

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN ENTRE EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE MOGÁN Y la entidad SERENITY BLUE" PARA LA MONETARIZACIÓN Y ABCNO DE LA CESIÓN OBLIGATORIA - PLUSVALÍAS - DERIVADO DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN PRIVADA QUE, AL AMPARO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE COSTA DE MOGÁN.

En Mogán, a 19 de mayo de 2021

REUNIDOS

De una parte: Doña **ONALIA BUENO GARCÍA**, mayor de edad, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Mogán, en representación de lo mismo.

De otra parte: **DON ANA MARÍA ROCA BRITO**, mayor de edad, con domicilio profesional en la calle Madrazo número 9, Las Palmas de G.C., provisto de D.N.I. _____, término municipal de Mogán.

INTERVENCIÓN Y CAPACIDAD

DOÑA ONALIA BUENO GARCÍA, interviene como Alcaldesa del Ilte. Ayuntamiento de Mogán, cuya representación ostenta conforme a lo dispuesto en el artículo 21 1. b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de la Ley de Bases de Régimen Local y del Reglamento de Organización y Funcionamiento que establece el régimen de ese Ayuntamiento.

DOÑA ANA MARÍA ROCA BRITO, en nombre y representación de la entidad mercantil **"SERENITY BLUE"** con CIF B-35493030, domiciliada en Gran Canaria, en la Calle Madrazo número 9, Las Palmas de G.C.; constituida por tiempo indefinido e inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria al tomo general de sociedades, folio 134, Tomo 1355, Hoja 18.433, inscripción 1ª de acuerdo con el apoderamiento conferido por la citada entidad en Escritura de Poder, firmada en las Palmas, ante el Notario Don Juan Alfonso Cabello Cascajo el 27 de diciembre de 1997, número 7444.

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

EXPONEN

Primero.- Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 238 de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, "1. La Administración de la comunidad, los cabildos insulares y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes, y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta ley, **podrán suscribir**, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencia, **convenios** con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, **para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta ley**, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones. La **habilitación** a la que se refiere el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las efectuadas por disposiciones específicas de esta ley. El régimen establecido en este capítulo será aplicable a los convenios concluidos sobre la base de estas en todo lo que no las contradiga. 2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el apartado anterior se regirán por los principios de transparencia y publicidad."



A006754aa92c1505c5607e53640507068



[Handwritten signature]

En este mismo sentido, el artículo 49 apartados 1 y 2 del Decreto 183/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, dispone que: "1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los Cabildos insulares y los Municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a dicha Ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos tanto para la aprobación de instrumentos de planeamiento como de ejecución de los mismos, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones, sobre la base y el respeto de los principios de transparencia y publicidad. 2. En los procedimientos de ejecución del planeamiento, los convenios urbanísticos constituyen instrumentos suscritos entre la Administración actuante y los particulares titulares del terreno afecto a un ámbito, sector o unidad de actuación o, en su caso, con la entidad urbanística encargada de la gestión en el que, además, de posibilitar la transformación registral del suelo afecto, se contienen pactos y condiciones para proceder a la ejecución de la urbanización así como la recepción y conservación de la misma."

Segundo.- El presente Convenio se suscribe, atendiendo a este marco, como Convenio de Gestión del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Mogán; concretamente a tenor de lo dispuesto en el artículo 24 de la Normativa de dicho instrumento de planeamiento que expresamente dispone: "1. En todo el ámbito del área de renovación, las actuaciones de dotación a que se refiere apartado 2 del artículo 4 de esta normativa que se lleven a cabo, requerirán la previa firma de un Convenio entre el Ayuntamiento de Mogán y el titular o titulares de la parcela a que afecte la actuación. 2. En dicho Convenio deberán reflejarse, como mínimo, todos los aspectos establecidos en esta normativa relativos a la obligación del pago de las plusvalías, su valoración y el compromiso del Ayuntamiento de destinarlas al fin establecido, la determinación de las cesiones de suelo para dotaciones públicas y la forma en que se va a llevar a cabo su cumplimiento, los plazos de ejecución, así como todos los aspectos que la legislación básica estatal y la autonómica regulan para la ejecución y gestión de las actuaciones de transformación urbanística y de actuaciones edificatorias."

Tercero.- La regulación de los Convenios Urbanísticos viene recogida en el Título V, Capítulo VIII, Sección 3 de la Ley 4/2017, concretamente en los artículos 288 a 294 de dicho cuerpo legal, y concordantes del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias – artículos 49 a 54 -.

