

BORRADOR DE CONVENIO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO "TENERIFE TOUR", ENTRE AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA Y LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA, TENERIFE TOUR S.A. Y MERCADONA S.A.

Candelaria, a 2 de enero de 2023

REUNIDOS

De una parte, **D^a. MARÍA CONCEPCIÓN BRITO NÚÑEZ**, con DNI n^o , mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Avenida de la Constitución, n^o 7, Villa de Candelaria, asistido por el Sr. Secretario General de la Corporación, en virtud de lo dispuesto en la letra b), del apartado primero, del artículo artículos 92 bis de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Y de otra, **D. ANTONIO LUIS SIMÓN VARELA** con D.N.I. 43.784.048 - Y, y **D. MANUEL JUAN SIMÓN VARELA** con D.N.I. 42.089.745- K, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en calle J.P. Watson, número 1, (nave Simón Rueda), Polígono Industrial La Campana, C.P. 38109, El Rosario, Santa Cruz de Tenerife, en su condición de Administradores Mancomunados de la entidad mercantil "**TENERIFE TOUR S.A.**", constituida mediante escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, el 30 de enero de 1968, ante el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, Don Manuel Arteaga Alba, bajo el número 88 de protocolo, sociedad que está provista del código de identificación fiscal A- 38001343, y que está inscrita en el Registro Mercantil de Tenerife, al tomo 60, Libro 11 de la Sección 3^o, Folio 105 y siguientes, Hoja 180, inscripción 1^o, con domicilio en calle J.P. Watson, número 1, (nave Simón Rueda), Polígono Industrial La Campana, C.P. 38109, El Rosario, Santa Cruz de Tenerife.

Y **D. MIGUEL ANGEL SOCORRO SANTANA**, con DNI n^o 78.479.609-K, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Escaleritas, 54, Bajo, Edificio Pegaso Torre II, CP 35011, Las Palmas de Gran Canaria.

INTERVIENEN

D^a. MARÍA CONCEPCIÓN BRITO NÚÑEZ, en nombre y representación del **ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE CANDELARIA**, de conformidad con lo establecido en el apartado 1, letra b), del artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y apartado 1, del artículo 41 del Reglamento de Organización,



Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado mediante Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre.

D. ANTONIO LUIS SIMÓN VARELA y D. MANUEL JUAN SIMÓN VARELA, en nombre y representación como Administradores mancomunados de la mercantil **TENERIFE TOUR S.A.**, según resulta de escritura de elevación a público de Acuerdos sociales otorgada en fecha 6 de octubre de 2020, nº de su Protocolo 1733, por Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias D. Isidoro González Barrios.

D. MIGUEL ANGEL SOCORRO SANTANA, en nombre y representación de la entidad **MERCADONA S.A.** con CIF a-46103834, según resulta de escritura de poder otorgada en fecha 20 de septiembre de 2013 ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia D. José María Cid Fernández, con protocolo nº 993.

Las partes intervinientes se reconocen mutuamente competencia y capacidad para el otorgamiento del presente documento de **CONVENIO URBANÍSTICO**, al amparo de lo previsto en los artículos 288 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, a cuyo efecto, y de mutuo acuerdo,

EXPONEN

I.- Que la entidad **TENERIFE TOUR S.A.** es titular en pleno dominio de una parcela sita en la zona denominada Las Caletillas, donde llaman " Guaja" o "Morra de la Calera" en el término municipal de Candelaria, por título de compraventa acreditada en Expediente de dominio seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Santa Cruz, en virtud de auto dictado por el Juez del referido Juzgado, el día treinta de septiembre de mil novecientos sesenta y cuatro, que originó suspensión de dominio letra A, practicada el quince de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro, convertida en definitiva por la letra B, practicada el veintitrés de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro.

La parcela cuenta con una construcción de Hotel, propiedad de la mercantil "TENERIFE TOUR S.A.", en virtud de Escritura autorizada el día veintiocho de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro ante el Notario, del Ilustre Colegio de Madrid, Don Antonio Marco Ruano y posterior Escritura de Declaración de Terminación de Obra, autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias Don José Manuel Gómez Pérez el día diecisiete de marzo de mil novecientos sesenta y seis.



