEROS DE DON PATRICIO MADA. LA TERCERA CONOCIDA POR "CASA VIEJA" MIDE DIES Y NUEVE AREAS, TREINTA Y OCHO CENTIAREAS Y LINDA; AL NACIENTE, CAMINO DE TEJINA; AL NORTE Y PONIENTE, HEREDEROS DE DON DOMINGO GONZALEZ; AL SUR, UNA CAPELLANIA DE DON ANTONIO MELO.

INSCRIPCION: FIGURA AL FOLIO 199, tomo 95, libro 5, finca numero 285, inscripcion 10º.-

SE FACULTA AL PRESIDENTE, DON MANUEL GARCIA CASTRO, PARA QUE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE ESTA SOCIEDAD, COMPAREZCA ANTE NOTARIO Y OTORGUE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA, EN FAVOR DE LA PERSONA FISICA O JUIRIDICA QUE SE DETERMINE Y CON = LAS CONDECIONES QUE EL MISMO ESTABLEZCA".

Y para que así conste, firmo la presente en Santa Cruz de Tenerife a veinticuatro de febrero de mil novecientos ochenta y uno.9.

Vº Bº

PRESIDENTE

Fdo.

SECRETARIO

URBANIZADORA CANARIELLA, S.A. - SANTA CRUZ DE TENERIFE

TIMBRE DEL ESTADO

0D0753757

CLASE 8ª

- DON EDUARDO GONZALEZ RODRIGUEZ, Administrador solidario de la entidad mercantil denominada "J.SAENZ Y CIA. Sociedad Limitada", CERTIFICA: = = =

- Y para que así conste donde proceda y especialmente a los efectos de otorgar la correspondiente escritura de compraventa, extiendo la presente en La Laguna, a veintitrés de Febrero de mil novecientos ochenta y uno.- - - - - - - - - - - - -

El Admor. certificante.: Vto. Bno. del Otro Admor

DILIGENCIA.- Yo, JOSE MARIA DELGADO BELLO, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, con residencia en La Laguna, DOY FE: De que las dos firmas -- que preceden corresponden a los dos Administradores de la Sociedad "J. SAENZ y Cía S.L.", Don Eduardo-- González Rodríguez (certificante) y Don Julio Hernández Rodríguez, por conocerlas y haber sido estampadas ante mí.- La Laguna, a veinticuatro de Febrero de mil novecientos ochenta y uno. - - - - - - - - - -

- - - - - - - - - - - -

0D0753758

CLASE 8ª

-RIA ALVAREZ LAVERS, SUCESORA DEL MISMO, PARA LA ENTIDAD MERCANTIL "J. SANEZ Y CIA, SOCIEDAD LIMITADA", EN ONCE = FOLIOS TIMBRADOS DE CLASE OCTAVA, SERIE OD, NUMEROS ==== 0753748 Y LOS DIEZ CORRELATIVOS SIGUIENTES EN ORDEN. EN= LA LAGUNA, A VEINTISIETE DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NO VENTA Y TRES. DOY FE.-

OFICINA LIQUIDADORA DE LA LAGUNA

"El presente documento se devuelve al interesado por haber alegado que el acto o contrato que contiene está exento / no sujeto al Impuesto. Ha presentado copia que se conserva en la Oficina para comprobación de la exención / no sujeción alegada o para praticar la liquidación o liquidaciones que, en su caso procedan".

La Laguna, a 11 de Octubre de 1.993

EL LIQUIDADOR,

I Alicia 2V 0241

NOTARIA
DE
D. JOSÉ SÁNCHEZ AGUILERA

DOCUMENTO PÚBLICO DE SEGREGACION Y PERMUTA

Nº 943

En La Laguna a 20 de Junio de 19 94

Otorgado por El "ILTMO AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE", y

DOÑA ALICIA MONSERRAT ~~SUAREZ RODRIGUEZ~~ HERNANDEZ GONZALEZ

A favor de

Primera copia para DOÑA ALICIA MONSERRAT ~~SUAREZ RODRIGUEZ~~ HERNANDEZ GONZA

Original en el Registro de la propiedad 1-10-97 para liquidar, ~~no~~ se puede retirar a partir del 2-10-97 12'00

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

1F8151212

NUMERO: NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES, ----------

SEGREGACION Y PERMUTA

En La Laguna, mi residencia, a veinte de Junio de mil novecientos noventa y cuatro, ----------

Ante mi: JOSE SANCHEZ AGUILERA, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, designado en turno oficial para este otorgamiento, ----------

COMPARECEN:

De una parte: El Ilmo. Sr. Don **VIDAL SUAREZ RODRIGUEZ**, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Tegueste, de donde es vecino. ----------

Y de otra: **DOÑA ALICIA MONSERRAT HERNANDEZ GONZALEZ**, conocida solo por ALICIA HERNANDEZ GONZALEZ, mayor de edad, casada con Don Amador Bernardos Sánchez, vecina de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio conyugal en calle Profesor Peraza de Ayala numero 10, 4°-G. 42.924.665-H ----------

INTERVENCION:

A.- El primero, en nombre y representación del ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE, cómo Alcalde-

descontados tres mil doscientos cuarenta y cinco metros, ochenta y siete decimetros correspondientes a viales, siendo sus linderos actuales los siguientes: al Norte, calle en proyecto abierta en la finca matriz; Sur, calle en proyecto que la separa del barranco de El Socorro; al Este, con calle en proyecto que la separa de la Urbanizacion San Gonzalo y calle en proyecto que la separa de finca matriz; y al Oeste, con calle en proyecto que la separa de terrenos de J.Saenz y Cia., S.L. y calle en proyecto abierta en la finca matriz. ----------

TITULO: El de donación efectuada por la Compañia Mercantil "Rodriguez Cubas, S.L.", en escritura autorizada por mi el dia 25 de Marzo de 1.994, número 456 de protocolo. ----------

INSCRIPCION: Registro numero 2 de La Laguna, al tomo 1.683, Libro 82 de Tegueste, folio 23, finca numero 6.598, inscripcion 1ª. ----------

CARGAS: Libre de cargas, gravámenes y limitaciones de clase alguna. ----------

1F8151214

folio 36, finca numero 4.962, inscripcion 2ª. --------

CARGAS: Según telefax del Registro de la Propiedad Numero dos de los de esta Ciudad, de fecha 4 de los corrientes, que tengo a la vista, la finca descrita se halla LIBRE DE CARGAS, GRAVAMANES Y LIMITACIONES DE CLASE ALGUNA. Manifiestan los Srs. comparecientes que les consta no haber variado la situacion juridica de la finca, por lo que consideran no ser precisa la actualizacion de la nota informativa reseñada. ----------

ADVERTENCIA EXPRESA: Yo, el Notario, advierto a los comparecientes que no obstante la informacion registral reseñada relativa a la finca descrita, asi como la manifestacion expresada en este apartado expositivo, sobre la misma prevalece en todo caso la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de copia autorizada de la presente escritura, copia que tienen derecho a obtener las partes dentro de los cinco dias hábiles siguientes al de hoy.----------

TIMBRE DEL ESTADO
25 PTA VEINTICINCO PESETAS
1F8151215
Notaría de D. JOSE SANCHEZ AGUILERA (Teniente) La Laguna (Tenerife)

voto unánime de todos los asistentes que constituyen la mayoria absoluta del número legal de sus miembros, acordó por unanimidad lo siguiente:----------

Primero.- Permutar el bien municipal sito en El Espinal, Barrio de El Socorro, con superficie neta de 15.454'13 m2, por otro propiedad de Doña Alicia Montserrat Hernandez Gonzalez, con una superficie de 22.000 m2.- ----------

Segundo.- Comunicar dicho acuerdo a la Direccion General de Administracion Territorial, quedando condicionado al tramite del control de legalidad regulado en los articulos 56, 64 y 65 de la Ley 7/85 reguladora de las Bases de Regimen Local. ----------

Tercero.- Estimar la equivalencia de valores entre las dos propiedades objeto de permuta. -------

Cuarto.- Facultar a la Alcaldia-Presidencia para la firma de cuantos documentos tengan que ver con dicho asunto, particularmente con las correspondientes escrituras publicas que se podran formalizar una vez cubiertos los tramites de control y legalidad citados

1F8151216

Diciembre de 1.993,la cual fué rectificada en cuanto al titular de la finca por la propia Comision en sesion del 17 de Mayo pasado, segun asi resulta de las certificaciones expedidas por el Secretario Habilitado Accidental antes citado y con el Visto Bueno del Sr.Alcalde compareciente,que me entregan en este y dejo unidas a esta matriz, reproduciendose en sus copias y traslados; Doña Alicia Montserrat Hernández Gonzalez segrega de la finca descrita al exponendo II una porcion, con la que forma finca nueva, distinta e independiente con la siguiente descripción: ------

