

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN ENTRE EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOGÁN Y LA ENTIDAD INSERTUR S.L. PARA LA MONETARIZACIÓN Y ABONO DE LA CESIÓN OBLIGATORIA - PLUSVALÍAS - DERIVADO DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN PRIVADA, AL AMPARO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE COSTA DE MOGÁN

En Mogán, a la fecha de la firma electrónica.

REUNIDOS

De una parte, **DOÑA ONALIA BUENO GARCÍA**, mayor de edad, Alcaldesa-Presidenta del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, y

De otra parte, **DON EDUARDO GARCÍA PÉREZ**, mayor de edad, en calidad de administrador único de la entidad INSERTUR, S.L.

INTERVENCIÓN Y CAPACIDAD

DOÑA ONALIA BUENO GARCÍA, interviene como Alcaldesa del Ilustre 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 en el artículo 41.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

DON EDUARDO GARCÍA PÉREZ, con DNI 43261845-H, en nombre y representación de la entidad INSERTUR, S.L., con CIF B-35421965 domiciliada en Calle Luis Doreste Silva, 15, Las Palmas de Gran Canaria.

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.- La regulación de los Convenios Urbanísticos viene recogida en el **Título V, Capítulo VIII, Sección 3º de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias** (en adelante, LSENPC), **concretamente en los artículos 288 a 294**, y sus concordantes del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el **Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias** (en adelante, RPC) (**artículos 49 a 54**).

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 288** de la citada LSENPC: <<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,**



T006754aa93619009e207e825c0a0919F



T006754aa93619009e207e825c0a0919f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://oat.mogan.es:8448/ventanilla/validacionDoc/index.jsp?entidad=MOGAN>

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>>.

En este mismo sentido, los **apartados 1 y 2 del artículo 49 del RPC**, 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.- Mediante Decreto nº 116/2015, de 22 de mayo, la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias aprobó definitivamente el **Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán** (en adelante PMM), el cual fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 157, de 13 de agosto de 2015.

Atendiendo a este marco, el presente Convenio se suscribe como Convenio de Gestión del **PMM de Costa Mogán**, concretamente a tenor de lo dispuesto en su **artículo 24**, que expresamente dispone:

<<1. En todo el ámbito del área de renovación, las actuaciones de dotación a que se refiere el apartado 2 del el 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.- De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 289 de la referida LSENPC** se acompaña al presente Convenio la correspondiente **memoria justificativa** con el contenido preceptivo.

CUARTO.- En cumplimiento de lo establecido en los **artículos 290 de la LSENPC y 50 del RPC**, el presente convenio consta del siguiente contenido:

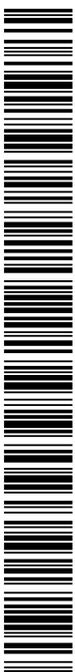
- La determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes.
- Las determinaciones para la ejecución privada de actuaciones en el medio urbano.
- La valoración técnica municipal para el pago en metálico de las plusvalías a abonar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

QUINTO.- Que en fecha 15/08/2023 y R.E. nºs 11633, 11634 y 11635, la entidad Insertur S.L. presentó ante el Ayuntamiento de Mogán, solicitud de licencia de obra mayor para **<<Reforma y Ampliación de Complejo Extrahotelero "Apartamentos Solana", P/249, Avda de los Cardones nº 2, Puerto Rico, T.M. Mogán>>**.

SEXTO.- Que el acto pretendido se encuentra amparado por las determinaciones del PMM Costa Mogán, toda vez que pretende renovar y modernizar un establecimiento turístico de alojamiento, acogiéndose para ello a los incentivos que el mismo plantea.

Concretamente, el Complejo Extrahotelero "Apartamentos Solana", sito en la Parcela 249 del Proyecto de Urbanización de Puerto Rico, se ubica en la franja intermedia del "Área homogénea de Alojamiento AH-A1" del PMM, por lo que debe regirse por las condiciones y parámetros establecidos en la Ficha de Ordenación Urbanística de la misma.