Cuarto.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 289 de la referida Ley se acompaña al presente Convenio, **Memoria Justificativa** con el contenido preceptivo y sus anexos.

Quinto.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 290 del mismo texto legal, y 50 del Decreto 183/2018, el presente Convenio consta del siguiente contenido:

- La determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes.
- Las determinaciones para la ejecución privada de actuaciones en el medio urbano.
- La valoración técnica municipal para el pago en metálico de las plusvalías a abonar por el particular.



A006754aa92c1505c5607e53640507068

Sexto.- El presente Convenio tiene a todos los efectos carácter jurídico administrativo.

Séptimo.- Mediante Decreto nº116/2015 del Consejo de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, de 22 de mayo, se dispuso, entre otros, aprobar definitivamente el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán (en adelante PMM). El Citado Decreto y la normativa del PMM se publicaron en el Boletín Oficial de Canarias nº 157, de 13 de agosto de 2015.

Octavo.- Que el PMM incentiva la renovación de establecimientos turísticos de alojamiento que se encuentren incluidos en el Área Homogénea AH-A1 y se sitúan en la franja intermedia, como es el caso de la Parcela R9 en la que nos encontramos, siendo la Entidad Mercantil SERENITY BLUE, legítima propietaria, de la siguiente edificación en la que se ubica la parcela del Puerto Rico, Mogán.

I. De la actuación de dotación privada presentada por SERENITY BLUE

Que el suelo en el que se ubica el citado complejo se encuentra, según la determinación del PMM, incluido en el Área Homogénea de Alojamiento Turístico AH-A1 motivo por el cual puede accederse a los incentivos de renovación de establecimientos turísticos de alojamiento que el propio PMM establece, tratándose, por tanto, de una actuación de dotación privada en suelo urbano consolidado Turístico.

Que la entidad mercantil "SERENITY BLUE.", acogiéndose a las determinaciones del PMM sobre la parcela descrita anteriormente, presentó ante el Ayuntamiento de Mogán en fecha 9/7/2018 y con número de registro de entrada nº 2822/2020 un proyecto de **"Ampliación, Reforma y Adaptación al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán, de Apartamentos Serenity Blue, situado en Calle San Borondón nº9, Paya de amadores. T.M. Mogán"** consistente en la mejora de las instalaciones para aumentar la categoría y pasar de 2 llaves a 5 estrellas para lo cual se acomete la reforma interior de los 40 apartamentos existentes, la mejora de las zonas comunes, instalaciones y servicios al cliente, la mejora de las condiciones de accesibilidad desde la calle y el parking exterior y las reparaciones de zonas degradadas por el uso. Además se pretende la ampliación de una planta por encima de la última existente en el edificio principal para ampliar el número de unidades alojativas, construyendo 9 más de las 40 existentes, incluyendo para ello la ampliación del volumen de ascensores y la entrada al complejo, todo ello amparado en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán.

II. De la clasificación y categorización del suelo concernido.

Que las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán (en adelante, NNSS) fueron aprobadas definitivamente mediante acuerdo, de 17 de noviembre de 1987, de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias. Que el citado acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 150, de 25 de noviembre de 1987. Que el texto normativo de las NNSS se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia nº 162, de 19 de diciembre de 2008.

Que, en cualquier caso, la parcela en la que se va a llevar a cabo la intervención descrita anteriormente en el presente convenio se encuentra integrada en la trama urbana, estando ya transformado por la urbanización por contar con todos los servicios conforme a lo dispuesto en los artículos 46 y 47 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, Ley 4/2017, de 13 de julio.



A006754aa92c1505c5607e53640507068



III. Del interés público y de la participación de la comunidad en las plusvalías.

Que el artículo 3.e) de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante, LRMTTC) establece, entre otros, que es finalidad de esta Ley mejorar la imagen turística de los núcleos turísticos consolidados. Uno de los grandes objetivos fijados expresamente en la memoria del PMM es que la "Costa de Mogán" se convierta en referente mundial de turismo accesible. Asimismo, según el artículo 1.2 e) del PMM una de sus finalidades es la mejora de la imagen del espacio turístico.