La parcela se encuentra inscrita libre de cargas en el Registro de la Propiedad Número 4 de Santa Cruz de Tenerife, al Tomo 797, libro 78, folio 241, finca número 5227 de Candelaria, con número de referencia catastral 6596801CS6369N0001AJ.

II.- Que el vigente Plan General de Ordenación de la Villa de Candelaria, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de julio de 2006, habiendo sido publicada íntegramente su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia nº 71, de 17 de mayo de 2007, clasifica a la parcela como Suelo Urbano Consolidado, con uso Residencial/Comercial, con los siguientes parámetros urbanísticos aplicables:

Tipología	Edificación abierta EA-3
Nº de plantas	3
Uso principal	Residencial (U+P)
Edificabilidad total	1,4 m ² construido/m ² suelo
Nº de viviendas	120
Afecciones	Servidumbre de protección y tránsito del Dominio Público Marítimo Terrestre
Compromisos de urbanización	Remate de aceras y acometidas de aceras
Parcela mínima	500 m ²
Ocupación de parcela	70%
Ocupación en sótanos	80%
Ocupación mínima con jardines	20%
Retranqueos	4 m.
Frente mínimo de parcela	15 m.
Círculo mínimo inscribible	15 m.

III.- Que el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, define las actuaciones sobre el medio urbano como: *“las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos”*.

Dentro de las actuaciones del medio urbano, el 7 del mismo Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, contempla las actuaciones de dotación,



entendidas como aquellas que *“tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste”*.

Por su parte, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, dentro de las modalidades de las actuaciones de dotación dispone en su artículo 315:

“Las de iniciativa privada tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma”.

IV.- Que TENERIFE TOUR S.A., en su condición de titular de la parcela, está interesada en procurar el desarrollo urbanístico de esta parcela, que tiene atribuido un uso predominante residencial y en la que actualmente se localiza la edificación del antiguo Hotel Tenerife Tour, en estado de desuso y gravemente deteriorado, para lo cual ha formulado una concreta iniciativa de actuación sobre el medio urbano, denominada “Programa de Actuación sobre el Medio Urbano Tenerife Tour” (en adelante PAMU Tenerife Tour). Se persigue la renovación integral de un ámbito urbanizado y colmatado por una edificación obsoleta y abandonada, para convertirla en un complejo residencial y comercial de excelencia con la que hacer frente a la creciente demanda de alojamiento y servicios en la ciudad.

Esta iniciativa comporta, en líneas generales, distribuir la actual parcela en dos parcelas principales diferenciadas. La primera parcela - Parcela A - mantendrá el uso residencial vigente en edificación abierta en tres plantas, y la segunda - Parcela B- estará destinada a uso comercial también en edificación abierta en tres plantas. Ambas parcelas contarán con un frente en la franja de servidumbre de protección con uso comercial que se configurará en una sola planta.

Asimismo, la iniciativa incluye una intervención en la ejecución de la prolongación del paseo marítimo de Las Caletillas y en la zona de retranqueo delantero de los comerciales, así como rehabilitar y recuperar al uso público la zona de dominio público marítimo terrestre actualmente ocupada por las instalaciones de las piscinas del antiguo Hotel. Asimismo, comporta una cesión de suelo a favor del Ayuntamiento de Candelaria, en cumplimiento de los deberes legales de cesión.



V.- Que la entidad MERCADONA S.A. tiene interés en la adquisición de la parcela resultante con uso comercial exclusivo para implantar un supermercado en el municipio, lo que ha justificado su intervención en esta iniciativa como promotor, junto con la entidad titular de la parcela. Evidencia dicho interés la suscripción en fecha 2 de septiembre de 2022 de un contrato de compraventa con la mercantil TENERIFE TOUR S.A, supeditada a la aprobación del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano.

