

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA FRONTERA

DOCUMENTO DE LA FASE I

BORRADOR DEL PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)
ADAPTACIÓN AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE EL HIERRO

ISLA DE EL HIERRO

Junio 2026

PROPUESTA DE CONVENIOS URBANÍSTICOS EN
RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL



AYUNTAMIENTO DE LA FRONTERA

**CARO & MAÑOSO
FERNÁNDEZ DUQUE**
ARQUITECTURA Y URBANISMO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE LA FRONTERA

DOCUMENTO DE LA FASE I BORRADOR DEL PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

ADAPTACIÓN AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE EL HIERRO

ISLA DE EL HIERRO

JUNIO 2026

PROPUESTA DE CONVENIOS URBANÍSTICOS EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA FRONTERA



UTE CARO & MAÑOSO – FERNÁNDEZ DUQUE
SANTA CRUZ DE LA PALMA

"EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR LA UTE "CARO&MAÑOSO – FERNÁNDEZ DUQUE". SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO"

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTURA Y URBANISMO

UTE CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.- FERNANDEZ DUQUE Y ASOCIADOS, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.

Directores y Coordinadores de Proyectos

- D. ÁNGEL M. CARO CANO, Arquitecto y Urbanista
- D. JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, Arquitecto y Urbanista
- D. JOAQUÍN MAÑOSO VALDERRAMA, Arquitecto y Urbanista

Personal Técnico

- D^a. MARÍA CARO CONCEPCIÓN, Arquitecta y Urbanista
- D^a. ELENA FERNÁNDEZ PIÑERO, Arquitecta y Urbanista
- D. PEDRO GONZÁLEZ SÁNCHEZ, Arquitecto Técnico y Graduado en Arquitectura Técnica

Delineación y maquetación

- D. VÍCTOR MANUEL RODRÍGUEZ DUQUE, Delineante y Técnico Informático SIG
- D. JOSÉ TOMÁS DÍAZ GONZÁLEZ, Delineante
- D^a. CRISTINA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Administrativo
- D^a. MARÍA VICTORIA GARCÍA PÉREZ, Delineante
- D. JUAN FRANCISCO SICILIA TEJERA, Delineante
- D. JOSÉ ILIDIO MARRERO PÉREZ, Delineante

Asesor Jurídico

- D. SERGIO GARCÍA DELGADO, Licenciado en Derecho

Asesor Geografía

- D. JOSÉ LEÓN GARCÍA RODRÍGUEZ, Profesor Emérito Geografía Humana ULL

Asesor Economía

- D. RICARDO GARCÍA ZALDÍVAR, Licenciado Ciencias Económicas

Estudios de Evaluación Ambiental (BIOSFERA XXI ESTUDIOS AMBIENTALES, SL)

- D. RICARDO GARCÍA DEL MORAL, Licenciado en Geología

Estudios de Infraestructuras Viarias y Movilidad (TECAMAC, S.A.)

- D. FRANCISCO JAVIER GONZÁLEZ GONZÁLEZ, Ingeniero Proyectista (Caminos, Canales y Puertos)

Estudios de Infraestructuras: Redes urbanas (DIRTEN 26, S.L.)

- D. JOSÉ CARLOS RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, Ingeniero Proyectista (Ingeniero Técnico Industrial)

Sistemas de Información Geográfica y Comunicación (GEO & BIGDATA intelligence, S.L.)

- D. JESÚS PIMENTEL CONDE, Ingeniero Técnico en Informática de Gestión
- D^a. MÓNICA HERNÁNDEZ DE ARMAS, Arquitecta (Especialista Sistemas de Información Geográfica)

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	7
1.1. DELIMITACIÓN CONCEPTUAL. EJECUCIÓN SISTEMÁTICA Y ASISTEMÁTICA: CRITERIO DISTINTIVO.	7
1.2. EL CONVENIO URBANÍSTICO COMO TÉCNICA DE GESTIÓN.	7
1.3. CONCERTACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS ASISTEMÁTICAS EN ESPAÑA Y CANARIAS.	7
2. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA	9
2.1. LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA	9
2.2. LEGISLACIÓN CANARIA.....	9
2.3. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA COMPARADA (REFERENCIA DOCTRINAL)	10
2.4. JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO Y CONSTITUCIONAL.....	10
3. URBANISMO SISTEMÁTICO CONCERTADO. ANÁLISIS TEMÁTICO.....	12
3.1. ACTUACIONES URBANÍSTICAS ASISTEMÁTICAS/AISLADAS (AUA)	12
3.2. EJECUCIÓN MEDIANTE PROYECTOS DE OBRAS E INSTALACIONES.....	12
3.3. PROYECTOS DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.	13
3.4. ACTUACIONES DE SIMPLE REPARCELACIÓN.....	13
3.5. OBTENCIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.....	14
3.6. CESIÓN DE SUELO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS O PÚBLICAS.....	14
3.7. CONVENIOS URBANÍSTICOS Y GESTIÓN CONCERTADA.	15
3.8. EL SISTEMA DE CONCIERTO EN CANARIAS.	16
3.9. EQUIDISTRIBUCIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y MECANISMOS ALTERNATIVOS.	17
4. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS PARA EXPEDIENTES URBANÍSTICOS EN CANARIAS.	19
4.1. VERIFICACIÓN DEL RÉGIMEN APLICABLE AL SUELO.....	19
4.2. SELECCIÓN DEL MECANISMO ADECUADO.....	19
4.3. RÉGIMEN DEL CONVENIO URBANÍSTICO EN LA PRÁCTICA.	20
4.4. ASPECTOS REGISTRALES.	20
5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES PARA EXPEDIENTES URBANÍSTICOS.	21
6. TIPOLOGÍA DE CONVENIOS URBANÍSTICOS DE EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA.	22
6.1. INTRODUCCIÓN Y DELIMITACIÓN CONCEPTUAL.....	22
6.1.1. Ejecución sistemática y asistemática: Criterios definitivos.....	22
6.1.2. El Convenio Urbanístico como técnica de gestión.	22
6.1.3. Marco normativo de referencia.....	22

6.2. RÉGIMEN GENERAL DEL CONVENIO URBANÍSTICO.	23
6.3. CRITERIO CLASIFICATORIO ADOPTADO: LA FINALIDAD JURÍDICA-URBANÍSTICA.	24
6.4. FAMILIA A. CONVENIOS DE REGULARIZACIÓN JURÍDICO-REGISTRAL.	24
6.4.1. Tipo A.1. Convenio de normalización de finca.	24
6.5. FAMILIA B. CONVENIOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN ASISTEMÁTICA.	25
6.5.1. Tipo B.1. Convenio de reparcelación material asistemática.	25
6.5.2. Tipo B.2 Convenio de reparcelación económica (art. 286 LSENPC).	26
6.5.3. Tipo B.3 Convenio de reparcelación voluntaria por unanimidad.	27
6.6. FAMILIA C. CONVENIOS DE OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN.	28
6.6.1. Tipo C.1. Convenio de cesión voluntaria de suelo dotacional.	28
6.6.2. Tipo C.2 Convenio de financiación de la urbanización asistemática.	29
6.6.3. Tipo C.3 Convenio de monetización de deberes urbanísticos.	30
6.7. FAMILIA D. CONVENIOS DE GESTIÓN CONCERTADA Y SUPUESTOS ESPECIALES.	31
6.7.1. Tipo D.1. Convenio de gestión concertada (art. 288-294 LSENPC).	31
6.7.2. Tipo D.2 Convenio para actuación de dotación.	32
6.7.3. Tipo D.3 Convenio aplicable a asentamientos rurales (art. 36 LSENPC)	33
6.8. TABLA COMPARATIVA SINTÉTICA DE TIPOS.	34
6.9. SOLAPAMIENTOS TIPOLÓGICOS Y CRITERIOS DE DIFERENCIACIÓN.	35
6.10. CONCLUSIONES Y ADVERTENCIA METODOLÓGICA.	36
7. ADVERTENCIA METODOLÓGICA PRELIMINAR Y VERIFICACIÓN NORMATIVA PARA TODOS LOS ANEJOS DEL PRESENTE DOCUMENTO.	38
8. ANEJO A.1. MODELO DE CONVENIO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.	40
10. ANEJO B.1. MODELO DE CONVENIO DE REPARCELACIÓN MATERIAL ASISTEMÁTICA.	52
12. ANEJO B.2. MODELO DE CONVENIO DE REPARCELACIÓN ECONÓMICA (ART. 286 LSENPC).	63
13. ANEJO B.3. MODELO DE CONVENIO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA POR UNANIMIDAD.	74
14. ANEJO C.1. MODELO DE CONVENIO DE CESIÓN VOLUNTARIA DE SUELO DOTACIONAL.	85
15. ANEJO C.2. MODELO DE CONVENIO DE FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN ASISTEMÁTICA.	95
16. ANEJO C.3. MODELO DE CONVENIO DE MONETIZACIÓN DE DEBERES URBANÍSTICOS.	105
17. ANEJO D.1. MODELO DE CONVENIO DE GESTIÓN CONCERTADA (ART. 288-294 LSENPC).	115
18. ANEJO D.2. MODELO DE CONVENIO PARA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.	125
19. ANEJO D.3. MODELO DE CONVENIO APLICABLE A ASENTAMIENTOS RURALES (ART. 36 LSENPC)	136