La trascendental relevancia que el sector turístico tiene en la economía de nuestra Comunidad es evidente, siendo además en el caso del municipio de Mogán innegable. Nuestra legislación ha establecido un procedimiento administrativo abreviado en aras de agilizar las actuaciones de ejecución de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Asimismo, constituye interés y finalidad pública del Ayuntamiento de Mogán, de acuerdo con los principios generales de ordenación establecidos en el artículo 3 y ss de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, Ley 4/2017, de 13 de julio y en su calidad de Administración actuante, garantizar la viabilidad y correcta gestión del planeamiento y, consiguientemente, asegurar su ejecutividad y obligatoriedad, en los mismos términos de ordenación que establece el PMM, así como beneficiar los intereses generales del municipio inspirándose para ello, entre otros, en los principios de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística como función pública, utilización del suelo con arreglo al interés general, adecuada ponderación de la totalidad de los intereses implicados en la ejecución, y participación de la comunidad en las plusvalías generadas.

IV. Del procedimiento abreviado por el que se debe tramitar el proyecto presentado.

Que el artículo 15 de la LRMTTC, intitulado "Agilización de trámites", dispone que los proyectos de construcción previstos en el planeamiento territorial o urbanístico, así como las actuaciones de ejecución de los proyectos de modernización, mejora e incremento de la competitividad amparados en lo dispuesto en la propia LRMTTC gozarán de un procedimiento abreviado en la obtención de la licencia municipal de obras, que no podrá ser superior a 30 días; y que por tanto el proyecto presentado por la entidad SERENITY BLUE, debe tramitar por dicho procedimiento abreviado.

V. De la plusvalía que le corresponden al Ayuntamiento.

Que en la Ficha de Ordenación Urbanística del Área Homogénea "AH-A1" se establece, en relación a las plusvalías, literalmente lo siguiente: "15% correspondiente al incremento del aprovechamiento o el que en su lugar determine la legislación autonómica". Asimismo, en el artículo 23.1 del PMM establece literalmente lo siguiente: "En las actuaciones que se lleven a cabo en el área de renovación, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de las plusvalías será del 15%, o aquel que lo sustituya de conformidad con lo establecido en la normativa autonómica, y sin perjuicio de los restantes deberes legales". Que mediante la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente, y asimismo mediante la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias, tal porcentaje de cesión obligatoria se redujo del 15% al 7%. En concreto, la citada Ley 9/2015 reforma la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias cuyo artículo 11.5.a) fija ahora el porcentaje de cesión obligatoria al Ayuntamiento por recuperación de plusvalías en los siguientes términos: "De conformidad con lo establecido en la normativa estatal, las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se considerarán actuaciones de transformación urbanística y/o actuaciones



A006754aa92c1505c5607e63640507068



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

edificatorias, según sea su objeto. En aquellos casos en que las actuaciones de rehabilitación edificatoria conllevaran incrementos de aprovechamiento derivados de incrementos de edificabilidad, densidad o cambio de uso, se considerarán actuaciones de dotación, siéndoles de aplicación el régimen previsto por la normativa estatal. En estos casos, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente: 1. El 5 % del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros. 2. El 7 % del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos. Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística el impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras que fuere exigible, y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del patrimonio público de suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras de área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación."

Que la citada ley fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 87, de 8 de mayo de 2015. La entrada en vigor de la Ley 9/2015 se produjo, según la disposición final tercera, al día siguiente de su publicación. De forma, según lo descrito en el cuerpo del presente escrito, que al presente supuesto le es de aplicación el coeficiente del 5% establecido en el artículo 11.5 a) 2 de la LRMT, vigente desde el 9 de mayo de 2015.

En consecuencia, la propiedad debe ceder al Ayuntamiento el suelo donde materializar el 5% del aprovechamiento urbanístico que efectivamente se materialice en virtud del nuevo proyecto presentado, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el PMM.

VI. De la conveniencia de que dicha cesión se efectúe mediante pago en metálico.

Que de conformidad con lo preceptuado tanto en el artículo 11 de la LRMT como en el artículo 15.c) del Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias (LRMT), aprobado por Decreto 85/2015, dicha cesión podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico y se destinará dentro del Patrimonio Público de Suelo, al incremento o mejora de las dotaciones públicas e infraestructuras del área de actuación previstas en el PMM o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación.

