

CONVENIO DE ADQUISICIÓN POR MUTUO ACUERDO, SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y DON BERNARDO RODRÍGUEZ SANTANA Y DOÑA MERCEDES DEL PINO PEÑA MARTÍN, POR EL QUE A CAMBIO DE LA VIVIENDA EXPROPIADA RECIBIRÁN EN PROPIEDAD UNA VIVIENDA A CONSTRUIR EN UNA PARCELA MUNICIPAL

En Las Palmas de Gran Canaria a, 9 de abril de 2018

REUNIDOS

De una parte, **DON JAVIER ERASMO DORESTE ZAMORA**, Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**, del cual consta su nombramiento en virtud de Decreto del Alcalde número 19957/2015 de 22 de junio, cuya facultad para la formalización de actos administrativos que afecten a terceros y por ende a la firma de documentos, le resulta de delegación de facultades conferidas por el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente, mediante Decreto número 21615/2015, de 10 de julio, por el que se dispone la delegación de competencias en la Junta de Gobierno de la Ciudad, en los concejales de gobierno, concejales delegados, concejales-presidentes de Distrito y personal directivo; actuando, asimismo, en virtud del Decreto del Alcalde número 21652/2015, de 10 de julio, por el que se establecen los sectores funcionales y la estructura organizativa del Área de Gobierno de Urbanismo, determinando su estructura organizativa de gobierno y administración. Y facultado para este otorgamiento en virtud del acuerdo de delegación de competencias de la Junta de Gobierno de la Ciudad, adoptado en sesión de 30 de julio de 2015.

El Sr. Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo interviene en el presente acto asistido por don **FELIPE MBA EBELE**, titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, en virtud de las facultades atribuidas por el artículo 28 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Y de otra, don Bernardo Rodríguez Santana y doña Mercedes del Pino Peña Martín, con D.N.I. 42.783.631-C y 42.813.619-Q, respectivamente, en su propio nombre y representación, vecinos de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la calle Gregorio Gutiérrez, número 87.

Ambas partes se reconocen mutuamente, en la calidad con que cada una interviene, capacidad legal necesaria para formalizar el presente Convenio y en su virtud,

EXPONEN

PRIMERO.- El Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria contempla entre sus actuaciones la denominada "*Conexión entre Gregorio Gutiérrez, Nilo y Mirasol*", identificada con la referencia 0952VL en el Programa de Actuación.

La citada actuación ha sido ejecutada en su práctica totalidad, con excepción de un pequeño tramo que no se ha podido urbanizar por estar ocupado por una vivienda de propiedad privada.

La vivienda, situada en el número 87 de la calle Gregorio Gutiérrez, no sólo está afectada en parte por la citada actuación, sino que, además, el resto se encuentra calificada como Clase Red Viaria por el PGO, por lo que su obtención se debe realizar mediante expropiación.

SEGUNDO.- La vivienda es de titularidad de don Bernardo Rodríguez Santana y doña Mercedes del Pino Peña Martín, siendo el título que acredita su propiedad el de Escritura suscrita con fecha siete de junio de mil novecientos noventa y tres ante el notario don Juan Alfonso Cabello Cascajo, para su número 2.829 de protocolo, rectificatoria y complementaria de otra suscrita ante el mismo notario con fecha dieciséis de noviembre de mil novecientos noventa y dos y para su número 4.845 de protocolo.

Consta catastrada con la referencia 8886905DS5088N0001KJ.

Consta inscrita en el Registro de la Propiedad número Uno de los de Las Palmas de Gran Canaria con el número de Finca 35.500 (antes 24.304) obrante al tomo 1.910, libro 424, folio 93, inscripción 4ª, con la siguiente descripción:

URBANA.- Casa de dos plantas, situada en la Ladera del Risco de San Bernardo de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, con una superficie construida por planta de sesenta metros cuadrados aproximadamente, y el resto dedicado a solar sin edificar, o sea, sesenta metros cuadrados aproximadamente. Ambas plantas se comunican entre sí, por medio de una escalera interior. Cuenta la planta baja de pasillo, cocina, baño, salón-comedor y patio interior y la planta alta de dos dormitorios, dos cuartos trasteros y un balcón. Y linda:

- Al naciente o frontis, con la calle Gregorio Gutiérrez, número ochenta y siete de gobierno;
- Al norte, con cueva de don Antonio González Santana;
- Al sur, con don Esteban Santiago Javier;
- Y al poniente, con don Carlos Yáñez.

Cargas: según certificación registral de fecha 24 de febrero de 2017 se halla afecta a las siguientes cargas:

1.- Hipoteca a favor de la Caja Insular de Ahorros de Canarias en garantía de préstamo recibido de 18.030,36 €, con una duración de 120 meses desde el 13 de julio de 1994.

Modificada el 9 de octubre de 1997, ampliándose en 10.048,06 €.

2.- Hipoteca a favor de la Caja Insular de Ahorros de Canarias en garantía de préstamo recibido de 45.075,00 €, con una duración de 180 meses desde el 15 de abril de 2004.