RUSTICA: Trozo de terreno en el término municipal de Tegueste, parte de la Hacienda "Los Laureles", con una cabida de VEINTIDOS MIL METROS CUADRADOS, y linda: al Norte, resto de la finca de la que se segrega; Sur, Carretera General TF-121 de La Laguna a Punta del Hidalgo; al Este, con terrenos propiedad del Ayuntamiento de Tegueste y en parte Asociacion de Padres y Amigos del Sordo "ASPAS"; y al Oeste, con Camino de Los Laureles, Don Antonio Ramos Suarez, Don

1F8151217

Alicia Montserrat Hernandez González adquiere la finca descrita al expositivo I, y, habida cuenta que segun resulta del punto segundo de los acuerdos adoptados por el Pleno de la Corporacion Municipal en la sesion del 7 de Abril de 1.994, las fincas permutadas tienen igual valor, las partes nada se adeudan entre si por ningun concepto en relacion a las fincas permutadas. ----------

TERCERA.- Las fincas aqui objeto de permuta, se transmiten libres de cargas y gravámenes, asi como de arrendatarios, aparceros, ocupantes y precaristas y al corriente en el pago contribuciones e impuestos.-

CUARTA.- Se pacta que todos los gastos e impuestos que origine la segregacion de finca llevada a efecto en el apartado V expositivo seran de cuenta de Doña Alicia Montserrat Hernandez Gonzalez; siendo de cuenta del Ayuntamiento de Tegueste cualquier otro gasto e impuesto que se ocasionen por virtud de los pactos establecidos en este instrumento. ----------

QUINTA.- Para una mejor concreción y claridad de

1F8151218

ILMO. AYUNTAMIENTO
DE
TEGUESTE
TENERIFE

DON JOSE LUIS GARCIA FRANCISCO, SECRETARIO HABILITADO ACCIDENTAL DEL ILTMO. AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE (TENERIFE).----------

CERTIFICO: Que la Comisión de Gobierno, en sesión ordinaria, celebrada el día 2 de diciembre de 1.993, adoptó, entre otros, el acuerdo que así dice:----------

LICENCIAS MUNICIPALES URBANISTICAS.- Instada por Doña Alicia M. Hernández González, en representación de la Sociedad "J. Saenz y Cía., S.L.", solicitud de licencia para segregación de una parcela de 22.000 m2, a partir de un terreno de 40.000 m2, sito en Los Laureles, que se describe a continuación: "Rústica: Trozo de tierra en el Término Municipal de Tegueste, parte de la Hacienda "Los Laureles", que mide cuatro hectáreas de superficie y linda: norte, franja de terreno de la finca matriz de donde se segregó que lo separa del Barranco de Las Tapias; sur, carretera de La Laguna a Tejina, Este en línea de ciento sesenta y cuatro metros y cincuenta centímetros, Ayuntamiento de Tegueste y Asociación de Padres y Amigos del Sordo (Aspas), y Oeste, resto de la finca matriz y Camino de Los Laureles". Previa lectura por parte del Sr. Secretario Habilitado accidental al informe emitido por la Oficina Técnica Municipal, esta Comisión de Gobierno, vista la documentación obrante en el expediente, con el voto afirmativo de todos los asistentes que constituye la mayoría absoluta del número legal de sus miembros, acuerda conceder licencia para la segregación de la siguiente parcela a Doña Alicia M. Hernánez González, en representación de la Sociedad "J. Saenz y Cía, S.L." sita en Los Laureles, cuya descripción resultante sería : "Parcela con una superficie de veintidós mil metros cuadrados, situada en Los Laureles, y que linda: al norte, resto de la finca matriz de la que se segrega, sur, carretera General Tf-121 de La Laguna a Punta del Hidalgo, Este, Ayuntamiento de Tegueste y Asociación de Padres y Amigos del Sordo (ASPAS), y Oeste, camino de Los Laureles". Tanto la finca matriz como la parcela segregada tienen la calificación de suelo rústico, según el vigente Plan General del Término Municipal de Tegueste, encontrándose asimismo fuera del ámbito del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano que fue Aprobado Definitivamente por la C.U.M.A.C. el 7 de julio de 1.992.- Por su clasificación urbanística le es de aplicación la Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, pero al ser tanto la parcela segregada como el resto superiores a la Unidad

1F8151219

ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
TEGUESTE
TENERIFE

DON JOSE LUIS GARCIA FRANCISCO, SECRETARIO HABILITADO ACCIDENTAL DEL ILTMO. AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE (TENERIFE).----------

n. _____

Jo. S/DC

CERTIFICO: Que la Comisión de Gobierno, en sesión ordinaria, celebrada el día diecisiete del actual, adoptó, entre otros, el acuerdo que así dice: ----------

LICENCIAS MUNICIPALES URBANISTICAS.- La Comisión de Gobierno de fecha 2 de diciembre de 1.993, adoptó acuerdo de conceder licencia de segregación, a Doña Alicia M. Hernández González, en representación de la Sociedad "J. Saenz y Cía., S.L.", para una parcela de 22.000 m2, a partir de un terreno de 40.000 m2, sito en Los Laureles. Incorporada la correspondiente documentación se ha detectado error en el expresado acuerdo al figurar como titular del terreno en Los Laureles J. Saenz y Cía., S.L. siendo en realidad su propietaria Doña Alicia Montserrat Hernández González, por título de compra según resulta de la inscripción 2ª. al folio 36 del Tomo 1136, libro 57 de Tegueste. Esta Comisión de Gobierno, con el voto afirmativo de todos los asistentes que constituye la mayoría absoluta del número legal de sus miembros, ACUERDA corregir en el acuerdo adoptado por la Comisión de gobierno, en sesión de 2 de diciembre de 1.993, relativo a la licencia de segregación, el error cometido al citar como propietario del terreno de 22.000 m2, sito en Los Laureles, a la Sociedad "J. Saenz y Cía., S.L.", debiendo figurar como titular de dicha propiedad Doña Alicia M. Hernández González.----------

Esta certificación se expide de orden y con el visto bueno de la Presidencia antes de ser aprobada el acta que contiene los acuerdos certificados y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de la misma, todo esto en aplicación de lo dispuesto en los artículos 145 de la Ley Territorial 14/1990 y 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Tegueste, a dieciocho de Mayo de mil novecientos noventa y cuatro.----------

Vº.Bº.
EL ALCALDE

Expedida en _____ de 19__
EL SECRETARIO,

1F8151220

ILMO. AYUNTAMIENTO
DE
TEGUESTE
TENERIFE

DON JOSE LUIS GARCIA FRANCISCO, SECRETARIO HABILITADO ACCIDENTAL DEL ILTMO. AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE (TENERIFE).----------

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento en Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el día siete del actual, adoptó, entre otros, el acuerdo que así dice: ----------

EXPEDIENTE DE PERMUTA DE TERRENO EN LOS LAURELES-EL SOCORRO.- Se da cuenta del expediente administrativo tramitado para permutar el bien municipal por el de propiedad de J. Saenz y Cia., S.L. y cuyas descripciones son las siguientes:----------

PARCELA Nº 1.-

- PROPIETARIO: Iltmo. Ayuntamiento de Tegueste.
- DESCRIPCION: Urbana. Parcela de terreno sita en el Término Municipal de Tegueste, pago de El Socorro, con una superficie neta de quince mil cuatrocientos cincuenta y cuatro metros con trece decímetros cuadrados y que linda: al Norte, con calle en proyecto abierta en la finca matriz; al Sur, con calle en proyecto que la separa del Barranco de El Socorro; al Este con calle en proyecto que la separa de la Urbanización San Gonzalo y calle en proyecto abierta en la finca matriz y al Oeste, con calle en proyecto que la separa de terrenos de J. Saenz y Cia., S.L. y calle en proyecto abierta en la finca matriz.----------

PARCELA Nº 2.-

- PROPIETARIO: J. Saenz y Cia. S.L.
- DESCRIPCION: Rústica. Trozo de terreno en el Término Municipal de Tegueste, parte de la Hacienda "Los Laureles", con una cabida de 22.000 metros cuadrados y que linda: al Norte, con resto de la finca de la que se segregó propiedad de J. Saenz y Cia., S.L.; al Sur, con Carretera General TF-121 de La Laguna a Punta del Hidalgo; al Este con terrenos propiedad del Iltmo. Ayuntamiento de Tegueste y Asociación de Padres y Amigos del Sordo "ASPAS" y al Oeste con Camino de Los Laureles, Don Antonio Ramos Suárez, D. Francisco Melián y Don Hormesindo GutiérrezHernández.----------
- INSCRIPCION: Tomo 1.136, libro 57 de Tegueste, finca 4962 del Registro de Propiedad de La Laguna.