VI.- Que el Ayuntamiento de Candelaria considera de interés público actuar sobre la parcela de referencia, actualmente en estado de abandono, y que se procure el desarrollo urbanístico de la misma, favoreciendo la implantación de los usos propuestos, que dinamizarán la actividad económica en el municipio, y la ejecución de la actuación propuesta de prolongación del paseo marítimo y de adecuación de la zona de dominio público marítimo terrestre afectada, largamente demandada por los vecinos del municipio. La ejecución del instrumento que se propone supondrá la cesión obligatoria de una franja de 6 metros de ancho a lo largo de toda la parcela, que se corresponde con la servidumbre de tránsito del dominio público marítimo terrestre, y que se identifica como Parcela P. Al propio tiempo, el instrumento contempla la cesión al Ayuntamiento de la franja de retranqueo de 4 metros de ancho localizada sin solución de continuidad respecto de la anterior y contigua al frente comercial, identificada como Parcela R. En relación a esta franja de retranqueo, se contempla el compromiso municipal de facilitar el uso vinculado al comercial que permita la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

VII.- Que, de acuerdo con el régimen jurídico vigente, constituido por el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, y la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSC), es posible desarrollar actuaciones sobre el medio urbano, definidas como aquellas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, de reforma o renovación urbana y actuaciones de dotación.

VIII.- Que el artículo 303 de la LSC dispone que las actuaciones sobre el medio urbano pueden ser de iniciativa privada, como ha sido el caso del PAMU Tenerife Tour que se presenta ante el Ayuntamiento de Candelaria, delimitando una actuación de dotación consistente en la rehabilitación del espacio urbano mediante la ejecución por el promotor de la prolongación del paseo marítimo de Las Caletillas, así como la financiación y ejecución de la mejora de los espacios de dominio público marítimo terrestre, junto a la calificación de nuevos usos comerciales en una manzana de uso residencial exclusivo, actualmente ocupada



por un antiguo edificio hotelero abandonado, obsoleto y en evidente estado de degradación.

La ordenación propuesta en el PAMU Tenerife Tour persigue el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- a) Regenerar una parcela dentro de la trama urbana de la zona costera del municipio de Candelaria que en la actualidad se encuentra completamente abandonada y degradada.
- b) Adecuación del frente marítimo de dicha parcela que mejore la calidad de vida de los residentes y el disfrute de su paisaje y sus valores, a través de una oferta de espacio acogedor, con singularidad estética y con recursos para la dinamización del ámbito.
- c) Recuperación del uso residencial, incentivando el acompañamiento de usos dinamizadores con alto potencial de integración con la vivienda propiamente dicha.
- d) Adaptar las características constructivas del inmueble y su contorno al nuevo uso residencial cumpliendo con las nuevas exigencias en materia de seguridad estructural; seguridad contra incendios; accesibilidad y ahorro de energía
- e) Incorporación a la parcela de un uso comercial que pretende revitalizar la zona de Las Caletillas, con un establecimiento comercial que habrá de funcionar como reclamo y elemento dinamizador de una zona actualmente degradada.
- f) Propiciar, como elemento dinamizador del municipio y del espacio, el uso comercial previsto en la primera planta de parte del frente marítimo de la parcela, vinculando a tal uso comercial la franja delantera de retranqueo de 4 metros, que se cede al Ayuntamiento.

IX.- Que el PAMU Tenerife Tour está concebido como una actuación de dotación que conlleva la ejecución de la prolongación del paseo marítimo colindante a la parcela y la recuperación del dominio público mediante la ejecución de plaza y solárium, y el consiguiente incremento de aprovechamiento del suelo urbanizado con respecto a la previsión del planeamiento anterior, derivado de la calificación de un nuevo uso más lucrativo, el comercial, que genera nuevos deberes añadidos de cesión en proporción al incremento recibido.



X.- Que la iniciativa comporta el compromiso de cumplir con los deberes de los propietarios en las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 54 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que se determinarán en relación con los de suelo urbano no consolidado siempre en proporción y de acuerdo con el contenido y alcance de esa actuación. Se explica en el Informe de Tasación que se incorpora a este documento como **Anexo I**, que ha sido elaborado siguiendo los criterios de la oficina técnica municipal (se corresponde con el Documento nº 10 de los adjuntados a la iniciativa, denominado “Informe de tasación relativo a la valoración de la monetización del aprovechamiento medio”).