Modificada el 4 de octubre de 2007, ampliándose en 20.000,00 €.

Efectuadas las comprobaciones oportunas se verifica que el inmueble tiene las siguientes superficies:

- Superficie de parcela: cincuenta y dos metros cuadrados (52,00 m2).
- Superficie construida: ciento veintinueve metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados (129,72 m2)

TERCERO.- La Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, contempla en su artículo 24 que la Administración y el particular a quien se refiera la expropiación podrán convenir la adquisición de los bienes o derechos que son objeto de aquélla libremente y por mutuo acuerdo.

Por su parte, el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, contempla en su artículo 162, sobre la avenencia, que *"durante la tramitación del procedimiento expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justo precio, la Administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel procedimiento podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación general aplicable."* Y que, *"el pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o, en su caso, de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes."*

CUARTO.- El Excmo. Ayuntamiento es propietario del inmueble relacionado en el Inventario de Bienes y Derechos de esta Corporación con el número 1.694 del epígrafe 1A, con las siguientes características.

Naturaleza: Bien con doble naturaleza, parte dominio público y parte patrimonial.

Situación: calle Sierra Nevada.

Medida superficial: ochocientos setenta y un metros cuadrados con veintitún decímetros cuadrados (871,21 m²).

Linderos:

- 
- Al noroeste, en dos tramos discontinuos tomados de oeste a este, el primero con terrenos del propio Ayuntamiento y el segundo con laderas del Estado y Risco de La Plataforma, hoy del Ayuntamiento;
 - Al sureste, en tres tramos discontinuos tomados de este a oeste, el primero con serventía de entrada, el segundo en una longitud de dos metros con terrenos cuya titularidad catastral figura a nombre de herederos de María Soledad Rosales Guerra, referencia catastral 8788815DS5088N0001EJ, y el tercero en una longitud de siete metros con terrenos cuya titularidad catastral corresponde a Juan Liria Vera, referencia catastral 8788816DS5088N0001SJ;
 - Al noreste, en tres tramos discontinuos tomados de norte a sur, el primero con terrenos del propio Ayuntamiento, el segundo con cueva de doña María de Los Dolores Cantero y doña María del Pino Trujillo y el tercero en una longitud de tres metros con terrenos cuya titularidad catastral figura a nombre de herederos de María Soledad Rosales Guerra, referencia catastral 8788815DS5088N0001EJ;
 - Al suroeste, de sur a norte, con terrenos del propio Ayuntamiento, con terrenos cuya titularidad catastral corresponde a don Domingo Falcón Jiménez y doña Carmen Delia Bolaños Sánchez, referencia catastral 8787301DS5088N0001JJ en una longitud de trece metros, y de nuevo con terrenos del propio Ayuntamiento.

Referencia catastral: incluido en la parcela de 8586903DS5088N0001QJ.

Cargas reales: libre de cargas y arrendamientos.

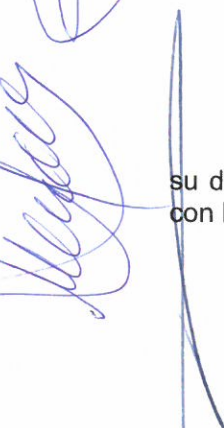
Personas o Entidad de quien se hubiere adquirido el inmueble: doña Agustina Guerra López y dieciocho personas más, herederos de doña Agustina Galindo González.



Título de adquisición: Acta de Mutuo Acuerdo, Ocupación y Pago, de fecha 21 de diciembre de 2007, por la cual se adquieren 871,21 m² formado por dos fincas registrales de 700,00 m² y 176,00 m² y Mandamiento Administrativo de fecha 26 de febrero de 2014 por la que se corrige la superficie de la primera a 754,26 m².

Registro de la Propiedad: en el número Uno

- Parcela de 754,26 m² que se identifica con la finca número 55.349 que obra al tomo 2.451, libro 849, folio 130, inscripción 1^a.
- Parcela de 176,00 m² que se identifica con la finca número 52.062 que obra al tomo 2.341, libro 759, folio 179, inscripción 18^a.



QUINTO.- Con la finalidad de resolver la expropiación por la vía del mutuo acuerdo y para su dación en pago, el Ayuntamiento procederá a segregar una parcela y a edificar una vivienda con las siguientes características:

- Superficie de parcela: cien metros cuadrados (100,00 m²).
- Superficie construida: 112,19 m² (que resulta de la equivalencia de los valores del inmueble que se adquiere y del inmueble que se da en pago), conforme a la siguiente distribución:
 - o Superficie construida de vivienda en planta baja: 68,92 m².
 - o Superficie construida de garaje en planta baja: 15,16 m².
 - o Superficie construida de baño y solana en planta bajo rasante: 13,11 m².
 - o Superficie construida de trastero bajo rasante: 15,00 m².

SEXTO.- Consta informe de valoración emitido con fecha 8 de junio de 2017, por arquitecto municipal, del que resultan los siguientes valores:

- 1.- Valor del inmueble que se expropia: 88.209,60 €.
- 2.- Valor del inmueble que se da en pago: 88.206,74 €.