CONSIDERANDO que según de desprende de los informes obrantes en el expediente al efecto emitidos por Secretaría, Intervención y Oficina Técnica Municipal, el bien que se pretende permutar se encuentra calificado jurídicamente como bien patrimonial y su valor no supera el 25% de los recursos liquidados por operaciones corrientes de la liquidación de 1992.----------

CONSIDERANDO que el Ayuntamiento en sesión plenaria

mento es fotocopia de
el,
EL SECRETARIO,

1F8151221

ILMO. AYUNTAMIENTO
DE
TEGUESTE
TENERIFE

DON JOSE LUIS GARCIA FRANCISCO, SECRETARIO HABILITADO ACCIDENTAL DEL ILTMO. AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE (TENERIFE).----------

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento en Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el día diez del actual, adoptó, entre otros, el acuerdo que así dice: ----------

EXPEDIENTE DE PERMUTA DE TERRENO EN LOS LAURELES-EL SOCORRO. CORRECCION DE ERROR. AUTORIZACION.- Ante la urgencia existente en la tramitación del correspondiente expediente el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 7 de abril del corriente año, adoptó acuerdo de permutar unos terrenos propiedad de la Entidad Mercantil "J.Saenz y Cía., S.L." con una superficie de 22.000.- m2 por otra propiedad de esta Corporación, sita en El Espinal, Barrio de El Socorro y con una superficie neta de 15.454,13 m2. Incorporada la correspondiente documentación se ha detectado error en el expresado acuerdo al figurar como titular del terreno de Los Laureles J. Saenz y Cia,S.L. siendo en realidad su propietario Dª. Alicia Montserrat Hernández González, por titulo de compra según resulta de la inscripción 2ª. al folio 36 del Tomo 1136, libro 57 de Tegueste. De igual modo ante las peticiones de la Dirección General de Infraestructura Educativa sobre la cesión a la Comunidad Autónoma de los terrenos necesarios para la construcción de un centro de enseñanza secundaria, el Ayuntamiento en Pleno, estimando el dictamen de la Comisión Informativa de Actividades Urbanisticas, con el voto afirmativo de todos los asistentes que constituye la mayoria absoluta del número legal de sus miembros, acuerda: PRIMERO. Corregir en el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 7 de abril de 1994, relativo a PERMUTA DE TERRENOS EN LOS LAURELES-EL SOCORRO, el error cometido al citar como propietario del terreno de 22.000 m2.- ubicado en Los Laureles, a la Entidad Mercantil "J. Saenz y Cía.,S.L." debiendo figurar como titular de dicha propiedad Dª.ALICIA MONTSERRAT HERNANDEZ GONZALEZ. SEGUNDO. Solicitar a la propietaria citada del terreno de Los Laureles, Dª. Alicia Montserrat Hernández González la correspondiente autorización para que por parte de la Consejeria de Educación se pueda llevar a cabo las obras de construcción de un Centro de Enseñanza Secundaria en los mismos, sin perjuicio de que la propiedad de los mismos se transmitirá a este Ayuntamiento en virtud del expediente de permuta actualmente en tramite.----------

Esta certificación se expide de orden y con el visto bueno de la Presidencia antes de ser aprobada el acta que contiene los acuerdos certificados y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de la misma, todo esto en aplicación de lo dispuesto en los articulos 145 de la Ley Territorial 14/1990 y 206 del Reglamento de

mento es fotocopia de
...mayo de 1994
L SECRETARIO

ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
TEGUESTE
TENERIFE

1F8151222
29.03.99
91/83/B.9

I N F O R M E

En relación con el expediente de permuta de un inmueble propiedad de la Entidad Mercantil "J. Saenz y Cia. S.L.", situado en Los Laureles y una parcela propiedad municipal situada en la Urbanización El Espinal del núcleo de El Socorro, esta Oficina Técnica tiene a bien I N F O R M A R:----------

PRIMERO.- La descripción de los inmuebles a permutar es la siguiente:----------

PARCELA Nº 1.-

- PROPIETARIO: Iltmo. Ayuntamiento de Tegueste.
- DESCRIPCION: Urbana. Parcela de terreno sita en el Término Municipal de Tegueste, pago de El Socorro, con una superficie neta de quince mil cuatrocientos cincuenta y cuatro metros con trece decímetros cuadrados y que linda por todas sus partes con calles abiertas en la finca matriz, según Proyecto de Urbanización que fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 24 de junio de 1993.
Adquirida por donación de la Entidad "Rodriguez Cubas, S.L.", representada por D. Ezequiel Rodriguez González, ante el Notario D. José María Delgado Bello, el día 19 de mayo de 1992, con el número 2.206 de su protocolo.

PARCELA Nº 2.-

- PROPIETARIO: J. Saenz y Cia. S.L.
- DESCRIPCION: Rústica. Trozo de terreno en el Término Municipal de Tegueste, parte de la Hacienda "Los Laureles", con una cabida de 22.000 metros cuadrados y que linda: al Norte, con resto de la finca de la que se segregó propiedad de J. Saenz y Cia., S.L.: al Sur, con Carretera General TF-121 de La Laguna a Punta del Hidalgo; al Este con terrenos propiedad del Iltmo. Ayuntamiento de Tegueste y Asociación de Padres y Amigos del Sordo "ASPAS" y al Oeste con Camino de Los Laureles, Don Antonio Ramos Suárez, D. Francisco Melián y Don Hormesindo Gutiérrez Hernández.
- INSCRIPCION: Tomo 1.136, libro 57 de Tegueste, finca 4962 del Registro de Propiedad de La Laguna.

Documento es fotocopia de original.
Fd. 1 de Junio de 1996.
EL SECRETARIO,

sigue ...//...

1F8151203

GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE PRESIDENCIA Y TURISMO
VICECONSEJERIA PARA LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS
DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL

GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE
18 ... 1994
SALIDA
4934

TEGUESTE
Registro de ENTRADA
Núm. 2168 Folio 36
Fecha 24.05.94

En virtud de lo dispuesto por la legislación aplicable en materia de permuta de bienes inmuebles por las Corporaciones Locales en la que se exige el trámite necesario de dación de cuentas al órgano competente de la Comunidad Autónoma y en uso de las competencias que esta Dirección General tiene atribuidas, adjunto se remite Resolución del Director General de Administración Territorial, por la que se presta conformidad a la permuta realizada por el Ayuntamiento de Tegueste de un bien municipal por otros propiedad de la Entidad Mercantil J.Saenz y Cía S.L.

Santa Cruz de tenerife, a 17 de mayo de 1994

EL DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION TERRITORIAL.

GOBIERNO DE CANARIAS
Dirección General de Administración Territorial
Santa Cruz de Tenerife

Fdo.: Basilio Franco Guerra

Secretaría
24 Mayo 94

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE.-

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

Fecha 1F8151224
Libro 1F8151111
Folio 470

Bien propiedad de J.Saenz y Cía S.L.

Descripción: Trozo de terreno rústico de 22.000 m^2.

Linderos:

Norte: Resto de la finca de la que se segregó.

Sur: Carretera Gral TF-121 de La Laguna a Punta Hidalgo.

Este: Terrenos propiedad del Ilmo Ayuntamiento de Tegueste y Asociación de Padres y Amigos del Sordo.

Oeste: Camino de Los Laureles, Don Antonio Ramos Suarez, Don Francisco Melián y Don Hermesindo Gutiérrez Hernández.

Segundo.- Acuerdo municipal.

Por acuerdo del Ayuntamiento de Tegueste en sesión celebrada el día 7 de abril de 1994, se permuta el bien de propiedad municipal antes descrito por otro propiedad de La Entidad Mercantil J.Saenz y Cía S.L., remitiéndose certificación del mismo a los efectos de dar cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Tercero.- Tramitación del expediente.

Con fecha 13 de mayo de 1994, tiene entrada en esta Dirección General de Administración Territorial, en su sede de Santa Cruz de Tenerife, el expediente relativo a dicha permuta, en el que aparecen cumplimentados todos los requisitos exigidos por la legislación aplicable.

"d) Autorizar o quedar enterado de los actos de disposición de bienes de propios y aprovechamiento y disfrute de los comunales realizados por las corporaciones locales canarias de acuerdo con las disposiciones en vigor, y aprobar la desafectación de los bienes comunales municipales"

Tercera.- Competencia para efectuar la permuta.

Al amparo de lo previsto en el artículo 112 número 2 del RBEL se establece la posibilidad de permutar los bienes inmuebles patrimoniales de las Entidades Locales con otros bienes de carácter inmobiliario, siempre que se instruya un expediente en el que se aprecien las siguientes circunstancias:

a.- Justificación de la necesidad de efectuar la permuta.

b.- Acreditación de que la diferencia del valor entre los bienes que se trata de permutar no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor.