Así, por lo que respecta al deber a que se refiere el apartado segundo letra a) del referido artículo 54, *“en relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar”*, se ha dado cumplimiento a dicho deber, partiendo de las dotaciones existentes y del deber de cesión realizado en el momento de la edificación del inmueble, que tuvo lugar en el año 1964.

De acuerdo con la Ley del Suelo de 1956, de aplicación en aquel momento, el deber de cesión se correspondía con el 10% de la superficie, equivalente a 1.145,60 m² (de acuerdo con los términos de la licencia municipal de construcción de fecha 8 de marzo de 1965). A continuación, para calcular la reserva de suelo para dotaciones públicas, establecido con la finalidad de no empeorar el índice de calidad de vida, se ha acudido a los estándares en suelo urbano no consolidado del artículo 138 de la Ley 4/2017, destacando el uso comercial predominante que habrá de resultar del PAMU, lo que supone el compromiso de cumplir con las reservas previstas en el apartado 1C del precepto y prever una reserva de un 10% de la superficie total ordenada para espacios libres públicos, un 1% con destino a dotaciones y un 3% para equipamientos. De este cálculo resulta un deber de cesión de 24,24 m². Asimismo, se ha incorporado como cesión de suelo con destino dotacional, para su incorporación como paseo peatonal, la franja de servidumbre de tránsito de 6 metros de ancho, con un total de 905,26 m² lo que supone un exceso de cesión de 881,02 m² respecto de la exigencia legal.

Por lo que se refiere a *“la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con*



incremento de edificabilidad” a que se refiere el artículo 54.2 b) de la Ley 4/2017, se ha tenido en cuenta el porcentaje del 15% por tratarse de una actuación de dotación con incremento de edificabilidad, calculado en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por las personas propietarias incluidas en la actuación.

El cálculo de la determinación de esta participación de la comunidad en las plusvalías se contiene en el Informe de tasación que se incorpora a este documento como **Anexo I** (se corresponde con el Documento nº 10 de la documentación del PAMU), antes mencionado y que ofrece un resultado de 360.264,57 €.

En todo caso, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 54.4,5 y 6 de la misma Ley 4/2017 4. *El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.*

5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista, o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.

El deber de cesión en este caso se concreta en la asunción por los promotores del coste y ejecución de la actuación a desarrollar en dominio público marítimo terrestre, que hubiera sido, en otro caso, de carácter público, por un importe de 341.983,53 €.

XI.- Que la iniciativa lleva consigo una nueva reparcelación en los términos recogidos en el Proyecto de Reparcelación que se incorpora a este documento como **Anexo II** (se corresponde con el Documento nº 7 de los adjuntos a la iniciativa) y del que resulta la división de la manzana en cinco parcelas: (i) la parcela A, que se mantiene con un uso principal residencial a la que se incorpora el frente con uso comercial en servidumbre de protección, (ii) la parcela B, incorporando un cambio de uso de residencial a comercial (en todas sus categorías), con igual frente comercial en servidumbre de protección , (iii) la parcela P, que se corresponde con la franja de terreno de 6 metros coincidente con



la servidumbre de tránsito del dominio público marítimo terrestre, y (v) la parcela R, que se corresponde con la franja de retranqueo de 4 metros, ubicada en todo el frente marítimo.

El frente en parte comercial en las parcelas A y B proporcionará una nueva imagen al paseo creando un espacio de dinamización y esparcimiento al final del mismo. La cesión de las parcelas P y R, que pasarán a ser de la titularidad municipal, reforzarán, por un lado, el uso público del conjunto del ámbito a través del paseo marítimo a ejecutar (parcela P), y de otro, el esparcimiento y ocio a través de los usos vinculados al comercial de ese frente marítimo que habrán de desarrollarse en la franja de retranqueo (parcela R).