20. ANEJO CONVENIO MIXTO. REPARCELACIÓN ASISTEMÁTICA CONCERTADA, CESIÓN GRATUITA DE SUELO Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES	146
--	------------

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. DELIMITACIÓN CONCEPTUAL. EJECUCIÓN SISTEMÁTICA Y ASISTEMÁTICA: CRITERIO DISTINTIVO.

La ejecución del planeamiento urbanístico puede articularse mediante dos grandes vías: sistemática o asistemática. La primera opera sobre unidades de actuación con un sistema formal de ejecución (compensación, cooperación o expropiación), exigiendo equidistribución plena de beneficios y cargas. La segunda actúa sobre parcelas individualizadas o ámbitos no integrados en unidad, característicamente en suelo urbano consolidado, asentamientos rurales o actuaciones de dotación, sin constitución de un sistema reglado.

La distinción no es meramente procedimental, sino sustantiva: condiciona los deberes urbanísticos exigibles, los instrumentos de equidistribución aplicables, las técnicas de obtención de suelo dotacional y las modalidades convencionales utilizables. La ejecución asistemática constituye el régimen ordinario en suelo urbano consolidado con déficits puntuales, donde la transformación urbanística integral resulta innecesaria o desproporcionada.

1.2. EL CONVENIO URBANÍSTICO COMO TÉCNICA DE GESTIÓN.

El convenio urbanístico es el instrumento contractual de naturaleza administrativa mediante el cual la Administración actuante y los particulares —propietarios, promotores o terceros interesados— articulan acuerdos sobre el ejercicio de las potestades urbanísticas o el cumplimiento de los deberes derivados del estatuto de la propiedad del suelo. En el ordenamiento canario, los convenios urbanísticos encuentran su régimen propio en los artículos 288 a 294 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC).

La técnica convencional resulta especialmente útil en el ámbito asistemático, donde la flexibilidad pactada permite resolver situaciones que la ejecución unilateral abordaría con menor eficiencia: regularización parcelaria, financiación de obras puntuales, cumplimiento de deberes dotacionales en actuaciones de dotación, o integración de asentamientos rurales en el régimen ordinario.

1.3. CONCERTACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS ASISTEMÁTICAS EN ESPAÑA Y CANARIAS.

Las actuaciones urbanísticas asistemáticas, también denominadas aisladas, son aquellas formas de ejecución del planeamiento que operan sobre parcelas o suelos concretos sin necesidad de delimitar una unidad de actuación, y que se contraponen a las actuaciones sistemáticas (ejecutadas mediante los sistemas clásicos de compensación, cooperación o expropiación). Su relevancia práctica es máxima en el **suelo urbano consolidado**, donde la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias **prohíbe expresamente la delimitación de unidades de actuación ordinarias (art. 57.3), obligando a recurrir a mecanismos alternativos**: proyectos de obras e

instalaciones, normalización de fincas, reparcelaciones simples, convenios urbanísticos, obtención de suelo por vías específicas, o el sistema de concierto.

La normativa estatal básica, Real Decreto Legislativo 7/2015, TRLSRU, define las actuaciones de dotación como el mecanismo de transformación urbanística en **suelo ya urbanizado para reajustar dotaciones públicas**, imponiendo deberes de cesión proporcionales solo al incremento de edificabilidad. La doctrina del Tribunal Supremo ha evolucionado desde la prohibición de imponer cargas a suelo urbano consolidado ya existente (doctrina Guanarteme, STS 2008) hasta admitir la desconsolidación motivada para actuaciones de renovación o regeneración (STS 1563/2018 y STS 14-02-2020), con las particularidades del régimen canario.

2. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA

2.1. LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA

Norma	Referencia	Contenido relevante
Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLRU)	BOE núm. 261, de 31.10.2015	Arts. 7, 18.1, 18.2, 18.3: - Clasificación de actuaciones urbanísticas; - deberes en actuaciones de urbanización y dotación; - posibilidad de sustitución monetaria de cesiones
Real Decreto 3288/1978 (Reglamento de Gestión Urbanística)	BOE, 1978	- Supletorio estatal para gestión y ejecución; - normalización de fincas; - reparcelación; actuaciones aisladas
Real Decreto 1093/1997	BOE núm. 175, 23.07.1997	- Inscripción registral de actos urbanísticos; - transferencias de aprovechamiento

2.2. LEGISLACIÓN CANARIA.

Norma	Referencia	Contenido relevante
Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC)	BOE núm. 216, 08.09.2017	- Marco urbanístico integral de Canarias; - sistema de concierto (arts. 222–224); - actuaciones en medio urbano (Título VI); - reparcelación (arts. 279–287); - convenios urbanísticos (arts. 288–294); - obtención de suelo (arts. 245, 247); - patrimonio público del suelo
Decreto 183/2018, Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (RGEPC)	BOIC núm. 5, 09.01.2019	- Desarrollo reglamentario de los Títulos V y VI de la Ley 4/2017; sistemas de ejecución público y privado; - obtención de suelo y actuaciones aisladas (arts. 151–157); - patrimonio público (arts. 158–163); - actuaciones edificatorias (arts. 164–170)
Decreto 183/2004	(Derogado)	- Anterior Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento;

		- régimen transitorio para expedientes iniciados antes de febrero de 2019
Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias	BOE, 2003	- Cesión de suelo para viviendas protegidas; patrimonio público; convenios de colaboración con el ICV
DT 5.ª de la Ley 4/2017		- Reserva mínima del 50% de aprovechamiento residencial para vivienda protegida en nuevos desarrollos; - 10% en operaciones de reforma/renovación; - prioridad de edificación de vivienda protegida sobre libre

2.3. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA COMPARADA (REFERENCIA DOCTRINAL)

Comunidad Autónoma	Norma
País Vasco	Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo. Sistema de Concertación, arts. 160–165; ocupación directa, art. 188
Cataluña	DLeg 1/2010, TRLUC — Compensación por concertación, arts. 135–138
Extremadura	Ley 11/2018, LOTUSE — Sistema de concertación, art. 100
Galicia	Ley 2/2016, del suelo — Sistema de concertación, arts. 120–121
Castilla y León	Ley 5/1999, de urbanismo — Sistema de concierto, arts. 78–79
Murcia	Ley 13/2015, LOTU — Sistema de concierto, arts. 204–205

2.4. JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO Y CONSTITUCIONAL

Nº	Sentencia	Materia y doctrina
1	STS 1563/2018, 30.10.2018	Suelo urbano consolidado: admisibilidad de "desconsolidación" para actuaciones de transformación urbanística con motivación reforzada
2	STS 23.09.2008 (RC 4731/2004), asunto Guanarteme	En actuaciones en suelo urbano. Prohibición de "urbanización inacabable"; el solar se adquiere solo una vez; sin nuevas cargas en SUC ya consolidado.
3	STS 20.07.2017 (RC 2168/2016), caso Mahou-Vicente Calderón	En actuaciones en suelo urbano. Distinción actuaciones de urbanización vs. dotación: la de urbanización exige reserva VPP; la de dotación, no
4	STS 14.02.2020 (RC 6020/2017)	Nuevo planeamiento puede degradar SUC a SUNC para renovación / regeneración con motivación reforzada en Memoria.
5	STS 7.07.2024 (RC 8210/2022); STS 4.07.2024 (RC 7420/2022)	Convenios de monitorización: cálculo de intereses por invalidez; régimen de devolución

6	STS 23.11.2022 (RC 7929/2021)	Nulidad del plan conlleva inexistencia del convenio por falta de causa y objeto
7	STS 18.05.2020 (RC 5700/2017)	No cabe silencio positivo en proyectos de actuación como instrumentos de gestión de iniciativa particular.
8	STC 164/2001, 54/2002, 94/2014, 148/2012	En actuaciones en suelo urbano). Competencia autonómica para definir criterios de consolidación; exclusión de cesión de aprovechamiento en SUC
9	STSJ Andalucía 14806/2023	Expropiación directa en actuación aislada de espacio libre sin equidistribución.

