

CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL AMADOR DIAZ RAMOS SL, PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DISPUESTAS POR CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO.SUSO-M1 ARAYA

En Candelaria, a 10 de febrero de 2022

REUNIDOS

De una parte, la Sra. María Concepción Brito Núñez, Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Candelaria y asistida por el Secretario Municipal.

Y de otra parte, D. Amador Felipe Díaz Ramos, mayor de edad, con D.N.I. N° 42005611-K y D. Ángel Rodríguez Machín, mayor de edad, con DNI n° 42052091-H

INTERVIENEN

A. Por la primera parte compareciente:

Doña María Concepción Brito Núñez, Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Candelaria, cargo que ejerce desde el día 15 de junio de 2019, según certificación del Secretario General del Ayuntamiento del Ayuntamiento de Candelaria, en virtud de las facultades atribuidas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 15 de junio de 2019.

B. Por la segunda parte compareciente:

D. Amador Felipe Díaz Ramos que actúa en nombre y representación de la entidad mercantil AMADOR DIAZ RAMOS SL (CIF B-38087334) Administrador Único de la mercantil según escritura otorgada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife Dña. Beatriz Eugenia Cabello Mestres el 5 de febrero de 2.018, con el número 260 de orden de su protocolo.

D. Ángel Rodríguez Machín, que actúa en nombre y representación de la entidad mercantil ARCHETE RESTAURACION S.L.U (CIF B-38400123) Administrador Único de la mercantil según escritura otorgada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife D. Ignacio Javier Moreno Vélez, con fecha 3 de noviembre de 1995, con el número 986 de orden de su protocolo.

Los comparecientes, que intervienen, tienen y se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para la suscripción del presente convenio y, en virtud de ello



EXPONEN

1. El Sector de suelo, sobre el que despliega sus efectos el presente convenio es el identificado en el Plan General de Candelaria como SUSO-M1 "Araya". (Anexo I. Ficha del ámbito)
2. El SUSO-M1 "Araya" es un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, cuya estructura de propiedad, de acuerdo a los documentos obrantes en expediente de Gestión Concertada. Expediente nº 10.770/2019 (2009/9841), la forman los propietarios siguientes: (Anexo II. Levantamiento de fincas aportadas)

Nº finca aportada	Propietario	Finca registral	Sup. registral	Sup. Aportada m2	% Participación
1	Amador Díaz Ramos S.L	5.096	26.805	27.127	86,94
2	Ayuntamiento de Candelaria	21.644	5.000	4.031	12,92
3	Archete Restauración S.L.U	22.654	1.607	43	0,14
Total				31.201	100

3. Amador Díaz Ramos S.L. como propietario mayoritario del Sector, presentó el 28 de octubre de 2009 con Registro de Entrada Nº 25.679 y 25.791 conforme a lo establecido por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en adelante TRLOTENC'00, la documentación necesaria para iniciar la Gestión Urbanística del SUSO-M1. Con fecha 9 de noviembre de 2.009, el Ayuntamiento de Candelaria comunica a los promotores de la iniciativa, que no se podrá continuar con la tramitación del expediente, como consecuencia de la Modificación Puntual del Plan General, que afecta al sector de referencia. Dicha modificación entra en vigor el 22 de febrero de 2012.
4. Con fecha de registro de entrada 5 de marzo de 2014 y número de registro 4748, se presenta Proyecto de urbanización del sector adaptado a la Modificación Puntual de fecha 22 de febrero de 2012.
5. Conforme a la legislación vigente en el momento de la firma del presente convenio, y a los informes Sectoriales emitidos dentro del expediente nº



3655/2019 (2009/9840) del Ayuntamiento de Candelaria, corresponde a los propietarios del SUSO-M1 "Araya", dentro de las cargas que han de soportar como consecuencia del desarrollo urbanístico del mismo, la construcción de un "Depósito de Reserva de Almacenamiento de Agua", destinado a garantizar el suministro de la misma a los residentes y usuarios del citado Sector Urbanístico.