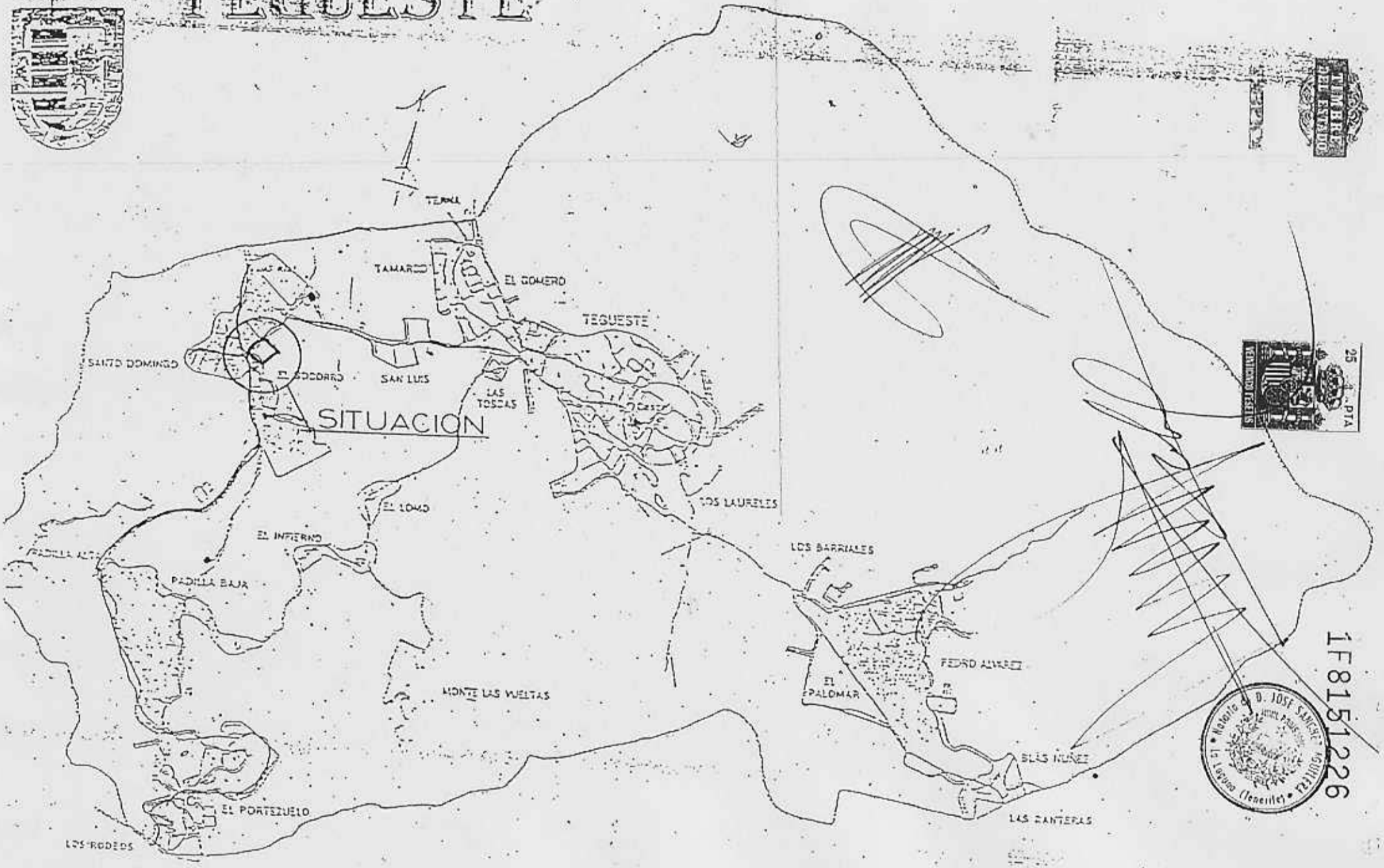
Cuarta.- Organo competente para acordar la permuta y quórum.

El órgano competente por acordar la permuta de los bienes inmuebles patrimoniales de las Entidades Locales, es el Pleno de la Corporación, en virtud de lo dispuesto por el artículo 22.2 l) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).

Por otra parte, en relación con el quórum exigido para acordar la permuta de bienes patrimoniales, hay que tener en cuenta lo dispuesto por los artículos 47.3 k) de la LBRL y 114 del RBEL. Este último dispone:

"En cualquier supuesto, las enajenaciones de bienes cuyo valor excede del 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto deberán ser acordadas con el voto

TEGUESTE



TIMBRE DEL ESTADO
25 PTA
1F81151226
Notaría de D. JOSE SANCHEZ SIGUERO
La Laguna (Tenerife)

1F8151227

TOTAL = 18.700 m2

SUP. UTIL = 15.454,13 m2

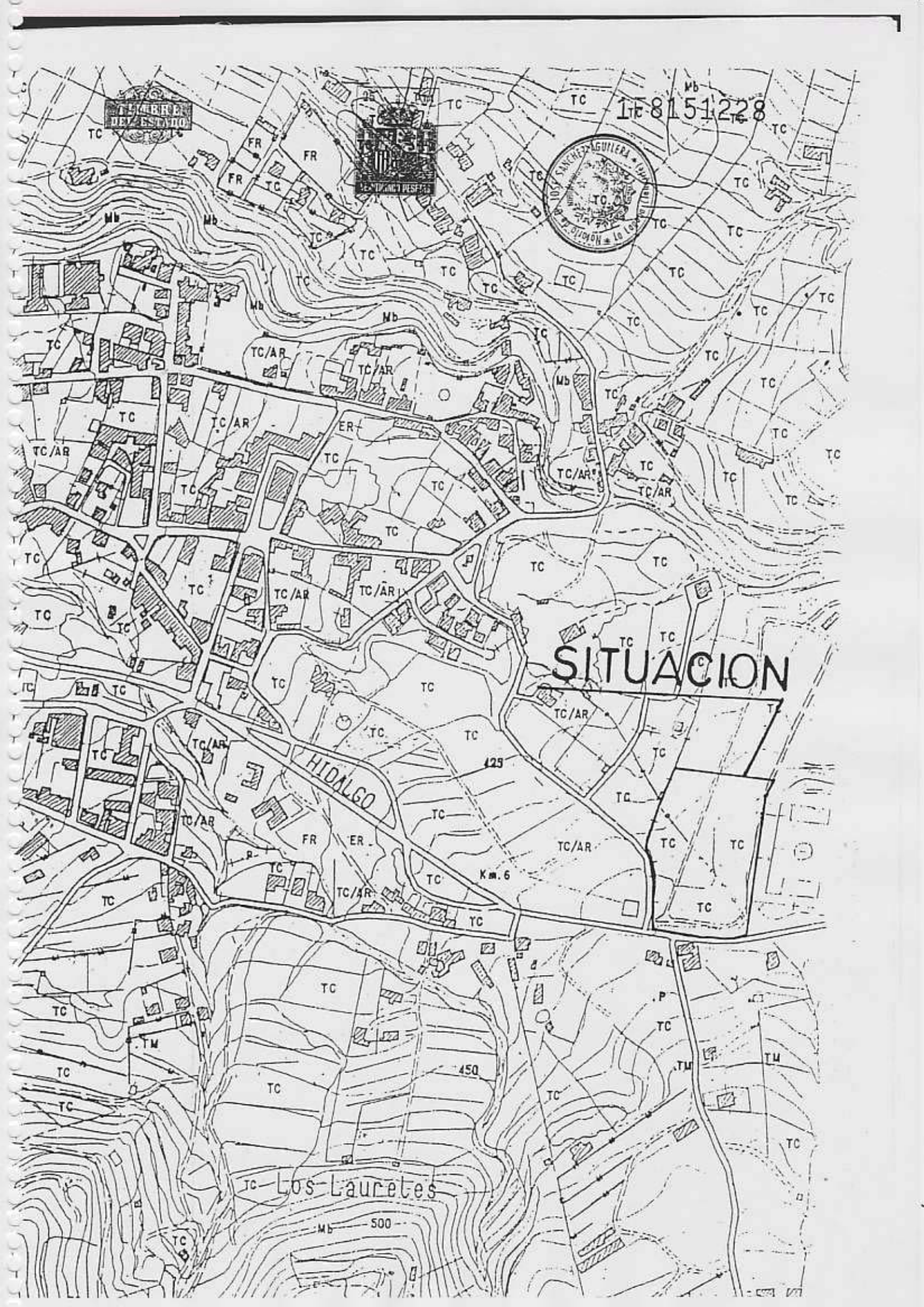
VIALES = 3.245,87 m2

RODRIGUEZ CUBAS S.L.

URBANIZACION SAN GONZALO

BARRANCO DEL SOCORRO

CTRA. INSULAR TF-1213


1E8151228
SITUACION
HIDALGO
Km. 6
Los Laureles
TC
TC/AR
FR
ER
Mb
TM
P
125
450
500

1F8151229

R. D. 1426/89 y Ley 8/89 ARANCELES DEVENGADOS
Base de Cálculo Declarada: N.º Arancel 2-4-7.....
...NORMA GRAL. 8ª..... .- Derechos y Suplidos
...229.817 Pts.....