3. URBANISMO SISTEMÁTICO CONCERTADO. ANÁLISIS TEMÁTICO

3.1. ACTUACIONES URBANÍSTICAS ASISTEMÁTICAS/AISLADAS (AUA)

Las actuaciones asistemáticas son la forma de ejecución del planeamiento en suelo urbano que no requiere la delimitación de unidades de actuación. Su fundamento radica en que el suelo urbano consolidado ya ha completado sus deberes urbanísticos básicos: no puede someterse a nuevas cargas de urbanización o equidistribución de forma general.

En la **Ley 4/2017 de Canarias**, el art. 57.3 establece la regla taxativa: "**La ejecución del SUC no podrá llevarse a cabo mediante unidades de actuación, salvo actuaciones sobre el medio urbano**". Esta prohibición obliga a reconducir cualquier intervención puntual sobre suelo urbano consolidado a alguno de estos mecanismos:

- Obras directas sin equidistribución, a cargo del propietario o de la Administración.
- Proyectos de normalización de fincas (art. 280.1.a).
- Reparcelación simple o económica (arts. 279–286).
- Sistema de concierto (arts. 207, 211, 222–224).
- Convenios urbanísticos de gestión (arts. 288–294).
- Expropiación forzosa o expropiación rogada (arts. 245, 247, Título VII).
- Actuaciones sobre el medio urbano (Título VI), cuando proceda la consideración de SUNC por nueva actuación de dotación (art. 48.3).

3.2. EJECUCIÓN MEDIANTE PROYECTOS DE OBRAS E INSTALACIONES.

En suelo urbano consolidado, la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que una parcela alcance la condición de solar se realiza directamente por el propietario mediante proyecto técnico y licencia municipal. El art. 57.1 de la Ley 4/2017 establece el deber del propietario de "costear y ejecutar la urbanización" necesaria, y el art. 58 permite la edificación simultánea con prestación de garantía.

Cuando la actuación afecta a obra pública de iniciativa administrativa en suelo urbano no incluido en sector o unidad de actuación, el art. 248.1 Ley 4/2017 prevé la ejecución "*mediante obras públicas ordinarias*". El Reglamento de Gestión 183/2018 regula en sus arts. 151–157 el procedimiento de adquisición del suelo y la ejecución de estas actuaciones aisladas.

3.3. PROYECTOS DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

La normalización es la actuación aislada destinada a **adaptar la configuración física de las parcelas del suelo urbano consolidado** a las determinaciones del planeamiento, sin que implique necesariamente la ejecución de obras de urbanización. Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto dicha adaptación; los instrumentos son los Proyectos de Normalización, aprobados en el ámbito de las unidades de normalización.

En la **Ley 4/2017 de Canarias**, el art. 280.1.a reconduce la normalización al objeto de la reparcelación: "*a) Regularización de fincas existentes*", siendo el proyecto de reparcelación el instrumento legal único para todo proceso de equidistribución o regularización. La simplificación normativa de la Ley 4/2017 —que unifica todos los instrumentos de equidistribución en el proyecto de reparcelación— implica que la normalización canaria se tramita como una reparcelación simplificada.

Relevancia práctica: Es el mecanismo idóneo para regularizar segregaciones o fusiones de parcelas en suelo urbano, ajustar linderos a la realidad catastral y habilitar edificaciones en suelo urbano con forma no conforme al planeamiento, sin imponer obligaciones de urbanización.

3.4. ACTUACIONES DE SIMPLE REPARCELACIÓN.

La reparcelación en suelo urbano consolidado, cuando no media urbanización compleja, puede adoptarse como mecanismo de equidistribución sin necesidad de unidad de actuación. Los arts. 279–287 de la Ley 4/2017 regulan la reparcelación con los siguientes tipos:

- a) **Reparcelación material:** División, fusión o redistribución de fincas con adjudicación proporcional.
- b) **Reparcelación económica (art. 286):** Procede cuando la material es impracticable (en todo o en el 20% de superficie) o si lo acepta el 50% del aprovechamiento; se limita a indemnizaciones sustitutorias y rectificación de linderos.
- c) **Reparcelación por consentimiento unánime:** Si todos los propietarios son el mismo sujeto (presupuesto del sistema de concierto, art. 222).

La **inscripción registral** del proyecto de reparcelación está prevista en el art. 283 y en el RD 1093/1997. El art. 281 establece que la delimitación de la unidad coloca los terrenos en situación de reparcelación con prohibición de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza del proyecto.

Procedimiento: A instancia de propietarios (preferente) o de oficio (art. 282). En la práctica canaria, la reparcelación económica es la figura más usada en actuaciones puntuales de suelo urbano con escasa complejidad redistributiva.

3.5. OBTENCIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Cuando el suelo destinado a dotaciones o sistemas generales no está incluido en una unidad de actuación que permita su cesión gratuita obligatoria en régimen de equidistribución, la Ley 4/2017 prevé los siguientes mecanismos:

Mecanismo	Artículo Ley 4/2017	Descripción
Expropiación forzosa	Art. 245.1	Para suelo de sistemas generales no incluido en unidades; plazo de 4 años; justiprecio por Comisión de Valoraciones de Canarias.
Expropiación rogada/ por ministerio de la ley	Arts. Título VII; Reglamento art. 151–157	A instancia del propietario dotacional no incluido en equidistribución, tras 5 años sin actuación
Convenio urbanístico	Art. 247.2	Acuerdo con el propietario para la cesión del suelo dotacional, con contraprestación pactada
Cesión gratuita obligatoria	Arts. 51.a), 53.1.a)	En actuaciones sistemáticas, dentro de la equidistribución; para SUNC y urbanizable ordenado
Transferencia de aprovechamiento	Arts. 280.1.b); RD 1093/1997	El propietario dotacional materializa su aprovechamiento en parcela excedentaria a cambio de ceder el suelo gratuitamente.
Cesión por dotación	Arts. 55.2, 55.4	En actuaciones de dotación (SUC con incremento de edificabilidad): cesión calculada sobre el incremento; puede sustituirse por metálico o superficie edificada.

La **expropiación rogada** opera como mecanismo de cierre cuando la Administración no impulsa la obtención del suelo dotacional en plazo: el propietario puede exigirla conforme al art. 69 TRLSRU. Las Sentencias del TS confirman que los terrenos dotacionales en suelo urbano no incluidos en unidades de actuación deben obtenerse por expropiación o compra, sin poder cargar sobre propietarios colindantes.

3.6. CESIÓN DE SUELO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS O PÚBLICAS.

En Canarias, el marco normativo establece un sistema de reservas obligatorias de suelo para vivienda de protección pública (VPP) articulado en varios instrumentos:

- **DT 5.ª Ley 4/2017:** mínimo del 50% del aprovechamiento residencial en nuevos desarrollos urbanizables; 10% en operaciones de reforma/renovación de la urbanización; prioridad de licencia de VPP sobre vivienda libre.
- **Art. 53.1.c) Ley 4/2017:** cesión del 10% del aprovechamiento del sector al patrimonio público de suelo, con destino prioritario a VPP.