6. Según los informes sectoriales contenidos dentro del expediente administrativo que nos ocupa y que se indica en el punto anterior, el Consejo Insular de Aguas de Tenerife (en adelante CIATF) establece que el Depósito de Reserva se deberá dimensionar y construir para albergar un volumen de agua igual o superior a Quinientos setenta y seis metros cúbicos (576 m³).
7. El CIATF, en su informe de 30 de septiembre de 2.016 en el Apartado "D.4 Reserva de Almacenamiento", ante la inviabilidad de ubicar un Deposito de Reserva en el Sector señala lo siguiente:

(...) no sea admisible la solución planteada en el Proyecto de Urbanización para hacer frente a la reserva de almacenamiento, y resulte deseable la formalización de convenio con el Ayuntamiento, ya que una infraestructura de almacenamiento de esas dimensiones sería contraria a los principios que rigen la economía de escala siendo muy gravosa para la administración municipal la gestión y explotación de gran cantidad de depósitos de escasas dimensiones, máxime cuando su funcionamiento (como en el caso que nos ocupa) no sea por gravedad(...)

8. El Ayuntamiento de Candelaria, en desarrollo de las indicaciones dadas por el CIATF en su informe Sectorial de 30 de Septiembre de 2.016, procede a formalizar el presente convenio entre los Propietarios del SUSO-M1 "Araya" y el Ayuntamiento de Candelaria, en el que se establecerá la subrogación de este último en la obligación de los primeros, obligación a la que daban cumplimiento los primeros con la construcción y entrega junto con las obras de urbanización del Depósito de Reserva de Almacenamiento de agua al Ayuntamiento de Candelaria.
9. La Oficina Técnica municipal, en informe emitido dentro del Expediente N° 2009/9840 (G3655/2019) fijo la valoración del Depósito de reserva Proyectado en CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (198.650,46 € SIN IGIC)



10. A la vista del informe emitido por Aqualia con fecha de registro de entrada nº 2019-E-RC-24650 de 14 de noviembre, se pone de manifiesto la necesidad de ampliar y reforzar las redes de abastecimiento, localizadas fuera del ámbito y resultando conforme a los deberes de los propietarios de suelo urbanizable, conforme a la legislación urbanística autonómica y al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Con fecha y registro de entrada 2019-E-RC-26134 de 4 de diciembre, según informe de Aqualia, estas obras han sido cuantificadas en la cantidad de TREINTA Y OCHO MIL TREINTA Y TRES EUROS (38.033 € SIN IGIC)

11. Expuesto lo anterior, y siendo del Interés de los promotores del SUSO-M1 y del Ayuntamiento de Candelaria dar cumplimiento tanto a la condición fijada por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife en su informe de 30 de septiembre de 2.016 en lo relativo a garantizar la Reserva de Almacenamiento del SUSO-M1 Araya así como para dar cumplimiento a la necesidad de ampliación y reforzamiento de las redes existentes fuera del ámbito y en acuerdo pleno entre las partes, se suscribe el presente convenio con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

1. El Ayuntamiento de Candelaria en virtud del presente Convenio se subroga en la posición de los Propietarios del Suelo del SUSO-M1 “Araya”, y asume la obligación de garantizar el suministro de agua en este Sector desde el momento en que este se materialice con la implantación de edificaciones y usos.

2. Los Propietarios de suelo del SUSO-M1 Araya, abonarán al Ayuntamiento de Candelaria las siguientes cantidades, aceptadas por los propietarios:

La cantidad de CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (198.650,46 € sin IGIC) equivalentes al valor del Depósito de Reserva de Almacenamiento.

La cantidad de TREINTA Y OCHO MIL TREINTA Y TRES EUROS (38.033,28 € SIN IGIC) equivalentes al valor de la ampliación y reforzamiento de las redes de abastecimiento, existentes fuera del Sector.

3. El importe fijado en la estipulación anterior, será satisfecho por todos los propietarios del Sector de manera proporcional a la superficie aportada por



estos al Sector SUSO-M1 Araya, según el Convenio de Gestión Concertada que, cuando se apruebe definitivamente, accederá al Registro de la Propiedad.

4. El Ayuntamiento en su condición de Propietario de Suelo en el Sector SUSO-M1 está obligado a contribuir al pago de las cantidades fijada en la Estipulación Segunda, proporcionalmente al suelo que aporta al Sector.

No obstante, y dado que sería pagador y receptor, se entenderá que el Ayuntamiento queda eximido de la formalización del pago.