ES PRIMERA COPIA EXACTA DE SU MATRIZ que, bajo el nùmero que la encabeza obra en el Protocolo General de ésta Notaria donde dejo anotada esta saca que expido para DOÑA ALICIA MONSERRAT HERNANDEZ GONZALEZ, en dieciocho folios de uso exclusivo para documentos notariales Serie 1F, nùmeros; 8151212, los dieciseis siguientes en orden y el presente. En La Laguna el mismo dia de su otorgamiento **DOY FE**.---

Anexo documental IV: Alegación.

Núm. 13825
Fecha 16·11·09

AL ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE

ASUNTO: **ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE** (ADAPTACIÓN PLENA)

SITUACIÓN: Sector de suelo urbanizable SOC 2 La Miravala 2 Terciario

DOÑA ALICIA MONTSERRAT HERNÁNDEZ GONZÁLEZ, mayor de edad, con DNI/NIF nº 42.924.665 H, con domicilio en Santa Cruz de Tenerife, calle Profesor Ayala nº 10, y a efecto de notificaciones en el Apartado de Correos 73, La Cuesta (La Laguna); en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de la entidad mercantil **J. SÁENZ Y CÍA, S. L.**, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública de 24 de marzo de 1944, otorgada ante el Notario que fue de Santa Cruz de Tenerife, Don Lorenzo Martínez Fuste; con domicilio social actual en La Laguna, Carretera General La Cuesta – Taco, nº 86, Ofra (La Laguna) y con C.I.F. nº B-38-000782; ostentando tal representación por escritura donde consta el oportuno apoderamiento, que se acompaña como **Anexo documental**;

tiene a bien dirigirse a V. I., con relación al documento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Tegueste, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de julio de 2009, repitiéndose así la aprobación inicial del PGO acordada en julio de 2007, siendo sometido el nuevo documento a información pública por plazo de 45 días hábiles, según anuncio publicado en el BOC nº 185, de 21 de septiembre de 2009;
y compareciendo en legal forma y en el plazo conferido al efecto, presenta este ESCRITO DE ALEGACIONES de acuerdo a lo establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y en el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del Sistema de

Secretaría
17 noviembre 009

6

Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo; y en ejercicio del derecho que le asiste,

E X P O N E:

PRIMERO.- La entidad mercantil **J. SÁENZ Y CÍA, S. L.**, representada por la compareciente, es propietaria en pleno dominio de varios terrenos e inmuebles situados en el lugar conocido como La Miravala o Mirabal, en el entorno del núcleo de El Socorro, en el término municipal de Tegueste, que conformaban una extensa Hacienda dividida en tres porciones, con una superficie total en conjunto de unos 254.000 m^2. Sobre parte de los citados terrenos, concretamente los situados entre la carretera TF-154, la Variante proyectada para la misma, el cauce del barranco y la calle El Espinal, se presentó el 10 de noviembre de 2007, dentro del período de información pública del documento del PGO aprobado inicialmente en julio de ese año, una propuesta de clasificación de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, destinado a actividades económicas, proponiéndose la adscripción al mismo de 18.000 m^2 de suelo afectado por sistema general deportivo en el área urbana de Los Laureles (Ciudad Deportiva).

El citado escrito de alegaciones fue distinguido como Alegación nº 1913, junto con otra petición de mantener la clasificación de un sector de suelo urbanizable residencial, y se informó favorablemente con propuesta de "Debería aceptarse", según el informe técnico realizado por la empresa encargada de la redacción del PGO y que fue notificado mediante escrito de fecha 23 de septiembre de 2008, con comunicación de que había sido aceptado por el Pleno de la Corporación al asumir el "Informe Técnico a las alegaciones presentadas sobre el documento de aprobación inicial del Plan General de Tegueste", según acuerdo adoptado en la sesión celebrada el día 29 de julio de 2008, donde respecto a la alegación nº 1913, tras la propuesta "Debería aceptarse", se indica que "la clasificación de suelo propuesta, se quedará supeditada a la firma del convenio con el ayuntamiento".

SEGUNDO.- Como consecuencia de lo anterior, la empresa J. SÁENZ Y CÍA, S. L., presentó ante el Ayuntamiento, el día 13 de febrero de 2009, una propuesta de convenio urbanístico, en la que planteó una ordenación indicativa acorde con los planteamientos realizados al respecto por el equipo redactor del PGO.

TERCERO.- En el documento del PGO aprobado inicialmente en julio de 2009 se determina la clasificación del citado sector de suelo urbanizable no ordenado de uso global Terciario, determinado como sector SOC-2 La Miravala 2. Así mismo, en el documento 9 de Convenios, de dicho PGO aprobado inicialmente en julio de 2009, se incorpora la propuesta de convenio.
La firma del texto definitivo de dicho convenio urbanístico se formalizó con fecha 29 de octubre de 2009, suscribiéndolo el Iltm. Sr. Alcalde – Presidente, por parte del Ayuntamiento de Tegueste, y la representante de J. Sáenz y Cía, S.L., en nombre de dicha empresa.

CUARTO.- En la ficha correspondiente al sector SOC 02 La Miravala 2, que aparece dentro de las Fichas de ámbitos y sectores con ordenación remitida a Plan Parcial, incluidas al final del documento 4.A del PGO sobre el que se alega, se contienen unos datos sobre la ordenación a desarrollar que deben matizarse o clarificarse. Al propio tiempo, en la citada ficha aparecen varios errores materiales, que se describen en las alegaciones aportadas a continuación.

QUINTO.- encontrándose en trámite de información pública el nuevo documento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Tegueste, aprobado inicialmente en julio de 2009, se presenta este ESCRITO, ejerciendo el derecho que asiste a la empresa representada, con el fin de formular las siguientes

A L E G A C I O N E S:

CORRECCIONES EN LA FICHA DEL SECTOR SOC-02 LA MIRAVALA 2, PARA CORREGIR ERRORES, Y ADAPTARLA AL CONVENIO Y A LA ORDENACIÓN PLANTEADA.

a) En primer lugar se propone añadir a la denominación del sector el término "Actividades económicas" o "Actividades empresariales", utilizados en el texto del convenio suscrito.

b) También se propone ampliar el apartado de la ficha del sector denominado "Descripción" con el fin de recoger de forma más clara los terrenos que

comprende, y los apartados "Propuesta de ordenación" y "Objetivos de planeamiento", recogiendo lo que se dice al respecto en el convenio suscrito.

c) Se considera oportuno clarificar el viario cuya ejecución corresponde al desarrollo del sector y flexibilizar las instrucciones complementarias establecidas en la ficha respecto a las secciones mínimas grafiadas en el plano de la ordenación indicativa, permitiendo que el Plan Parcial pueda concretarlas de forma justificada dependiendo de los usos concretos y de las tipologías que se propongan para las diferentes manzanas concebidas. Por otro lado, la existencia de un espacio libre público rodeando toda la trama viaria interna, supone que no será necesario mantener en el viario perimetral una acera en el lado externo de las dimensiones de la prevista en dicha ordenación indicativa.

   En definitiva, resulta conveniente y coherente que sea el Plan Parcial quien aporte el estudio concreto de las secciones de viario más adecuadas, debiendo mantenerse con el ancho mínimo de 15 metros sólo las dos vías de servicio paralelas a la carretera TF-154 y a la Variante prevista.

   En concreto, propone sustituir la frase "Vía de servicio con un ancho mínimo de 15 metros alrededor de los solares de uso terciario" por la de "Vía de servicio con un ancho mínimo de 15 metros en los tramos situados junto a la carretera TF-154 y Variante de El Socorro, determinándose en el Plan Parcial la sección del resto de la trama viaria de acuerdo a las secciones tipo más adecuadas".

d) Se debe añadir en las "Instrucciones complementarias" que será de cesión obligatoria el suelo del sistema general viario incluido en el sector (Variante de El Socorro), cuya superficie debe constar en la ficha de forma separada de la de "Red viaria local", por lo que deberá incluirse una casilla específica para "Sistema general viario incluido".

e) Se propone adaptar la ordenación indicativa convirtiendo el viario perpendicular a la vía de servicio junto a la Variante, en un elemento de vía peatonal (como la que ya se plantea en otro lugar de la trama), dada la

pendiente excesiva para optimizar su funcionalidad para el tráfico rodado, de forma que se sustente la movilidad sobre la base de una circulación en anillo.