- **Ley 2/2003 de Vivienda de Canarias:** convenios de cesión gratuita de suelo para VPP con el Instituto Canario de la Vivienda (ICV); derecho de tanteo y retracto municipal sobre transmisiones de terrenos en áreas delimitadas.
- **Decreto-ley de medidas urgentes de vivienda (Canarias, 2024):** habilitación directa de suelos públicos para VPP aunque el planeamiento no lo contemple; cesión de suelo municipal al ICV; derecho de superficie sobre suelo público para VPP.
- a) El **Patrimonio Público del Suelo (PPS)** canario se nutre fundamentalmente de las cesiones obligatorias del 10% del aprovechamiento urbanístico y su destino es la promoción de vivienda protegida de promoción pública (Santa Cruz de Tenerife). La **STS de 16 de febrero de 2021 (caso TPA Raimundo Fernández Villaverde)** precisa que las actuaciones de dotación no están sujetas a la reserva de VPO, a diferencia de las de urbanización.
- b) **Mecanismo de concertación para VPP:** Los Ayuntamientos canarios pueden ceder suelo de su PPS al ICV o a promotores privados mediante convenio de colaboración para la construcción de VPP. El modelo más frecuente es la **cesión gratuita** (art. 53.1.c Ley 4/2017 y Ley 2/2003), o la **enajenación mediante concurso** con destino finalista a VPP.

3.7. CONVENIOS URBANÍSTICOS Y GESTIÓN CONCERTADA.

Los convenios urbanísticos son el instrumento transversal de concertación entre la Administración y los propietarios o promotores para la gestión y ejecución del planeamiento. En la Ley 4/2017 de Canarias se regulan en los arts. 288–294 con los siguientes rasgos:

a) Contenido posible (art. 290.1):

- Condiciones de gestión y ejecución urbanística.
- Compromisos de ejecución privada de obras de urbanización.
- Posibles modificaciones de planeamiento (sin vincular el **ius variandi**).
- Pagos en metálico sustitutivos de cesiones.
- Adaptación por obras públicas sobrevenidas.
- Condiciones de terminación y conservación de la urbanización.

b) Procedimiento (art. 291):

- Información pública mínima de 2 meses en BOIC o BOP y periódicos.
- Si coincide con un plan, se incluye en su información pública.
- Propuesta de texto definitivo tras alegaciones.

- Silencio positivo tras 3 meses de finalización de la información pública.

c) Límites esenciales (art. 294):

- Carácter jurídico-administrativo.
- Nulidad de estipulaciones que impongan prestaciones adicionales o más gravosas que las legales.
- Indisponibilidad de la potestad de planeamiento.

La jurisprudencia del TS ha precisado que el **convenio de monetarización** tiene un plazo de prescripción de 15 años (STS 29.01.2020) y que la nulidad del plan que pretendía ejecutar el convenio acarrea la inexistencia de éste por falta de causa y objeto (STS 23.11.2022), con obligación de devolver las cantidades entregadas con intereses calculados desde la fecha del pago.

La doctrina distingue entre **convenios de planeamiento** (que preparan o inducen modificaciones del plan) y **convenios de gestión o ejecución** (que regulan las condiciones de ejecución del planeamiento vigente). Los segundos son los aplicables a las actuaciones asistemáticas. La tipología completa incluye: convenios de gastos de urbanización, de aprovechamiento urbanístico, de expropiación, de responsabilidad patrimonial, y los atípicos de regularización o recalificación.

3.8. EL SISTEMA DE CONCIERTO EN CANARIAS.

a) El sistema de concierto

Es el sistema de ejecución privada mediante el cual el propietario único (o todos los propietarios conjuntamente) asume la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones pactadas en un convenio urbanístico aprobado por la Administración. En la Ley 4/2017 de Canarias se regula en los arts. 222–224, dentro de los sistemas privados.

b) Requisitos canarios para el sistema de concierto (art. 222):

- Los terrenos de la unidad (salvo dominio público) pertenecen al promotor o a todos los propietarios conjuntamente.
- Las comunidades en proindiviso se consideran propietario único si no hay oposición de condueños.
- El convenio fija condiciones de ejecución y garantías.
- En caso de pluralidad de propietarios: garantía solidaria ante la Administración.

c) Relevancia práctica en Canarias:

El sistema de concierto es el más ágil para actuaciones en parcelas con propietario único, permitiendo prescindir de los trámites de Junta de Compensación y simplificando la

equidistribución, incluso declarando innecesaria la reparcelación si no hay distribución interna pendiente.

d) Diferencia con compensación y cooperación:

El concierto exige unanimidad o propietario único; la compensación requiere el 50% de la superficie; la ejecución empresarial opera con menos del 50% (art. 211 Ley 4/2017).

3.9. EQUIDISTRIBUCIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y MECANISMOS ALTERNATIVOS.

En suelo urbano consolidado, la equidistribución plantea la tensión entre el principio de justicia distributiva (art. 8.2.a Ley 4/2017) y la prohibición de imponer nuevas cargas a propietarios que ya cesaron y costearon su urbanización (doctrina Guanarteme). La jurisprudencia actual ha establecido el siguiente régimen:

Situación	Régimen aplicable	Fuente jurisprudencial
SUC sin nueva actuación	Sin cesiones, sin equidistribución; solo deber de completar la urbanización a su costa y edificar	STS 23.09.2008 (Guanarteme)
SUC con actuación de dotación (incremento edificabilidad)	Cesión proporcional solo al incremento de edificabilidad; puede sustituirse por metálico	Art. 55.2 Ley 4/2017; art. 18.2 TRLSRU
SUC con actuación de renovación/regeneración (desconsolidado)	Puede exigirse equidistribución completa si el planeamiento lo justifica con motivación reforzada	STS 1563/2018; STS 14.02.2020
Suelo dotacional sin unidad de actuación	Expropiación, rogada o de oficio; o transferencia de aprovechamiento a unidad excedentaria.	Arts. 245, 247 Ley 4/2017

Los **mecanismos alternativos a las unidades de actuación** en suelo urbano consolidado canario son:

- a) Transferencias de aprovechamiento urbanístico (TAU):** El propietario dotacional materializa su aprovechamiento en otra parcela excedentaria a cambio de ceder el suelo gratuitamente. Instrumento de redistribución sin expropiación ni pago de justiprecio.
- b) Ocupación directa:** La Administración ocupa el suelo dotacional reconociendo al propietario su derecho a integrarse en una unidad con exceso de aprovechamiento. No requiere consentimiento del titular. Regulado en legislaciones autonómicas de País Vasco (art. 188 LSV), Extremadura, y como fórmula general en el RGU.

- c) **Convenio de cesión voluntaria:** El propietario cede el suelo dotacional a cambio de contraprestación pactada (monetaria, edificabilidad en otro lugar, mejora de condiciones de licencia).
- d) **Expropiación forzosa y rogada:** Mecanismo de cierre para suelo dotacional que no puede participar en equidistribución. La expropiación rogada opera a instancia del propietario tras 5 años sin actuación administrativa.
- e) **Reparcelación discontinua:** En algunos casos, la reparcelación puede comprender parcelas no contiguas para equilibrar aprovechamientos, siendo el único instrumento canario de equidistribución (art. 279 Ley 4/2017).

4. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS PARA EXPEDIENTES URBANÍSTICOS EN CANARIAS.

4.1. VERIFICACIÓN DEL RÉGIMEN APLICABLE AL SUELO.

Antes de definir el mecanismo de ejecución asistemática, es imprescindible determinar:

- a) **Clasificación y categoría del suelo:** SUC, SUNC o suelo urbanizable (arts. 47–50 Ley 4/2017).
- b) **Si el suelo está afecto por actuación de dotación:** El SUC puede tener la consideración de SUNC a efectos de gestión si está incluido en una actuación de dotación aprobada (art. 48.3 Ley 4/2017), con los deberes del art. 55.
- c) **Si existe planeamiento pormenorizado vigente:** La ausencia de ordenación pormenorizada impide la ejecución directa; puede requerir modificación de Plan General o aprobación de Plan Especial previo.
- d) **Si el expediente se inició antes de febrero de 2019:** En tal caso, puede ser de aplicación el Decreto 183/2004, salvo solicitud expresa del promotor de adaptarse al Decreto 183/2018.