XII.- Que la ejecución del PAMU Tenerife Tour comporta la realización de obras de urbanización en lo referido al frente marítimo en los términos contemplados en el "*Proyecto Básico de ejecución frente marítimo parcela Tenerife Tour*", que se adjunta como **Anexo III** a este Convenio (se corresponde con el Documento nº 8 de los adjuntos a la iniciativa), lo que obliga a prestar la debida garantía y a establecer las condiciones de ejecución de dichas obras, en la medida en que las mismas requieren de la intervención previa de otras Administraciones Públicas. En particular, se hace preciso destacar el compromiso del Ayuntamiento de la recepción de las obras del paseo marítimo de forma diferenciada de las obras a ejecutar en dominio público marítimo terrestre, necesitadas de la previa concesión administrativa que deberá solicitar la propia Corporación municipal.

En ese sentido, ni el otorgamiento de las licencias urbanísticas ni la conformidad a la primera ocupación de lo edificado en las parcelas A y B podrán condicionarse a la ejecución y finalización de las obras en dominio público marítimo terrestre, las cuales serán objeto del correspondiente aval otorgado por los promotores a fin de garantizar su ejecución, en los términos previstos en el presente Convenio.

XIII. Que, siendo interés de las partes facilitar la gestión y ejecución de las actuaciones comprendidas en el PAMU Tenerife Tour, con amparo en los artículos 288 y siguientes, así como en el artículo 311, todos ellos de la LSC, y de acuerdo con las previsiones contempladas en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Planeamiento de Canarias, se suscribe el presente **CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN** y, en la representación que ostentan, se obligan al cumplimiento de sus estipulaciones, para lo cual conviene previamente en señalar como relevantes las siguientes,



ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO

El objeto del presente Convenio es establecer las condiciones de gestión y ejecución de la iniciativa urbanística denominada Programa de Actuación sobre el Medio Urbano Tenerife Tour, determinando los compromisos asumidos por las partes en aras a procurar su desarrollo y culminación.

SEGUNDA.- OBLIGACIONES DE LOS PROMOTORES DE LA INICIATIVA

Las entidades TENERIFE TOUR S.A. y MERCADONA S.A., promotores de la iniciativa PAMU Tenerife Tour, se comprometen a las siguientes obligaciones:

a) Ceder al Ayuntamiento de Candelaria, de forma obligatoria y gratuita para dotaciones públicas, una superficie de 24,24 m². La cesión de la referida superficie se computa e incluye en la más amplia a la que los promotores se comprometen, también con destino a dotaciones públicas, consistente en una superficie de 905,26 m², que se corresponde con la franja de terreno de seis (6) metros de ancho a lo largo de todo el frente marítimo de la parcela, coincidente con la servidumbre de tránsito del dominio público marítimo terrestre, identificada como Parcela P.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Candelaria, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento resultante de la actuación, un importe de **TRESCIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS** (360.264,57 €) correspondiente al 15% previsto por el artículo 54.2 b) de la LSC, de acuerdo con el Informe de tasación que se incorpora como **Anexo I**.

Este importe se aplicará en la financiación y asunción del coste de la ejecución de las obras en zona de dominio público marítimo terrestre a que se refiere el apartado h) de la presente cláusula, y cuyo valor está calculado en **TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS** (341.983,53 €).

c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Candelaria, como compromiso asumido en virtud del presente Convenio, la superficie de **QUINIENTOS SETENTA Y UNO CON TREINTA Y CINCO METROS**



CUADRADOS (571,35 m²) que se corresponde con la franja de retranqueo delantera del frente marítimo y cuya monetización asciende a **CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (174.850,24 €)**.

d) Solicitar en el plazo máximo de TRES MESES desde la aprobación del presente Convenio las autorizaciones necesarias y ante las Administraciones competentes para la ejecución de las obras precisas en el frente marítimo, comprensivas de las parcelas P y R a que se refiere el Proyecto mencionado en el antecedente XII y que se incorpora como **Anexo III**.

e) Ejecutar a su cargo todas las obras referidas a la prolongación del paseo marítimo y zona de retranqueo (parcelas P y R) , una vez autorizada su ejecución, conforme a los términos del Proyecto básico mencionado en el antecedente XII por un coste estimado total de **CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (426.156,85 €)**, de los que TRECIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS CINCO EUROS (304.505,00 €) se corresponden con la urbanización de la Parcela P, y **CIENTO VEINTIUN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (121.651,85€)** a la urbanización de la Parcela R, de acuerdo, en su caso, a los condicionantes impuestos por las Administraciones que han de autorizar con carácter previo la ejecución de las obras.