La superficie menor de viario local servirá para aumentar el espacio libre público situado junto a la calle El Espinal, manteniendo la misma superficie neta de manzanas.

f) Existe en la ficha un error en cuanto al cálculo de los parámetros de comprobación de los espacios libres público, las dotaciones y los equipamientos, al calcularse los respectivos porcentajes legalmente establecidos (10%, 1% y 3%) respecto a la superficie y no respecto a la superficie del sector (sin incluir los sistemas generales adscritos).

Así, por ejemplo, la superficie necesaria para dotación pública debe ser 654 m^2 en lugar de 363 m^2 como pone en la ficha.

g) Se deben corregir los errores en el texto relativos al código de identificación del sector, ya que dice TEG-01 cuando debería decir SOC-01. Igualmente, se debería añadir un apartado de "Observaciones", con el fin de citar expresamente la formalización del convenio urbanístico suscrito y la cesión anticipada del suelo del sistema general adscrito.

h) El aprovechamiento medio que consta en la ficha del sector SOC-2 La Miravala 2 es de 0,75 Udas./m^2 de suelo, resultante de dividir el aprovechamiento global (en Unidades de aprovechamiento) por la superficie total del sector delimitado (no incluyendo el Sistema general adscrito).

Esto es erróneo, puesto que el aprovechamiento urbanístico medio debe calcularse dividiendo el aprovechamiento urbanístico global del sector por la superficie total del mismo "incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo" (ver artículo 10.5 del TRLOTENC, reproducido en la página 43 de la Memoria de ordenación del documento del PGO aprobado inicialmente en julio de 2009).

Así, el aprovechamiento medio debería ser:

48.968 Uas. / 65.421 + 18.000 = 0,587

Por todo ello, **S O L I C I T A:** se tenga por presentado en tiempo y forma el presente Escrito de Alegaciones, dentro del periodo de Información Pública de la nueva Aprobación Inicial de la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Tegueste, con los documentos que se acompañan; atendiendo a las argumentaciones en él vertidas y resolviendo favorablemente sobre el mismo en el sentido indicado; y en consecuencia, proceder a la ampliación requerida del sector SOC 2 La Miravala 2, y a la adaptación de la ordenación pormenorizada indicativa de acuerdo a lo expresado en el presente escrito, trasladando todo ello a la ficha correspondiente a este sector SOC 02 La Miravala 2, junto con los errores advertidos en la misma, así como en su caso a las menciones que se realizan del sector en los distintos documentos que conforman el PGO, tomando dichas correcciones como subsanaciones de errores materiales; y ordenar la inclusión de todo ello en el documento de que se elabore para el siguiente trámite de Aprobación Provisional.

En La Laguna, para Tegueste, a 13 de noviembre de 2009

fdo. Alicia Montserrat Hernández González

Anexo documental V: Informe del Equipo Redactor.

INFORME TÉCNICO A LAS ALEGACIONES

Documento para tramitación

Alegación Nº: **2826**

Nº de Registro: 2009-012825
Fecha: 16/11/2009
Nombre: HERNÁNDEZ GONZÁLEZ, ALICIA M. (ENTIDAD MERCANTIL J
Sector: La Miravala

Motivo: Corrección de datos

Síntesis de la alegación:

Expone una serie de correcciones que habría que realizar en la ficha del sector SOC-02 La Miravala 2 para subsanar errores y adaptarla al convenio y a la ordenación planteada.

Propuesta: **DEBERÍA ACEPTARSE PARCIALMENTE**

Razones:

Se estudiarán todas las correcciones planteadas y se subsanarán los errores.
Todos aquellos temas de no concordancia entre el convenio y la ficha del sector se analizarán para determinar cual de los dos documentos debe ser corregido ya que ambos deben coincidir.

Anexo documental VI: Ficha de Ordenación del PGO.

Código	**SOC-02**
Nombre	**Miravala 2**
Núcleo	**El Socorro**
Clase de Suelo	**URBANIZABLE**
Categoría	**SECTORIZADO NO ORDENADO**
Uso principal	**Terciario**
Tipo de Ordenación	**Remitida a Plan Parcial de Ordenación**
Sistema de ejecución	**Privado**
Ámbito de gestión	**Sector de Suelo Urbanizable**

Descripción

- Área de 65.421 m^2 de superficie situada al Norte del núcleo de El Socorro, con un Sistema General adscrito de 18.000 m2 situado en el núcleo de Tegueste en la zona de la Ciudad Deportiva. El conjunto de las dos superficies hace un total de 83.421 m2.

Propuesta de ordenación

- La propuesta trata de crear un área para concentrar la actividad comercial, oficinas, almacenes y pequeña industria existente actualmente en el suelo urbano residencial del municipio como son talleres de mecánica del automóvil, talleres de chapa y pintura, carpinterías, cerrajerías, etc..

Objetivos de planeamiento

- Crear una serie de manzanas que permitan albergar los usos mencionados.
- Crear un espacio libre público que actúe como separador visual entre la nueva zona de actividades económicas y el resto del núcleo.
- Crear una red viaria acorde con las necesidades.

Instrucciones complementarias

- En este Sector de Suelo Urbanizable se considera vinculante la cesión y ejecución de todos los viarios, espacios libres y áreas ajardinadas.

- Debe existir al menos una vía principal que atraviese el área cuyo ancho no será inferior a 15 metros.

- Creación de una banda verde en todo su perímetro, que tendrá un ancho mínimo de tres metros en los límites con la variante de El Socorro y la actual carretera TF-154 y un ancho mínimo de 20 metros en el límite con la urbanización de El Espinal. Así mismo se cuidará el borde del barranco protegiéndolo a ser posible con espacios libres.

- El acceso a este polígono se hará desde la actual TF-154 mediante la creación de un carril intermedio o mediante la solución exigida por el organismo correspondiente en materia de carreteras.

- No se permiten accesos directos a las parcelas desde las vías exteriores a este polígono.

- Los tipos edificatorios son: Edificación irregualr de dos plantas. Sin embargo el Plan Parcial podrá considerar otras alternativas tipológicas y de uso que no sobrepasen la Edificabilidad Máxima establecida en presente ficha, TEG-02 Miravala 2.

- La estimación del Coeficiente de Ponderación que define la ficha TEG-02 Miravala 2 podrá adaptarse a los Usos, Tipologías e Intensidades que finalmente se definan, no pudiendo el Aprovechamiento Medio del Sector estimado variar en +/-10%.

- Se acompaña una propuesta de ordenación de carácter indicativo para el desarrollo del futuro Plan Parcial.

SOC-02 Miravala 2

Medidas ambientales

El Plan Parcial, en cumplimiento del apartado d, del punto 5, del Documento de Referencia para Elaborar los Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo, contendrá la descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias de los efectos derivados de las determinaciones del planeamiento en todo el ámbito ordenado.

Se establecen como medidas de carácter general de obligado cumplimiento y aplicación, las siguientes:

- El Plan Parcial incluirá en su Informe de Sostenibilidad Ambiental las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución, con especial referencia a los movimientos de tierra, reutilización del suelo vegetal y los lugares de extracción y vertido de materiales. Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

- El diseño de las parcelas edificatorias se realizará respetando la estructura fisiográfica del área, dando lugar a un conjunto edificado adaptado a las características del terreno.
La propuesta de ordenación resolverá adecuadamente el encuentro de los nuevos elementos de urbanización de las parcelas con los elementos exteriores del suelo rústico presentes.

- Se prestará especial atención a la tierra extraída de los bancales de cultivo abandonados para su reutilización en las zonas ajardinadas o en los terrenos de cultivo próximos al ámbito de actuación.

Parámetros urbanísticos	Unidad	Total	Tipologías (nºplantas)		Parámetros de comprobación
			IR-HOe (2)		
Sup. Bruta del Ámbito	m2s	83.421			
Sup. Edificable máxima	m2s	30.000	30.000		**36**% sup. total
Coeficientes edificabilidad	m2c/m2s		1,20		
Edificabilidad Máxima	m2c	36.000	36.000		**0,43** m2c/m2s < 1,20 m2c/m2s
Espacios Libres Públicos	m2s	6.600			> 6.542 m2s (**10%** sup. Sector)
Dotaciones	m2s	700			> 654 m2s (**1%** sup. Sector)
Equipamientos	m2s	2.000			> 1.963 m2s (**3%** sup. Sector)
Total	m2s	9.300			
Sistemas Generales	m2s	22.770	Sistema General Equipamiento Deportivo (18.000 m2) Sistema General Viario (4.770 m2)		
Coeficiente ponderación ***	UdA/m2s		1,24		
Aprovechamiento urb. global	UdA	44.550			
Aprovechamiento medio	UdA/m2s	0,53			
Cesión obligatoria	UdA	240			10% aprov. ámbito