4.2. SELECCIÓN DEL MECANISMO ADECUADO.

Supuesto	Mecanismo recomendado	Fundamento
Propietario único en SUC, sin obras de urbanización colectivas	Sistema de concierto (arts. 222–224 Ley 4/2017)	Máxima agilidad; convenio urbanístico aprobado por Ayuntamiento.
Regularización de linderos o adaptación de parcelas	Normalización / reparcelación económica (art. 286)	Sin necesidad de obras; solo redistribución catastral y registral
Obtención de pequeña dotación pública en SUC	Convenio de cesión voluntaria (art. 247.2) o TAU (art. 280.1.b)	Evita expropiación; puede acordarse contraprestación de edificabilidad
Suelo dotacional sin propietario dispuesto a ceder	Expropiación forzosa (Título VII) o rogada (art. 69 TRLSRU)	Mecanismo de cierre tras 5 años de inactividad administrativa
Actuación de dotación con incremento de edificabilidad	Actuación sobre el medio urbano (Título VI); proyecto de reparcelación con cesión proporcional al incremento.	Arts. 55.2, 48.3 y Título VI Ley 4/2017
Cesión de suelo para VPP	Convenio de cesión al ICV o al PPS municipal (Ley 2/2003 + art. 53.1.c)	Marco establecido en Decreto-ley canario de vivienda 2024

4.3. RÉGIMEN DEL CONVENIO URBANÍSTICO EN LA PRÁCTICA.

Para la tramitación de un convenio urbanístico de gestión en Canarias, el procedimiento es:

- a) **Memoria justificativa** (art. 289): necesidad, oportunidad, impacto económico y carácter no contractual.
- b) **Información pública** mínima de 2 meses en BOIC/BOP y prensa.
- c) **Propuesta definitiva** tras alegaciones.
- d) **Aprobación** por el Pleno del Ayuntamiento (art. 292).
- e) **Inscripción** en el Registro de Convenios Urbanísticos dependiente de la Consejería competente (art. 293).

Límite crítico: El convenio no puede estipular prestaciones adicionales a las legales. Cualquier cláusula que imponga al propietario más de lo que la ley exige es nula de pleno derecho (art. 294). La STS 16.02.2021 precisa que las actuaciones de dotación no están obligadas a incluir reserva de VPO, por lo que no puede exigirse ese requisito por vía convencional.

4.4. ASPECTOS REGISTRALES.

La eficacia frente a terceros de los instrumentos de gestión asistemática requiere su inscripción en el Registro de la Propiedad conforme al RD 1093/1997:

- Los **proyectos de reparcelación** son directamente inscribibles (art. 283 Ley 4/2017).
- Los **convenios urbanísticos** con contenido real (cesiones, transferencias) deben formalizarse en escritura pública e inscribirse.
- Las **transferencias de aprovechamiento urbanístico** exigen inscripción en el Registro municipal de TAU y en el Registro de la Propiedad.
- La **afección real al pago de urbanización** caduca a los 7 años (art. 20 RD 1093/1997).

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES PARA EXPEDIENTES URBANÍSTICOS.

- a) **El sistema de concierto es el instrumento preferente** para actuaciones asistemáticas en Canarias cuando el promotor sea propietario único o exista unanimidad de propietarios. Su tramitación se reduce a la aprobación del convenio urbanístico por el Ayuntamiento, sin necesidad de constituir entidades urbanísticas ni tramitar programas.
- b) **La reparcelación —incluyendo la económica— es el único instrumento de equidistribución** en la Ley 4/2017 canaria. Cualquier operación de normalización, redistribución de aprovechamiento o regularización catastral debe reconducirse a esta figura y tramitarse con los requisitos del art. 282 y siguientes.
- c) **Las actuaciones de dotación en SUC** requieren demostrar que existe un incremento real de edificabilidad o densidad en la parcela; solo en ese caso pueden imponerse deberes de cesión, limitados al incremento. Si no hay incremento, el suelo dotacional en SUC solo puede obtenerse por expropiación, convencional o rogada.
- d) **Los convenios urbanísticos de gestión no pueden imponer condiciones más gravosas que la ley:** cualquier cláusula que exija cesiones adicionales, porcentajes superiores a los legales o compromisos de VPP en actuaciones de dotación es nula de pleno derecho y puede ser impugnada por los propietarios afectados.
- e) **La expropiación rogada es el mecanismo de cierre garantizado** para el propietario de suelo dotacional en SUC no incluido en ninguna unidad de actuación, una vez transcurridos 5 años desde la aprobación del instrumento que establece la dotación sin que la Administración haya actuado.
- f) **Para expedientes en tramitación antes de febrero 2019**, verificar si se aplica el Decreto 183/2004 (derogado) o si el promotor ha solicitado adaptación al Decreto 183/2018, que es el régimen simplificado y actualizado.
- g) **La cesión de suelo para VPP** en Canarias tiene un marco normativo reforzado (DT 5ª Ley 4/2017 + Decreto-ley 2024) que habilita al Ayuntamiento para ceder gratuitamente suelo municipal al ICV y permite la habilitación directa de suelos públicos para VPP aunque el planeamiento vigente no lo prevea expresamente.

6. TIPOLOGÍA DE CONVENIOS URBANÍSTICOS DE EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA.

6.1. INTRODUCCIÓN Y DELIMITACIÓN CONCEPTUAL.

6.1.1. Ejecución sistemática y asistemática: Criterios definitivos.

La ejecución del planeamiento urbanístico puede articularse mediante dos grandes vías: **sistemática** o **asistemática**. La primera opera sobre unidades de actuación con un sistema formal de ejecución (compensación, cooperación o expropiación), exigiendo equidistribución plena de beneficios y cargas. La segunda actúa sobre parcelas individualizadas o ámbitos no integrados en unidad, característicamente en suelo urbano consolidado, asentamientos rurales o actuaciones de dotación, sin constitución de un sistema reglado.

La distinción no es meramente procedimental, sino sustantiva: condiciona los deberes urbanísticos exigibles, los instrumentos de equidistribución aplicables, las técnicas de obtención de suelo dotacional y las modalidades convencionales utilizables. La ejecución asistemática constituye el régimen ordinario en suelo urbano consolidado con déficits puntuales, donde la transformación urbanística integral resulta innecesaria o desproporcionada.

6.1.2. El Convenio Urbanístico como técnica de gestión.

El convenio urbanístico es el instrumento contractual de naturaleza administrativa mediante el cual la Administración actuante y los particulares —propietarios, promotores o terceros interesados— articulan acuerdos sobre el ejercicio de las potestades urbanísticas o el cumplimiento de los deberes derivados del estatuto de la propiedad del suelo. En el ordenamiento canario, los convenios urbanísticos encuentran su régimen propio en los **artículos 288 a 294 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias** (en adelante, LSENPC).

La técnica convencional resulta especialmente útil en el ámbito asistemático, donde la flexibilidad pactada permite resolver situaciones que la ejecución unilateral abordaría con menor eficiencia: regularización parcelaria, financiación de obras puntuales, cumplimiento de deberes dotacionales en actuaciones de dotación, o integración de asentamientos rurales en el régimen ordinario.

6.1.3. Marco normativo de referencia.

La construcción tipológica que sigue se apoya en el siguiente marco normativo:

- a) **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 (en adelante, TRLSRU), en particular en lo relativo a las actuaciones de dotación (art. 7), deberes de la propiedad (arts. 18 y ss.), valoraciones (arts. 34 y ss.) y patrimonio público de suelo (art. 51).
- b) **Ley 4/2017, de 13 de julio (LSENPC)**, con especial atención a: el régimen del suelo rústico de asentamiento rural (art. 36); la reparcelación económica (art. 286); y los convenios urbanísticos (arts. 288 a 294).
- c) **Reglamento de Gestión Urbanística** aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en lo no derogado y compatible, con carácter supletorio.

- d) **Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo**, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL), arts. 28 a 37, para las contribuciones especiales.