PROPIETARIO	% PARTICIPACION EN EL SECTOR	DEPOSITO + MEJORA REDES LOS PROPIETARIOS DEBEN ABONAR AL AYUNTAMIENTO	DADO QUE EL AYUNTAMIENTO ES PAGADOR Y RECEPTOR, QUEDA EXIMIDO DEL PAGO
AMADOR DÍAZ RAMOS S.L	86,94%	205.772,84€	205.772,84€
AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA	12,92%	30.579,53€	0 €
ARCHETE RESTAURACIÓN S.L.U	0,14%	331,35€	331,35€
TOTAL	100 %	236.683,74 €	206.104,19 €

- Quinto. Las cantidades fijadas en la Estipulación Segunda, que tengan que abonar el resto de propietarios al Ayuntamiento de Candelaria, podrán ser compensadas, con la cantidad que debe abonar el Ayuntamiento, en calidad de propietario del ámbito y en concepto de obras de urbanización.



PROPIETARIO	% SECTOR	COSTE PROVISIONAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	DEPOSITO + MEJORA REDES LOS PROPIETARIOS DEBEN ABONAR AL AYUNTAMIENTO	COSTE PROVISIONAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPENSANDO AL AYUNTAMIENTO
AMADOR DÍAZ RAMOS S.L	86,94%	1.611.961,30 €	205.772,84€	1.817.734,14 €
AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA	12,92%	239.515,35 €	0€	239.515,35 € - 206.104,19 € = 33.411,16 €
ARCHETE RESTAURACIÓN S.L.U	0,14%	2.539,12 €	331,35€	2.870,47 €
TOTAL	100 %	1.854.015,77 €	206.104,19 €	1.854.015,77 €

Por lo tanto, se deberá modificar la Cuenta de Liquidación Provisional del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, y recoger en este, el extremo anterior como condición necesaria, para someter a aprobación definitiva el referido Convenio Urbanístico de Gestión Concertada.

Sexto. El pago de la cantidad, que debe abonar el Ayuntamiento de Candelaria en concepto de obras de urbanización, de acuerdo a la cuenta de liquidación, recogida en la Estipulación anterior y que asciende a la cantidad de TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS ONCE EUROS CON DIECISEIS CENTIMOS (33.411,16 €) , que se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, será satisfecha por el Ayuntamiento, en un único pago, antes de la recepción definitiva de la última fase del Proyecto de Urbanización

Séptimo. El Ayuntamiento, estará obligado a destinar la cantidad determinada en la Estipulación Segunda, a garantizar el Abastecimiento de Agua potable del SUSO-M1 Araya, en condiciones óptimas y estables en el tiempo.

En caso de que, para lograr el objetivo anterior, no fuese necesario invertir todo el importe recaudado en virtud de este Convenio, el excedente podrá ser invertido por el Ayuntamiento en la mejora, renovación, modernización, etc. de la Red de Abastecimiento de Agua potable del municipio de Candelaria, con independencia de la zona de este en la que se produzca la inversión.

Octavo. La eficacia de los compromisos asumidos por la mercantil que suscribe el presente convenio queda supeditada y condicionada a la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización y equidistribución del SUSO-M1



Araya, y de la inscripción de este en el Registro de la Propiedad.

Noveno. Los litigios que pudieran surgir como consecuencia de la interpretación y aplicación del presente convenio se someterán al orden jurisdiccional contencioso-administrativo

Y en prueba de conformidad con todo lo acordado, firman el presente Convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, ante mí, el Secretario del Ayuntamiento, en el lugar y fechas indicados ut supra de todo lo cual doy fe.

Anexo I



Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

SECTORES URBANIZABLES
SUSO-M1 ARAYA

Febrero 2011



DATOS GENERALES

Localización: Junto acceso de Araya
Clasificación del PGO: Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
Estructura de la Propiedad: 2 Propietarios (1 el Ayto.)
Estado Actual (Recursos Naturales): Gran parte está alterado. El suelo está abanclado y los cultivos abandonados, carece de recursos naturales que se concentran en el barranco
Situación Urbanística Vigente (NNSS 87): Suelo Rústico de Protección Agrícola y Suelo Rústico General
Delimitación PIOT: Protección Económica 1
Ámbito del Sector: Entre el acceso de Araya, el Bco. de La Rana y la Ctra. Gral. Del Sur