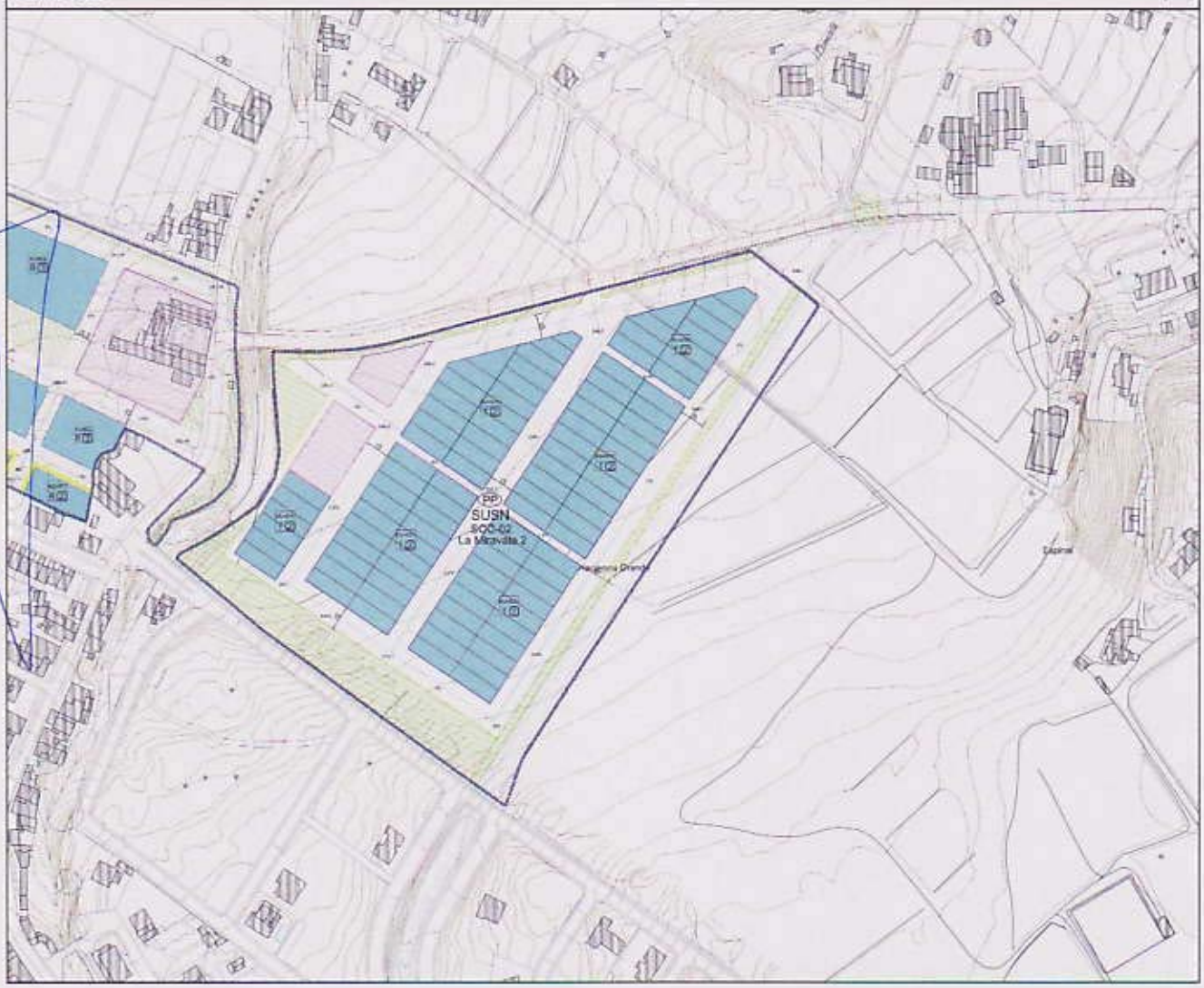
Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado

SOC - 02 : Miravala 2

SITUACION
Escala: 1/100.000

PARCELARIO CATASTRAL
Escala: 1/5.000

ESQUEMA INDICATIVO DE ORDENACION
E: 1: 4000



SOC-02 Miravala 2

VALORACIÓN ECONÓMICA

APROVECHAMIENTOS

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
IR-HOe-T2	36.000	900	32.400.000	430	15.480.000
-10% aprov.*	-3600	900	- 3.240.000	430	- 1.548.000
			29.160.000		13.932.000

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viario	21.200	135	2.862.000
Esp. libres**	9.100	175	1.592.500
Dotaciones	700	55	38.500
Equip.	2.000	55	110.000
			4.603.000

VALORACIÓN

Superficie total	83.421	m2s
Precio de Venta	**29.160.000**	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	2.502.630	€
Coste de la urbanización	4.603.000	€
Coste de la edificación	13.932.000	€
Beneficio de la promoción (14%)	4.082.400	€
Costes totales	**25.120.030**	€
Beneficio extra	**4.039.970**	€
Beneficio unitario extra	**48**	€/m2s

* 10% aprovechamiento = 2882 UdA / 0,93 UdA/m2 = 3099 m2.

** Espacios libres computables + las bandas verdes perimetrales de separación con las carreteras.

Anexo documental VII: Tasación económica

INDICE

I. IDENTIFICACION

II. LOCALIDAD Y ENTORNO

III. SITUACION URBANISTICA

IV. CARACTERISTICAS URBANISTICAS

V. INFORMACION DE MERCADO

VI. VALOR DE TASACION

VII. CERTIFICADO DE TASACION

****

Trozo de terreno el Los Laureles, carretera a Punta del Hidalgo 118B, Ciudad Deportiva, 38290 Municipio de Tegueste, Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

La referencia catastral es 9756424CS6595N0001IJ
La propiedad figura a nombre de Dª Alicia Montserrat Hernández González.

II.1 TIPO DE NÚCLEO:

Núcleo urbano en desarrollo, en zona de transición, futura Ciudad Deportiva.

II.2 ACTIVIDAD DOMINANTE:

Aunque en la actualidad es una zona agrícola, con la proximidad de edificios escolares, campo de fútbol y suelo urbanizable, su actividad dominante pasará a ser residencial.

II.3 NÚMERO DE HABITANTES:

El número de habitantes del Municipio de Tegueste cuenta con una población de unos 10.000 habitantes. El número de habitantes de esta zona no tiene relevancia a efectos de **valoración**, ya que es una zona en desarrollo y en la que, a medio plazo verá incrementarse su población.

II.4 CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN:

El aumento de la población en **creciente** a un ritmo bajo, que irá creciendo a medida de que se vaya desarrollando el suelo urbanizable.

II.5 DELIMITACIÓN DEL ENTORNO:

La delimitación está definida por el ámbito del casco histórico el núcleo de Pedro Alvarez y Las Canteras.

II.6 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO:

Esta rodeado de suelo urbanizable y la ciudad deportiva, que pretende anexionarse esta parcela para desarrollar una parte de ella.

II.7 INFRAESTRUCTURA:

La infraestructura de que dispone es la mínima exigida para que las parcelas adquieran el carácter de urbanas cuando se desarrolle el Planeamiento.

II.8 EQUIPAMIENTO Y COMUNICACIONES:

El equipamiento es deficitario por ser una zona que está empezando a consolidarse. En cuanto a las comunicaciones, tiene su acceso por la carretera general a Punta del Hidalgo. Tiene servicio de transporte público de autobuses en las proximidades.

III. SITUACION URBANISTICA

III.1 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:

De acuerdo con la adaptación básica del Plan General de Ordenación Urbana de Tegueste, los terrenos objeto de esta valoración tienen una clasificación de ***suelo urbano no consolidado***.

III.2 ESTADO DEL PLANEAMIENTO:

La Adaptación Plena del Plan General de Ordenación del Municipio de Tegueste se aprobó con fecha 8 de Agosto del 2.007.

IV. CARACTERISTICAS URBANISTICAS

IV.1 SUPERFICIE:

La superficie total de la parcela, según catastro, es de DIEZ Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE metros cuadrados, pero la parcela neta resultante por cesión de viales es de **DIEZ Y OCHO MIL metros cuadrados (18.000 m²)**.

V. INFORMACION DE MERCADO

La información obtenida de la zona es referida a las parcelas de uso de vivienda o suelo rústico de explotación agrícola, y que no darían ningún dato sobre estos terrenos en cuestión. La única referencia con estas características, es la venta de los terrenos contiguos que se realizó en el año 1.994 con una superficie de 22.000 m², que se vendieron en 60.500.000,00 pesetas.

VI. VALOR DE TASACION

CRITERIO DE VALORACION.-

Para la obtención del valor del suelo, nos apoyamos en valores de venta de terrenos similares, teniendo en cuenta los valores medios de transacciones de la zona.

El valor medio adoptado por metro cuadrado es de 30 euros.

El valor total de los terrenos será:

18.000 m² x 30€/m² = **540.000,00 euros**

Asciende la presente **VALORACION** a la cantidad de:
QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS.