SÉPTIMO.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán (en adelante, NNSS) fueron aprobadas definitivamente el 17 de noviembre de 1987, mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 150, de 25 de noviembre de 1987, produciéndose su entrada en vigor con la publicación de su texto normativo en el Boletín Oficial de la Provincia nº 162, de 19 de diciembre de 2008.



T006754aa93619009e207e825c0a0919F



T006754aa93619009e207e825c0a0919F

Que, en cualquier caso, la parcela en la que se va a llevar a cabo la intervención descrita 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.

OCTAVO.- Que la Ley 2/2013, de 29 de mayo de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante, LRMTTC) tiene por finalidad, entre otras, mejorar la imagen turística de los núcleos turísticos consolidados, a tenor de lo expuesto en su artículo 3.e).

En similares términos se pronuncia el PMM Costa Mogán pues, según se dispone en su artículo 1.2, entre sus finalidades se encuentra la mejora de la imagen de los núcleos comprendidos en el ámbito y la renovación edificatoria de los establecimientos turísticos, así como incrementar los niveles de calidad de los mismos. 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, el presente convenio atiende a una finalidad pública y goza de interés público para el municipio de Mogán, de acuerdo con los principios generales de ordenación establecidos en los artículos 3 y siguientes de la LSENPC. Particularmente, en su calidad de Administración actuante, el Ayuntamiento de Mogán debe 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 ambiental, territorial y urbanística, y de participación pública en la plusvalía urbanística que se genere.

NOVENO.- Que el artículo 15 de la LRMTTC, relativo a la “*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.

DÉCIMO.- 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*”.

Por su parte, el artículo 23.1 del PMM dispone que “*en las actuaciones que se lleven a cabo en el área de renovación, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de*



T006754aa93619009e207e825c0a0919F

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”.

Sin perjuicio de lo anterior, 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 (en adelante, Ley 9/2015), redujo el porcentaje de cesión obligatoria del 15% al 7%.

En concreto, la citada Ley 9/2015 modifica la LRMTC cuyo artículo 11.5.a) fija ahora el porcentaje de cesión obligatoria al Ayuntamiento por recuperación de plusvalías en los siguientes términos: *“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 del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en otro planeamiento, o en cualquier otro procedimiento urbanístico habilitante.”*

A tenor de lo expuesto, al presente supuesto le es de aplicación el coeficiente del 7% establecido en el artículo 11.5 a).2 de la LRMTC, tal como se desprende del informe técnico obrante en el expediente, de modo que la propiedad debe ceder al Ayuntamiento de Mogán el 7% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de superficie que efectivamente se materialice en el proyecto de renovación, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el PMM.

DECIMPRIMERO.- Que de conformidad con lo preceptuado tanto en el artículo 11 de la LRMTC, como en el artículo 15.c) del Decreto 85/2015 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante, RLRMTC), 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.

DECIMOSEGUNDO.- 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:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Del compromiso del Ayuntamiento a la tramitación abreviada de la licencia.

Atendiendo a lo expuesto en el presente Convenio, el Ayuntamiento de Mogán se compromete mediante el mismo a tramitar de forma abreviada la licencia municipal de obras ya referida e instada por la entidad INSERTUR S.L. para la <<Reforma y Ampliación de Complejo Extrahotelero "Apartamentos Solana", P/249, Avda de los Cardones nº 2, Puerto Rico, T.M. Mogán>>, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la LRMTA.

SEGUNDA.- Del valor en metálico que se fija en concepto de plusvalías e incremento de aprovechamiento.