SÉPTIMO.- Como resultado del trazado del nuevo vial, el inmueble de titularidad municipal ha quedado dividido en varias zonas, de tal manera que en la situada en el extremo sureste se ubica la parcela que se identifica en plano adjunto:



Se procederá a efectuar la agrupación de las fincas registrales de propiedad municipal y la segregación de la parcela que se da en pago, así como su inscripción en el registro de la propiedad como finca independiente y como bien de naturaleza patrimonial.

Parcela de forma irregular situada en la calle Plataforma I, de cien metros cuadrados de superficie (100,00 m²) y los siguientes linderos:

- Al noreste, con resto de la finca de la que se segrega;
- Al suroeste, con escalera que comunica la calle Plataforma I con la calle Tesoro;
- Al noroeste, con la calle Plataforma I;
- Y al sureste, tomado de norte a sur, con inmueble identificado con la referencia catastral 8788818DS5088N0001UJ, con inmueble de la calle Tesoro identificado con el número 3 y la referencia catastral 8788815DS5088N0001EJ y con inmueble de la calle Tesoro identificado con el número 1 y la referencia catastral 8788816DS5088N0001SJ.

OCTAVO.- Sobre la finca resultante el Ayuntamiento procederá a edificar la construcción de la nueva vivienda, declarar la obra nueva y proceder a su inscripción registral.

NOVENO.- La actuación se demuestra obligada por venir determinada por el planeamiento, imprescindible por tratarse del último tramo que falta para completar la actuación en que se engloba y urgente por tratarse de una necesidad apremiante de interés público.

Por la mencionada urgencia, el Ayuntamiento precisa contar con antelación con la posesión de la vivienda de la calle Gregorio Gutiérrez nº 87, para así completar la urbanización de la conexión entre las calles Gregorio Gutiérrez, Nilo y Mirasol. Circunstancia que motiva la suscripción del correspondiente convenio.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Don Bernardo Rodríguez Santana y doña Mercedes del Pino Peña Martín, en el presente acto, ponen a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria la vivienda de su propiedad descrita en el antecedente primero del presente documento con el exclusivo objeto de proceder a su demolición para posibilitar la ejecución de proyecto "Obras de Urbanización en el Barrio de San Nicolás", concretamente la ampliación de la Calle Gregorio Gutiérrez.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento se obliga:

1.- A demoler, en virtud del procedimiento urbanístico y expropiatorio cuyo instrumento es el presente convenio, la edificación actual.

2.- A efectuar los trámites necesarios para inscribir en el registro de la propiedad la parcela sobre la que ha de construir la nueva vivienda.

3.- A construir la nueva vivienda con las características que se detallan en el anteproyecto que se acompaña como documentación adjunta.

4.- A concluir la ejecución del proyecto de la nueva vivienda y hacer entrega en pleno dominio de la misma.

5.- El plazo estimado de ejecución de la obra será de 10 MESES a partir de la fecha del acta de replanteo.

6.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria comunicará formalmente a don Bernardo Rodríguez Santana y doña Mercedes del Pino Peña Martín la puesta a disposición de la nueva vivienda de su propiedad, concediendo a los propietarios un plazo máximo de UN MES improrrogable, contado desde el día siguiente al de la recepción de la preceptiva notificación, para abandonar la vivienda ocupada temporalmente como arrendataria.

TERCERA.- Con la firma del presente documento, don Bernardo Rodríguez Santana y doña Mercedes del Pino Peña Martín quedan enterados de que, sin necesidad de trámite alguno al respecto, transcurrido el referido plazo de UN MES a partir de la fecha de la recepción de la referida notificación de puesta a disposición de la nueva vivienda, esta Corporación dejará de abonar la renta en concepto de arrendamiento, quedando liberada, por tanto de toda obligación, siendo suya cualquier responsabilidad que pudiera derivarse al respecto.

CUARTA.- La formalización de las transmisiones comprometidas en el presente Convenio se producirá de la forma prevista en la vigente legislación patrimonial, a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, mediante la oportuna notificación que establezca el plazo para su materialización.

QUINTA.- Las partes se comprometen a realizar cuantos actos y a otorgar cuantos documentos públicos sean precisos para la debida formalización, constancia y desarrollo de lo pactado.

SEXTA.- El presente Convenio Urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico administrativo y el régimen normativo estará integrado por las siguientes disposiciones:

1.- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación Urbana, en sus artículos 19 y 33.

2.- Por las normas que la legislación urbanística - autonómica o estatal en su caso – les dedique, que son aplicables con carácter preferente, en concreto los artículos 236 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y el artículo 246 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

3.- Por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en sus artículos 47 a 53.

SÉPTIMA.- Las partes quedan sujetas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en caso de posibles cuestiones litigiosas surgidas sobre su contenido y aplicación.

Y, en prueba de conformidad con lo expuesto, los comparecientes firman el presente Convenio Urbanístico en triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados, quedando una copia en poder de cada parte firmante. "