***Advertencia metodológica.** La denominación «convenios urbanísticos de ejecución asistemática» no constituye una categoría legalmente tipificada, sino una construcción doctrinal-operativa. La taxonomía que aquí se desarrolla es una sistematización funcional, no un catálogo cerrado positivizado. Su utilidad es práctica —facilitar la redacción de modelos y el análisis casuístico—, sin pretensión de exhaustividad dogmática.*

6.2. RÉGIMEN GENERAL DEL CONVENIO URBANÍSTICO.

Los artículos 288 a 294 LSENPC configuran el régimen propio del convenio urbanístico en el ordenamiento canario, distinguiendo entre **convenios de planeamiento** (cuyo objeto incide en las determinaciones del instrumento de ordenación) y **convenios de gestión** (relativos a la ejecución, sin afectar al planeamiento). La tipología que aquí se desarrolla se inscribe íntegramente en esta segunda categoría.

Los rasgos comunes a todos los convenios urbanísticos, conforme al régimen citado, son los siguientes:

- a) **Naturaleza administrativa:** son contratos administrativos especiales, sujetos al control de legalidad y al orden público urbanístico.
- b) **Principio de inderogabilidad singular del planeamiento:** el convenio no puede dispensar, modificar o eludir las determinaciones del planeamiento vigente; cualquier alteración exige la tramitación del correspondiente instrumento de ordenación.
- c) **Procedimiento reglado:** negociación, aprobación inicial, información pública (mínimo 20 días), aprobación definitiva por el órgano municipal competente y publicación.
- d) **Publicidad e inscripción** en el registro municipal de convenios urbanísticos y, en su caso, en el Registro de la Propiedad cuando el contenido afecte a fincas determinadas.
- e) **Régimen de invalidez:** son nulos los convenios contrarios al ordenamiento urbanístico, los que dispongan sobre potestades irrenunciables o los que comporten dispensa singular no amparada por el planeamiento.

Sobre este régimen común se proyectan las distintas finalidades concretas que dan lugar a la tipología. La caracterización tipológica no altera el régimen procedimental común, sino que matiza el **contenido material** y los **efectos sustantivos** del convenio.

6.3. CRITERIO CLASIFICATORIO ADOPTADO: LA FINALIDAD JURÍDICA-URBANÍSTICA.

La taxonomía propuesta utiliza como criterio rector la finalidad jurídico-urbanística del convenio, articulada en cuatro familias funcionales que agrupan tipos específicos. La sistematización es la siguiente:

Familia A — Convenios de regularización jurídico-registral. Finalidad: ajustar la realidad jurídica y registral de las fincas al planeamiento, sin redistribución sustancial de aprovechamientos.

Familia B — Convenios de equidistribución asistemática. Finalidad: redistribuir beneficios y cargas urbanísticas entre propietarios fuera de una unidad de actuación con sistema formal.

Familia C — Convenios de obtención de suelo y ejecución de urbanización. Finalidad: obtener suelo dotacional, financiar la urbanización o sustituir económicamente deberes urbanísticos.

Familia D — Convenios de gestión concertada y supuestos especiales. Finalidad: articular fórmulas pactadas de ejecución cuando concurren circunstancias singulares (marco general, actuaciones de dotación, asentamientos rurales).

Como **regla de clasificación** en supuestos de finalidad mixta, se aplica el criterio de la **causa preponderante**: el convenio se ubica en el tipo correspondiente a su finalidad principal, sin perjuicio de que incorpore elementos accesorios propios de otros tipos.

6.4. FAMILIA A. CONVENIOS DE REGULARIZACIÓN JURÍDICO-REGISTRAL.

Esta familia agrupa los convenios cuya finalidad principal consiste en ajustar la configuración jurídico-registral de las fincas al planeamiento, sin que medie una redistribución sustancial de aprovechamientos. Operan, por tanto, en el límite inferior de la intervención urbanística asistemática: regulan la realidad parcelaria sin transformarla económicamente.

6.4.1. Tipo A.1. Convenio de normalización de finca.

1. **Denominación tipológica.** Convenio de normalización de fincas.
2. **Finalidad principal.** Adaptar la configuración física y jurídica de las fincas a las determinaciones del planeamiento mediante la regularización de linderos, sin alterar sustancialmente el valor de las parcelas ni redistribuir aprovechamientos. Se trata de una operación de ajuste geométrico, no de equidistribución.
3. **Supuesto urbanístico típico.** Suelo urbano consolidado en el que las fincas existentes no se acomodan a las alineaciones, linderos o dimensiones mínimas exigidas por el planeamiento, pero la urbanización está completada y no procede una reparcelación stricto sensu. Es figura paradigmática de la ejecución asistemática.
4. **Sujetos intervinientes.** Administración municipal y propietarios afectados, con titularidad acreditada registralmente o, en su defecto, mediante título suficiente.

5. **Contenido mínimo del convenio.** Descripción registral y catastral de las fincas de origen; planos de estado actual y de normalización; ajustes de linderos propuestos; compensaciones económicas residuales —si las hubiere— por diferencias menores de superficie; régimen registral de inscripción; previsión sobre cargas, servidumbres y arrendamientos preexistentes.
6. **Efectos jurídicos y urbanísticos.** Modificación de la configuración registral de las fincas conforme al artículo 8 de la Ley Hipotecaria y a la normativa de coordinación con Catastro; aptitud edificatoria conforme al planeamiento; subrogación real de cargas en su caso.
7. **Relación con la ejecución asistemática.** Constituye el supuesto paradigmático de actuación asistemática: opera sobre parcelas individualizadas en suelo urbano consolidado, sin constitución de unidad de actuación ni sistema formal de ejecución.
8. **Diferencias con figuras próximas.** Se distingue de la reparcelación por la ausencia de redistribución de aprovechamientos: la normalización no altera el valor relativo de los predios, sólo su configuración geométrica. Si concurriese una redistribución sustancial, la figura procedente sería la reparcelación, no la normalización.
9. **Riesgos jurídicos y cautelas.**
 - Riesgo de encubrir reparcelaciones materiales bajo la denominación formal de «normalización», eludiendo las garantías equidistributivas;
 - necesidad de informe técnico que acredite el carácter no sustancial de la alteración de valores (umbral orientativo: alteraciones inferiores al 15% del valor patrimonial);
 - verificación registral previa de titularidades y cargas;
 - coordinación catastral conforme a la normativa de descripción gráfica georreferenciada.
10. **Encaje en la LSENPC.** Se sujeta al régimen convencional de los artículos 288 a 294 LSENPC en cuanto al procedimiento (información pública, aprobación municipal, publicidad). El contenido material se rige por los principios generales de equidistribución del Título VI de la LSENPC y, supletoriamente, por las disposiciones del Reglamento de Gestión Urbanística sobre normalización de fincas.

6.5. FAMILIA B. CONVENIOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN ASISTEMÁTICA.

Esta familia agrupa los convenios cuya finalidad principal es la redistribución de aprovechamientos y cargas entre propietarios, en supuestos donde no opera un sistema formal de ejecución sistemática. Es el núcleo cuantitativamente más relevante de la práctica convencional asistemática.

6.5.1. Tipo B.1. Convenio de reparcelación material asistemática.

1. **Denominación tipológica.** Convenio de reparcelación material asistemática.