f) Prestar garantía por importe total de **CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (45.675,75 €)** para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización afectantes a la servidumbre de protección de 6 metros con destino a paseo marítimo.

g) Ejecutar con carácter prioritario en el tiempo las obras de urbanización referidas a la prolongación del paseo marítimo y franja contigua (parcelas P y R), cuyo inicio de ejecución deberá tener lugar en el plazo máximo de SEIS MESES desde el otorgamiento de la autorización por la Administración competente en materia de servidumbre de tránsito y protección de costas.

h) Ejecutar a su cargo todas las obras afectantes a la zona de dominio público marítimo terrestre una vez que el Ayuntamiento le facilite la correspondiente concesión administrativa exigible según legislación sectorial en materia de costas y disponga autorizar las mismas.



i) Prestar garantía por importe de **CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (51.297,52€)** para cubrir el coste de las obras a ejecutar en zona de dominio público marítimo.

j) Interesar individualmente, cada uno de los promotores, ante el Ayuntamiento de Candelaria, el concreto desarrollo urbanístico de las parcelas resultantes que le sean asignadas de acuerdo con la reparcelación que se menciona en el antecedente XI de este Convenio.

TERCERA.- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

El Ayuntamiento de Candelaria se compromete a garantizar los derechos reconocidos por el artículo 53 de la LSC, y, en concreto a:

a) Autorizar a los promotores de la iniciativa, TENERIFE TOUR S.A. y MERCADONA S.A., la ejecución material de todas las obras de urbanización de prolongación del paseo marítimo (Parcela P), en los términos contemplados en el Proyecto al que se refiere el Antecedente XII de este Convenio, en el plazo máximo de TRES MESES desde la solicitud con la autorización de la Administración competente en materia de Costas.

b) Solicitar en debida forma ante la Administración competente en materia de dominio público marítimo terrestre la correspondiente concesión administrativa para la ocupación de la zona perteneciente al dominio público marítimo terrestre en la que habrán de ejecutarse parte de las obras de urbanización a que se refiere el Proyecto mencionado en el Antecedente XII de este Convenio, en el plazo máximo de TRES MESES desde la aprobación de este Convenio.

c) Comunicar a los promotores de la iniciativa, TENERIFE TOUR S.A. y MERCADONA S.A., el otorgamiento de la concesión administrativa en el plazo máximo de QUINCE DÍAS desde su recepción, así como autorizar la ejecución de las obras en idéntico plazo.

d) Agilizar la tramitación para autorizar la edificación de las parcelas A y B incluidas en el ámbito del PAMU Tenerife Tour, una vez presentados los correspondientes proyectos por los promotores, así como todas las actuaciones y gestiones administrativas derivadas del PAMU Tenerife Tour.



e) Proceder a la recepción definitiva de las obras de urbanización referidas al paseo marítimo y franja de retranqueo contigua, localizadas en servidumbre de tránsito y servidumbre de protección respectivamente, para alcanzar la condición de solar, una vez se hayan finalizado las mismas, a solicitud de los promotores, con independencia del estado de ejecución de las obras afectantes al dominio público marítimo terrestre.

f) Dar conformidad a la primera ocupación de las edificaciones llevadas a cabo en las parcelas incluidas en el ámbito del PAMU Tenerife Tour, con independencia del estado de ejecución de las obras afectantes al dominio público marítimo terrestre.

g) Proceder a la recepción definitiva de las obras afectantes a la zona de dominio público marítimo terrestre, tan pronto sean culminadas.

h) Prestar conformidad y facilitar la implantación de los usos solicitados en relación con las parcelas A y B y en la franja de retranqueo de cuatro (4) metros - Parcela R -, vinculados a los comerciales existentes en parte del frente marítimo, siempre que se trate de usos permitidos conforme a la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