En Santa Cruz de Tenerife, a 23 de Marzo del 2.009

Fdo. Eliseo M. Hernández Peraza
Arquitecto

ELISEO M. HERNANDEZ PERAZA, arquitecto, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con el Nº 885,

C E R T I F I C A

Como resumen del Informe-Valoración adjunto, que los terrenos situados en la Carretera General a Punta del Hidalgo Nº 118B, 38290, en el Término Municipal de Tueste son referencia catastral 975642CS6595N0001IJ, tienen según los datos aportados, un **VALOR DE TASACION**, de **QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS**

De esta cantidad, habrá que deducir, cuantas cargas pudieran recaer sobre lo valorado y lo que no hubiera sido debidamente informado.

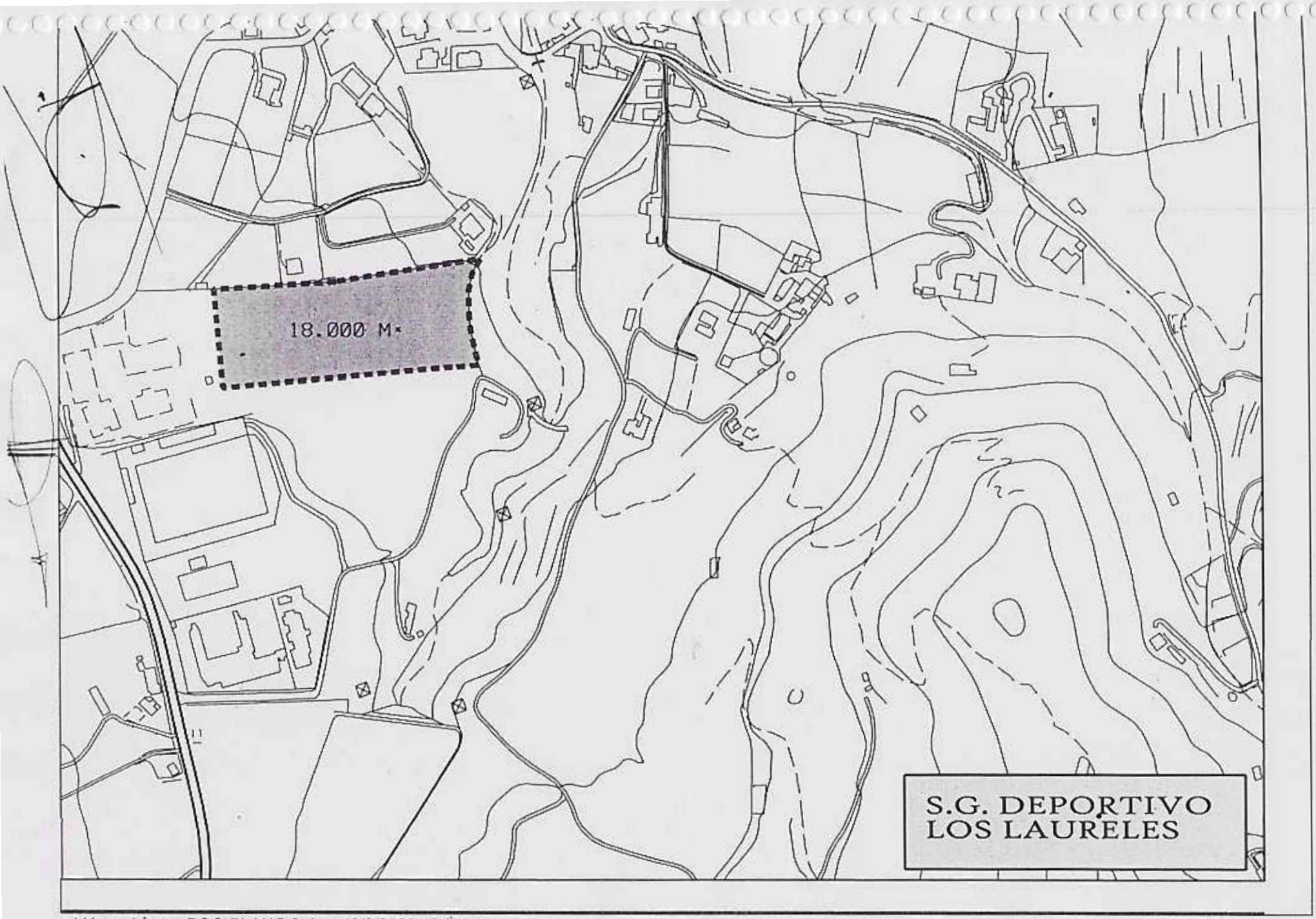
Y para que así conste y pueda servir a los efectos oportunos firmo el presente ***CERTIFICADO*** *en Santa Cruz de Tenerife, a veinte y tres de Marzo del dos mil nueve.*

Eliseo M. Hernández Peraza.
arquitecto

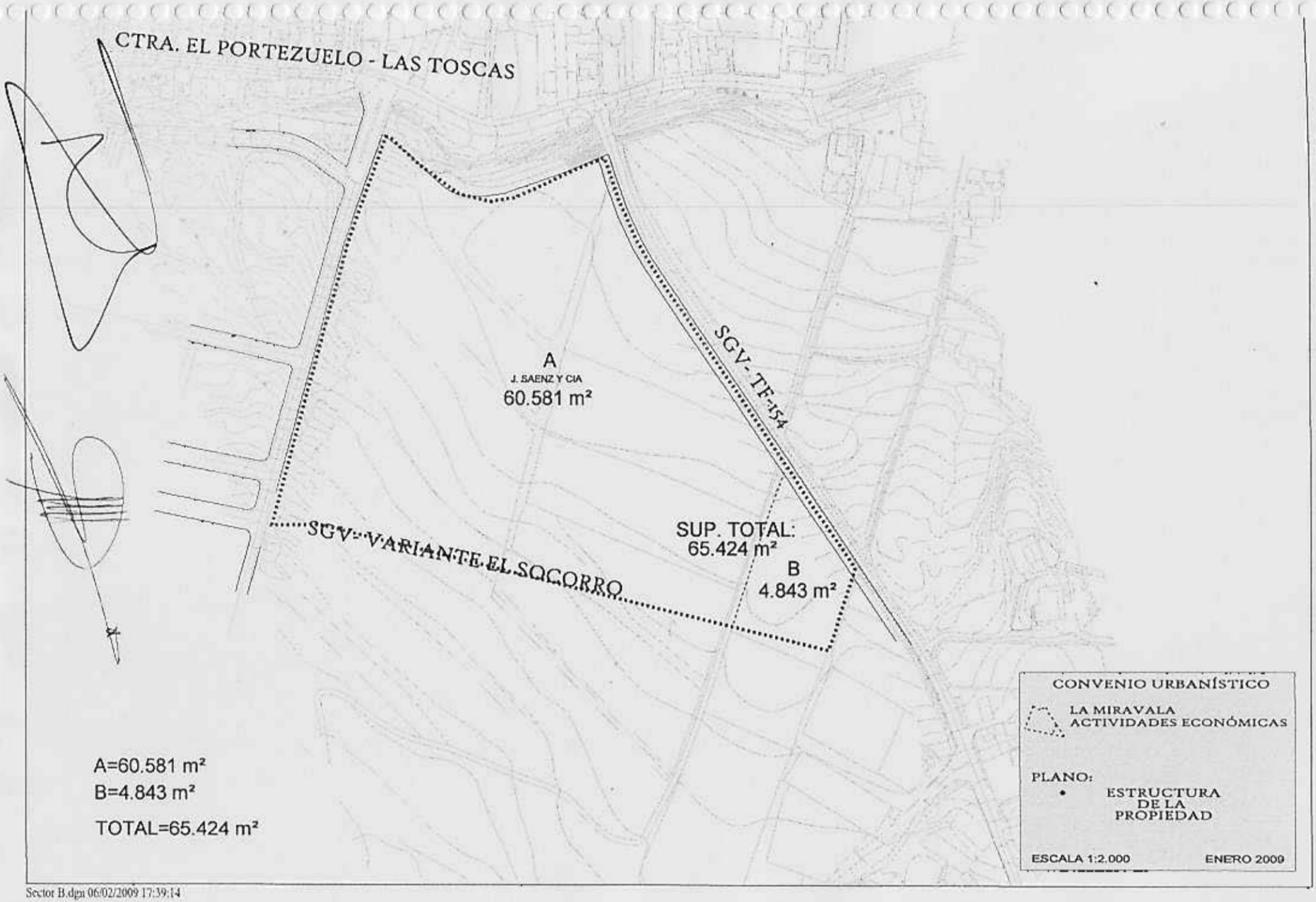
Planos de información:

I1.- Plano de situación de las propiedades

I2.- Plano de estructura de la propiedad



...\Alegaciúones PGO\PLANO 3.dgn 13/2/2009 13:04:47



Sector B.dgn 06/02/2009 17:39:14