VII. Del reconocimiento mutuo respecto a la capacidad para suscribir el presente convenio.

Las partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal suficiente para otorgar el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO y en la representación que ostentan, suscribirlo y obligarse al cumplimiento de las siguientes:

Para la consecución del interés descrito, ambas partes suscriben el presente Convenio, con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Del compromiso de tramitar la licencia de forma abreviada. Atendiendo a lo expuesto en el expositivo XIII, el Ayuntamiento de Mogán se compromete mediante el presente convenio a tramitar de forma abreviada la licencia municipal de obras para el citado proyecto presentado en fecha 12/04/2021 (Reg. Entrada 5071 y 5072) n.º expediente 2822/2020 instada por la Entidad **SERENITY B.L.E.**



A006754aa92c1505c5607e53640507068



SEGUNDA.- Del valor en metálico que se fija en concepto de plusvalías. El artículo 15.a) del Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante RLRMTC) establece que el aprovechamiento urbanístico objeto de cesión se calculará por los servicios técnicos municipales *"en base al incremento de superficie que efectivamente se materialice en el proyecto de renovación respecto a la edificabilidad normativa vigente antes del plan"*.

Asimismo, el referido precepto en su apartado c) establece que la superficie de suelo precisa para materializar el aprovechamiento urbanístico a ceder podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico según la valoración efectuada, que no podrá ser inferior al valor de mercado.

La cantidad resultante se obtendrá de la siguiente forma: **CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA+ CÁLCULO DE SESIÓN DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO. TOTAL= 10.526,42 € + 128.163,02 € = 138.689,44 €**

La cantidad anterior se ha calculado por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Mogán al revisar el proyecto presentado por SERENITY BLUE.

TERCERA.- Del compromiso de la entidad mercantil de abonar la cantidad resultante. SERENITY BLUE se compromete a abonar a favor del Ayuntamiento de Mogán la cantidad fijada en la estipulación anterior, esto es el importe de **138.689,44 €** en concepto de monetización del 7% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de aprovechamiento que efectivamente se materializará a partir del proyecto obrante en el expediente administrativo 2822/2020 y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística dada por el PMM.

CUARTA. - Del momento de pago. Una vez otorgada la licencia municipal de obras para el proyecto presentado por SERENITY BLUE"; dicha Entidad queda obligada al pago de la totalidad de la cantidad fijada en la estipulación segunda. Asimismo, el pago deberá efectuarse antes de retirar la documentación acreditada de la licencia otorgada.

QUINTA. - Del compromiso del Ayuntamiento de destinar tal importe al fin establecido. Que el Ayuntamiento de conformidad con lo preceptuado tanto en el artículo 11 de la LRMTTC como en el artículo 15.c) del RLRMTC, se compromete a que una vez la Entidad Mercantil "SERENITY BLUE" haya efectuado el pago en metálico, se destinará tal importe, dentro del Patrimonio Público del Suelo, al incremento o mejora de las dotaciones públicas e infraestructuras del área de actuación previstas en el PMM o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación.

SEXTA. - Una vez negociado y suscrito, el texto inicial del presente Convenio deberá someterse a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias o en el Boletín Oficial de la Provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.

Tras la información pública, el Ayuntamiento de Mogán deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la Entidad SERVATUR S.A. para su aceptación, la formulación de reparos o, en su caso, renuncia.

El presente Convenio será aprobado por el Ayuntamiento de Mogán.



A006754a92c1505c5607e53640507068

SÉPTIMA.- De la perfección del presente convenio. El presente convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el artículo 288- 294 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, Ley 4/2017, de 13 de julio.

OCTAVA.- El presente Convenio se protocolizará mediante Escritura pública otorgada ante Notario en e plazo de un mes, contado a partir de la aprobación del plan o instrumento que viabilice las determinaciones pactadas y a requerimiento de cualquiera de las partes, debiéndose inscribir en el Registro de la Propiedad, conforme determina el Art. 1.8 y 2.2 del Real Decreto 1.093/1997, 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.

NOVENA.- La transmisión de la titularidad total o parcial del suelo o del establecimiento hotelero, no afectará a los derechos y deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o derivados del presente Convenio, de tal forma que el nuevo titular quedará subrogado en el lugar del anterior propietario en todos los derechos y obligaciones derivados de los compromisos acordados, hayan sido o no objeto de inscripción registral, lo cual debe hacerse constar en todos los documentos de transmisión dominical o cesión de derechos que al efecto se suscriban.

DÉCIMA.- Los gastos que, en su caso, se deriven de la inscripción registral de este documento, serán de cuenta y a cargo de cada una de las partes, en los términos regulados legalmente.

DÉCIMOPRIMERA.- Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Convenio se someterán a los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de Las Palmas.

Y en prueba de conformidad, se firma el presente Convenio, por cuadruplicado ejemplar, en el lugar y fecha en el encabezamiento indicadas.

POR EL AYUNTAMIENTO



POR LA PROPIEDAD