DESARROLLO DEL SECTOR

Sistema de Ejecución: Privado por Compensación (Indicativo)
Instrumentos de Desarrollo: Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Equidistribución
Cesiones de Suelo: Viario rodado y peatonales, Zonas Verdes, Dotaciones Públicas, Aprovechamiento Medio, SG-Viario
Viviendas de Protección: 25% Edificabilidad Residencial
 3400 m²
Plazos:
Convenio Urbanístico/Iniciativa para establecimiento del concreto Sistema: 0-2
Proyecto de Urbanización: 0-2
Proyecto de Equidistribución: 0-2
Ejecución de la Urbanización: 0-5
Ejecución de la Edificación: 0-10

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Arbolado de porte en aceras.
- Murado de piedra a borde de barranco.
- La edificabilidad correspondiente a la propiedad municipal se concentrará en la parcela del Equipamiento Privado.
- La dotación, el equipamiento y la zona verde se concentrarán en la esquina del barranco y la Ctra. Gral. del Sur.
- El 25% de la Vivienda de Protección se localizará en la parcela 4.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.
- Se podrá indistintamente desarrollar la sección característica de la manzana tipo, bien enterrando una planta en la rasante superior y subiendo con bancale para garaje en la rasante inferior o bien seguir las condiciones generales de la ordenanza general precisándose dicha condición en el documento Anexo del Sectorizado Ordenado.



Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

SECTORES URBANIZABLES
SUSO-M1 ARAYA

Febrero 2011



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):		Ciudad Jardín en Hilera CJC-2
Uso Principal:	TRLOTENC	Residencial (U+45%P)
Superficie Sector + Superficie SG-Viario:	31201 m ²	31201 m ²
Superficie SG-Viario:	1353 m ²	1353 m ²
Superficie Sector:	29848 m ²	29848 m ²
Edificabilidad Sector:	0,506 m ² /m ²	0,506 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	15110 m ²	15110 m ²
Edificabilidad Residencial (90%):	13599 m ²	13600 m ²
Zona Verde (20 m²/100 m²):	3022 m ²	3035 m ²
Peatonal:		493 m ²
Dotación Pública (10 m²/100 m²):	1511 m ²	1511 m ²
Equipamiento Privado (10 m²/100 m²):	1511 m ²	1511 m ²
Viario:		7111 m ²
Total Cesiones (Dotación + Zona Verde):	6044 m ²	4546 m ²
Total Cesiones + Viario + Peatonal + SG-Viario:		13503 m ²
Aprovechamiento Medio (10% ET):	1511	1511

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	4	CJC(VP)	2	3924	0,87	3400	33	105
	5	CJC	2	3814	0,85	3242	32	102
	6	CJC	2	3955	0,85	3362	33	105
	7	CJC	2	4495	0,80	3596	37	120
Total				16188		13600	135	432

Equipamiento Privado	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	2	2	1511	1,00	1511
Total			1511		1511

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	1	2	1511	1,20	1813
Total			1511		1813

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	3	3035
Total		3035

* En Ciudad Jardín la vivienda de cálculo es la resultante de dividir la superficie de la parcela residencial por la parcela mínima. En la delimitación del Sector se ha extraído la superficie de SRPN(B), 2.377 m², sin producirse la adscripción de esta al sector.



Anexo II



LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARCELA MUNICIPAL SUSO M1



 Ayuntamiento de Candelaria		OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL	
PLANO:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARCELA MUNICIPAL SUSO M1	FECHA:	NOV/2020
SITUACIÓN:	Ctra. General del Sur, zona denominada La Finca, Arzobispado de Candelaria.	ESCALA:	1:1000
PETICIONARIO:	Oficina Técnica Municipal	EXP.:	-



PROYECTO DE REPARCELACIÓN **SUSO-M1 ARAYA**
T. M. DE CANDELARIA Junio 2.014

FINCA APORTADA

PARCELA
1



PROYECTO DE REPARCELACION
T. M. DE CANDELARIA

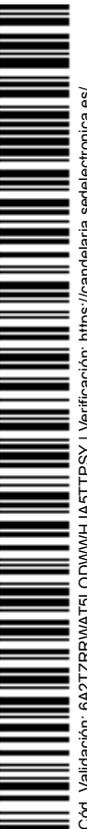
SUSO-M1 ARAYA

Junio 2014

FINCA APORTADA

PARCELA

2



PROYECTO DE REPARCELACION **SUSO-M1 ARAYA**
T. M. DE CANDELARIA Junio 2.014

FINCA APORTADA

PARCELA
3



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