CUARTA.- DISPOSICIONES ESPECÍFICAS RESPECTO DE LAS GARANTÍAS A PRESTAR POR LOS PROMOTORES

La garantía que los promotores de la iniciativa se comprometen a prestar, de acuerdo con la cláusula segunda, letras f) e i) del presente Convenio, por importes de **CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (45.675,75 €)** para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización afectantes a la servidumbre de protección de 6 metros con destino a paseo marítimo, y de **CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (51.297,52€)** para cubrir el coste de las obras a ejecutar en zona de dominio público marítimo, cuyo inicio de ejecución se hace depender del previo otorgamiento de concesión administrativa de acuerdo con la legislación sectorial en materia de costas, perderá su vigencia si concurre alguna de las siguientes circunstancias.

a) Si el Ayuntamiento incumple con los plazos establecidos respecto de las obligaciones asumidas en el presente Convenio, de autorizar la ejecución de las obras de urbanización en paseo marítimo, por lo que se refiere a la garantía referida a dichas obras.



b) Si el Ayuntamiento incumple con los plazos establecidos respecto de las obligaciones asumidas en el presente Convenio, de solicitar y comunicar, en relación con la concesión administrativa que debe otorgar la Administración competente en materia de costas, por lo que se refiere a la garantía referida a obras en dominio público marítimo terrestre.

c) Si la Administración competente en materia de costas deniega la concesión administrativa desde que tal decisión sea firme en vía administrativa.

d) Si las Administraciones con competencia en materia de costas informan negativamente la intervención prevista en zona de servidumbre de protección de 6 metros con destino a paseo marítimo, haciendo inviable su ejecución, desde que tal decisión sea firme en vía administrativa.

e) En todo caso, si transcurren TRES AÑOS desde la aprobación de este Convenio sin que se haya autorizado la ejecución de obras de urbanización en paseo marítimo, o sin que se haya otorgado concesión que legitime la ejecución de las obras comprometidas.

Estas condiciones se harán constar en el documento acreditativo de la constitución de la garantía.

La pérdida de vigencia de la garantía por alguna de estas causas, no imputables a los promotores, dará derecho a exigir con la cancelación de la garantía los costes de la misma devengados hasta la fecha.

QUINTA.- PLAZOS DE VIGENCIA

El convenio que se propone surtirá efectos desde la firma de su texto definitivo y tendrá el plazo de vigencia *“necesario para el cumplimiento de sus fines”*, conforme al apartado 5 del artículo 292 de Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

SEXTA.- NATURALEZA JURÍDICA

El presente Convenio Urbanístico tendrá a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico administrativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 294 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, sin perjuicio de los acuerdos jurídico-privados que contengan, quedando por consiguiente las partes sometidas a la jurisdicción de los Tribunales



Contencioso-Administrativo para el caso de su incumplimiento, según lo previsto en la nueva Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

SÉPTIMA.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL

El presente convenio urbanístico, una vez protocolizado mediante certificación expedida por el Secretario del órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado, se elevará al Registro de la Propiedad para su inscripción de anotación marginal en las fincas registrales afectadas por las obras de urbanización pendientes, conforme determina el artículo 1.3 y 2.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

OCTAVA.- FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO.

Leído el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTION, las partes lo encuentran conforme y aceptan, por lo que firman a continuación en todos sus folios, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha reseñados al principio, y se comprometen a iniciar las actuaciones precisas para la consecución de los objetivos, tal y como han acordado.

AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA

Alcaldesa

TENERIFE TOUR S.A.

SIMON VARELA, Firmado digitalmente por SIMON VARELA, ANTONIO LUIS (FIRMA)
ANTONIO LUIS (FIRMA)
Fecha: 2023.01.03 16:29:56 Z

Antonio Luis Simón Varela

Firmado digitalmente por SIMÓN VARELA, MANUEL JUAN (FIRMA)
SIMÓN VARELA, MANUEL JUAN (FIRMA)
Fecha: 2023.01.03 16:31:09 Z

Manuel Juan Simón Varela

MERCADONA S.A.

SOCORRO
SANTANA
MIGUEL ANGEL - Firmado digitalmente por SOCORRO SANTANA MIGUEL ANGEL - 78479609K
78479609K
Fecha: 2023.01.11 16:49:21 Z

Miguel Angel Socorro Santana