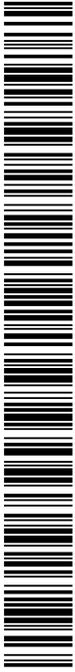
El artículo 15.a) del RLRTA establece que el aprovechamiento urbanístico objeto de cesión se calculará por los servicios técnicos municipales "en base al incremento de superficie que efectivamente se materialice en el proyecto de renovación respecto a la edificabilidad normativa vigente antes del plan". Asimismo, el referido precepto en su apartado c) establece que la cesión de aprovechamiento podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, según la valoración efectuada.

A tales efectos, de conformidad con la valoración efectuada por la técnico municipal en su informe de fecha 5/09/2024 y CSV [BC006754aa9330500abb07e836409092aE](#), el importe asciende a la cantidad de **NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS EUROS CON ONCE CÉNTIMOS DE EURO (97.622,11 €)**, resultantes de la aplicación de la siguiente fórmula: **CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA + CÁLCULO DE CESIÓN DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO: 20.581,57 € + 77.040,54 € = 97.622,11 €.**

TERCERA.- Del compromiso de la entidad mercantil de abonar la cantidad resultante.

La entidad INSERTUR, S.L. se compromete a abonar, a favor del Ayuntamiento de Mogán, la cantidad fijada en la estipulación anterior, esto es el importe de **97.622,11 €** en concepto de monetización del 7% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de superficie que efectivamente se materializará a partir del proyecto obrante en el expediente administrativo 13295/2024 y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística dada por el PMM.





T006754aa93619009e207e825c0a0919F

CUARTA.- Del momento de pago.

Una vez otorgada la licencia municipal de obras para el proyecto de <Reforma y Ampliación de Complejo Extrahotelero "Apartamentos Solana", P/249, Avda de los Cardones nº 2, Puerto Rico, T.M. Mogán>> presentado por la entidad INSERTUR, S.L., esta queda obligada al pago de la totalidad de la cantidad fijada en la estipulación segunda, debiendo efectuarse el pago con anterioridad a la retirada de la documentación acreditativa del otorgamiento de la licencia y, en todo caso, antes de la expedición del correspondiente título habilitante para el inicio de las obras.

QUINTA.- Del compromiso del Ayuntamiento de destinar tal importe al fin establecido.

Que el Ayuntamiento de Mogán, de conformidad con lo preceptuado tanto en el artículo 11 de la LRMTTC como en el artículo 15.c) del RLRMTTC, se compromete a, una vez la entidad INSERTUR, S.L. haya efectuado el pago en metálico, aplicar 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.- De la aprobación del convenio.

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 INSERTUR, S.L. para su aceptación, la formulación de reparos o, en su caso, renuncia. El presente Convenio será aprobado por el Ayuntamiento de Mogán.

SÉPTIMA.- De la perfección del presente convenio.

El presente convenio se perfeccionará y obligará desde su firma tras la aprobación, en su caso, de su texto definitivo en la forma dispuesta en el artículo 291 de la LSENPC.

OCTAVA.- De la inscripción registral del presente Convenio.

El presente Convenio se protocolizará mediante Escritura pública otorgada ante Notario en el 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 determinan los artículos 1.8 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.

NOVENA.- De la eventual transmisión del suelo.

La transmisión de la titularidad total o parcial del suelo, que eventualmente se pudiera producir, 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.- De los gastos que se pudieran ocasionar.

Los gastos que, en su caso, se deriven de la inscripción registral de este documento, serán de cuenta y a cargo de la entidad INSERTUR, S.L.

DECIMOPRIMERA.- Jurisdicción.

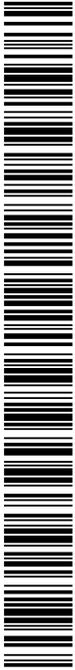
Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Convenio se someterán a los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de Las Palmas.

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

43261845H Firmado digitalmente por
EDUARDO 43261845H
GARCIA (R: EDUARDO GARCIA
B35421965) (R: B35421965)
Fecha: 2024.10.24
15:06:30 +01'00'



T006754aa93619009e207e825c0a0919f