2. **Finalidad principal.** Redistribuir físicamente las parcelas resultantes entre los propietarios, en proporción al derecho aportado, cuando la actuación no se encuadra en una unidad de actuación con sistema formal pero requiere reordenación física de la propiedad para materializar el aprovechamiento.
3. **Supuesto urbanístico típico.** Suelo urbano consolidado incompleto o con déficit de urbanización limitado, en el que la materialización del aprovechamiento exige adecuación parcelaria pero no procede sistema de ejecución sistemática. Frecuente en remates de tejido urbano o regularización de borde.
4. **Sujetos intervinientes.** Ayuntamiento actuante y totalidad o mayoría cualificada de propietarios del ámbito; eventualmente, titulares de derechos reales limitados sobre las fincas.
5. **Contenido mínimo del convenio.** Cuenta de liquidación provisional; valoración de aportaciones; descripción de fincas de origen y resultantes; criterios de adjudicación; régimen de subrogación real; cargas urbanísticas asumidas; previsión de inscripción registral; garantías de cumplimiento.
6. **Efectos jurídicos y urbanísticos.** Sustitución de fincas conforme al principio de subrogación real (art. 23 TRLSRU); cancelación y nuevas inscripciones registrales; afección real al pago de cargas de urbanización; integración de las parcelas resultantes en el régimen edificatorio.
7. **Relación con la ejecución asistemática.** Constituye la modalidad convencional que sustituye al expediente reparcelatorio formal cuando media acuerdo entre la totalidad o mayoría cualificada de propietarios, manteniendo los efectos típicos de la reparcelación sin necesidad de unidad de actuación.
8. **Diferencias con figuras próximas.** Frente a la normalización (A.1): existe redistribución sustancial de aprovechamientos. Frente a la reparcelación económica (B.2): hay adjudicación física, no sólo compensación dineraria. Frente a la reparcelación voluntaria unánime (B.3): no exige unanimidad, sino mayoría cualificada.
9. **Riesgos jurídicos y cautelas.** Necesidad de tasación rigurosa contrastable; verificación del consentimiento expreso de los propietarios; protección de minorías disidentes mediante mecanismos compensatorios proporcionales; control municipal del equilibrio del proyecto; correcta articulación con el Registro de la Propiedad.
10. **Encaje en la LSENPC.** Régimen convencional ex artículos 288 a 294 LSENPC; principios equidistributivos del Título VI; supletoriamente, Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978), en lo no derogado y compatible.

6.5.2. Tipo B.2 Convenio de reparcelación económica (art. 286 LSENPC).

1. **Denominación tipológica.** Convenio de reparcelación económica.

2. **Finalidad principal.** Equidistribuir cargas y beneficios urbanísticos entre propietarios mediante compensaciones dinerarias, cuando la reparcelación material resulta innecesaria o inviable por las características del ámbito o de la estructura parcelaria preexistente.
3. **Supuesto urbanístico típico.** Suelo urbano consolidado en el que la estructura parcelaria preexistente coincide sustancialmente con la resultante del planeamiento, pero subsisten desigualdades en el reparto de cargas que sólo pueden compensarse en metálico. Frecuente en ámbitos donde la parcelación ya está consolidada.
4. **Sujetos intervinientes.** Ayuntamiento actuante y propietarios del ámbito (acreedores y deudores de las compensaciones).
5. **Contenido mínimo del convenio.** Justificación motivada de la inviabilidad o innecesidad de la reparcelación material; cuenta de liquidación con saldos compensatorios; identificación de propietarios acreedores y deudores; garantías de pago; régimen de afecciones registrales; calendario de cumplimiento.
6. **Efectos jurídicos y urbanísticos.** Constitución de derechos de crédito y obligaciones de pago entre propietarios y/o con la Administración; afección real al pago de cuotas; mantenimiento sustancial de la estructura parcelaria preexistente.
7. **Relación con la ejecución asistemática.** Es la modalidad equidistributiva más característica del urbanismo asistemático en suelo urbano consolidado, ya que permite resolver desequilibrios sin alterar la realidad física.
8. **Diferencias con figuras próximas.** Frente a la reparcelación material (B.1): no hay alteración física de fincas. Frente a las contribuciones especiales (C.2): la reparcelación económica responde a una lógica equidistributiva interna entre propietarios, no a la financiación de obra pública por beneficio especial.
9. **Riesgos jurídicos y cautelas.** Justificación rigurosa de la inviabilidad de la reparcelación material (la económica es subsidiaria, no alternativa libre); valoración pericial contrastable conforme al TRLSRU; garantías efectivas de cobro frente a impagos (avales, hipotecas, afecciones registrales).
10. **Encaje en la LSENPC.** Artículo 286 LSENPC como fundamento específico de la reparcelación económica; artículos 288 a 294 LSENPC en cuanto al régimen convencional aplicable. Este tipo es el único de la presente tipología con anclaje normativo específico nominal en la LSENPC.

6.5.3. Tipo B.3 Convenio de reparcelación voluntaria por unanimidad.

1. **Denominación tipológica.** Convenio de reparcelación voluntaria por unanimidad.
2. **Finalidad principal.** Permitir a la totalidad de propietarios de un ámbito acordar libremente la equidistribución, con flexibilidad reforzada en criterios y procedimiento, aprovechando el consenso pleno como factor habilitante.

3. **Supuesto urbanístico típico.** Ámbitos de propiedad concentrada o de número reducido de propietarios en los que se alcanza acuerdo pleno; situaciones de copropiedad familiar; pequeñas comunidades de propietarios urbanos.
4. **Sujetos intervinientes.** Ayuntamiento y totalidad de los propietarios sin excepción, incluidos titulares de derechos reales limitados.
5. **Contenido mínimo del convenio.** Acta de adhesión unánime; proyecto de reparcelación; cuenta de liquidación; criterios de adjudicación pactados; régimen registral; previsión sobre cumplimiento de estándares urbanísticos.
6. **Efectos jurídicos y urbanísticos.** Plena eficacia del acuerdo equiparable a la reparcelación formal; subrogación real; inscripción registral; aptitud edificatoria.
7. **Relación con la ejecución asistemática.** Mecanismo de máxima flexibilidad dentro de la ejecución asistemática, donde la unanimidad opera como sustituto funcional del sistema formal de ejecución.
8. **Diferencias con figuras próximas.** El elemento diferencial es la unanimidad, que justifica un régimen procedimental abreviado y mayor amplitud en los criterios de adjudicación; frente a B.1, evita la complejidad propia de los mecanismos de protección de minorías.
9. **Riesgos jurídicos y cautelas.** Verificación rigurosa de la unanimidad (titularidades dominicales completas, exclusión de cotitularidades no representadas, comprobación registral exhaustiva); control municipal de legalidad sustantiva (la unanimidad no exime del cumplimiento de estándares urbanísticos ni del orden público urbanístico).
10. **Encaje en la LSENPC.** Artículos 288 a 294 LSENPC; principio de libertad de pactos compatible con el orden público urbanístico.

6.6. FAMILIA C. CONVENIOS DE OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN.

Esta familia agrupa los convenios cuya finalidad principal trasciende la mera relación entre propietarios para incorporar a la Administración como sujeto receptor de cesiones, beneficiario de financiación o destinatario de compensaciones dinerarias sustitutivas de deberes urbanísticos.

6.6.1. Tipo C.1. Convenio de cesión voluntaria de suelo dotacional.

1. **Denominación tipológica.** Convenio de cesión anticipada o voluntaria de suelo dotacional.
2. **Finalidad principal.** Obtener suelo destinado a dotaciones públicas, viario o sistemas locales mediante cesión convenida, anticipada respecto al desarrollo edificatorio o vinculada a contraprestaciones urbanísticas pactadas.

3. **Supuesto urbanístico típico.** Suelo urbano con déficits de urbanización; ámbitos con dotaciones pendientes de obtención; situaciones en que la expropiación resulta ineficiente o desproporcionada; remates de viario o ampliaciones puntuales de espacios libres.
4. **Sujetos intervinientes.** Ayuntamiento (receptor) y propietario o propietarios cedentes; eventualmente, titulares de derechos reales limitados sobre la finca cedida.
5. **Contenido mínimo del convenio.** Identificación registral del suelo cedido; valoración conforme a los criterios del TRLSRU; contraprestación pactada (compensación económica, aprovechamiento adicional, exoneración o aplazamiento de cargas); calendario; régimen de inscripción registral; afectación al destino público.
6. **Efectos jurídicos y urbanísticos.** Transmisión dominical a favor de la Administración; afectación al destino público dotacional; eventual reconocimiento de aprovechamientos compensatorios al cedente; integración en el patrimonio municipal de suelo cuando proceda.
7. **Relación con la ejecución asistemática.** Instrumento típico cuando no procede unidad de actuación pero existe necesidad dotacional concreta, evitando la vía expropiatoria por razones de eficiencia o consenso.
8. **Diferencias con figuras próximas.** Frente a la reparcelación: no hay redistribución entre propietarios, sino transmisión bilateral propietario-Administración. Frente a la expropiación convenida: opera como cesión voluntaria, no como adquisición forzosa amistosa, con régimen sustantivo distinto.
9. **Riesgos jurídicos y cautelas.** Necesidad de motivación del interés público; valoración conforme a los criterios del TRLSRU (arts. 34 y ss.); proscripción de «ventas de aprovechamiento» encubiertas; respeto al principio de inderogabilidad singular del planeamiento; verificación de la libre disposición del cedente.
10. **Encaje en la LSENPC.** Régimen convencional ex artículos 288 a 294 LSENPC; coordinación con la regulación de cesiones obligatorias y deber de entrega; régimen del patrimonio municipal de suelo.

6.6.2. Tipo C.2 Convenio de financiación de la urbanización asistemática.

1. **Denominación tipológica.** Convenio de financiación de la urbanización asistemática.
2. **Finalidad principal.** Articular el reparto del coste de las obras de urbanización necesarias para completar la condición de solar, mediante contribuciones especiales (régimen tributario local) o cuotas de urbanización (régimen urbanístico equidistributivo).
3. **Supuesto urbanístico típico.** Suelo urbano consolidado incompleto con déficits puntuales de urbanización (pavimentación, abastecimiento, saneamiento, alumbrado público) que la Administración decide ejecutar directamente con repercusión del coste a los beneficiarios.
4. **Sujetos intervinientes.** Ayuntamiento ejecutor de las obras y propietarios beneficiarios de las mismas, agrupados o individualmente considerados.

5. **Contenido mínimo del convenio.** Memoria económica de las obras; criterios de reparto (módulos de aplicación: superficie, frente de fachada, aprovechamiento); identificación de sujetos pasivos; calendario de ejecución y pago; garantías; régimen de afección real al pago.
6. **Efectos jurídicos y urbanísticos.** Obligación real de pago afecta a las fincas beneficiarias; aptitud final de las parcelas como solar tras la ejecución; integración registral de la afección cuando proceda.
7. **Relación con la ejecución asistemática.** Vía típica de financiación cuando la urbanización se ejecuta sin sistema formal de actuación, permitiendo la inversión municipal con recuperación de coste.
8. **Diferencias con figuras próximas.** Frente a la reparcelación económica (B.2): aquí la lógica es de financiación de obra pública con beneficio especial, no de equidistribución interna entre propietarios. Frente al convenio de cesión (C.1): no hay transmisión dominical, sino contribución dineraria al coste de la obra.
9. **Riesgos jurídicos y cautelas.** Coordinación con la normativa de haciendas locales (arts. 28 a 37 LRHL); proporcionalidad del reparto entre beneficiarios; motivación del beneficio especial; respeto al límite máximo del 90% del coste imputable mediante contribuciones especiales.
10. **Encaje en la LSENPC.** Régimen convencional ex artículos 288 a 294 LSENPC, complementado por la legislación tributaria local cuando se articule mediante contribuciones especiales.

6.6.3. Tipo C.3 Convenio de monetización de deberes urbanísticos.

1. **Denominación tipológica.** Convenio de monetización del deber de cesión de aprovechamiento.
2. **Finalidad principal.** Sustituir la entrega física del porcentaje de aprovechamiento correspondiente a la Administración (o de otras cesiones dotacionales) por su equivalente económico, cuando el cumplimiento in natura resulta imposible o desaconsejable por razones técnicas o urbanísticas.
3. **Supuesto urbanístico típico.** Actuaciones de dotación o de transformación en suelo urbano donde no es viable materializar físicamente la cesión de aprovechamiento por insuficiencia de masa edificable, dispersión parcelaria, características del ámbito o incoherencia urbanística del fraccionamiento.
4. **Sujetos intervinientes.** Ayuntamiento (beneficiario del importe) y promotor o propietario obligado al cumplimiento del deber.
5. **Contenido mínimo del convenio.** Justificación motivada de la inviabilidad o inconveniencia de la cesión in natura; valoración del aprovechamiento sustituido conforme a los criterios del TRLSRU; destino finalista del importe al patrimonio público de suelo; garantías de pago; calendario.

6. **Efectos jurídicos y urbanísticos.** Liberación del deber in natura mediante pago equivalente; ingreso afectado al patrimonio municipal de suelo conforme al artículo 51 TRLSRU; habilitación para la materialización del aprovechamiento por el promotor.
7. **Relación con la ejecución asistemática.** Particularmente frecuente en actuaciones de dotación, propias del urbanismo asistemático, donde la sustitución económica se convierte en regla práctica por la pequeña dimensión del incremento de aprovechamiento.
8. **Diferencias con figuras próximas.** Frente a la reparcelación económica (B.2): aquí la sustitución dineraria opera respecto del deber con la Administración, no de la equidistribución horizontal entre propietarios. Frente al convenio de cesión (C.1): no hay transmisión de suelo concreto, sino pago equivalente.
9. **Riesgos jurídicos y cautelas.** Justificación motivada de la imposibilidad o inconveniencia de la cesión in natura (la monetización es excepcional respecto del principio general de cesión); valoración rigurosa conforme al TRLSRU; afectación efectiva del importe al patrimonio público de suelo (art. 51 TRLSRU); evitar el uso desviado como fuente de ingresos generales.
10. **Encaje en la LSENPC.** Artículos 288 a 294 LSENPC; coordinación con el régimen del TRLSRU sobre deberes de la propiedad (arts. 18 y ss.) y patrimonios públicos de suelo (art. 51 TRLSRU).

6.7. FAMILIA D. CONVENIOS DE GESTIÓN CONCERTADA Y SUPUESTOS ESPECIALES.

Esta familia agrupa, por un lado, el marco convencional genérico habilitado por la LSENPC y, por otro, los supuestos especiales caracterizados por su régimen sustantivo singular: las actuaciones de dotación, propias del TRLSRU, y los asentamientos rurales, figura singular del urbanismo canario.

6.7.1. Tipo D.1. Convenio de gestión concertada (art. 288-294 LSENPC)

1. **Denominación tipológica.** Convenio urbanístico de gestión concertada.
2. **Finalidad principal.** Articular fórmulas pactadas de gestión y ejecución entre la Administración y los propietarios o terceros interesados, dentro del marco habilitante de los artículos 288 a 294 LSENPC, sin caracterización finalística específica.
3. **Supuesto urbanístico típico.** Ámbitos en los que la complejidad de la ejecución, la pluralidad de intereses o la conveniencia de soluciones flexibles aconsejan la vía convencional sobre la unilateral, sin que la operación encaje plenamente en uno de los tipos finalísticamente caracterizados.
4. **Sujetos intervinientes.** Administración actuante, propietarios, eventualmente promotores o agentes urbanizadores y terceros interesados.
5. **Contenido mínimo del convenio.** Objeto preciso; obligaciones recíprocas; calendario; garantías; régimen de incumplimiento; previsiones sobre publicidad y procedimiento; identificación de las potestades urbanísticas implicadas.

6. **Efectos jurídicos y urbanísticos.** Obligaciones contractuales con régimen administrativo; sometimiento al control de legalidad y al principio de inderogabilidad singular del planeamiento; eficacia frente a terceros desde la publicación.
7. **Relación con la ejecución asistemática.** Marco habilitante general que puede dar cobertura a actuaciones asistemáticas singulares no incluíbles en los tipos específicos.
8. **Diferencias con figuras próximas.** Es el género convencional; los demás tipos constituyen especies finalísticamente caracterizadas. En la práctica, todo convenio asistemático es formalmente un convenio de gestión sujeto a este régimen.
9. **Riesgos jurídicos y cautelas.** Información pública mínima de 20 días; proscripción de la inderogabilidad singular del planeamiento; control de causa; verificación de la competencia del órgano municipal.
10. **Encaje en la LSENPC.** Artículos 288 a 294 LSENPC como régimen propio y exclusivo. Es el tipo con anclaje normativo más directo y completo.

6.7.2. Tipo D.2 Convenio para actuación de dotación.

1. **Denominación tipológica.** Convenio urbanístico para actuación de dotación.
2. **Finalidad principal.** Articular el cumplimiento de los deberes derivados de las actuaciones de dotación —incremento de edificabilidad, cambio de uso o densidad— en suelo urbano, conforme al artículo 7.1.b) TRLSRU.
3. **Supuesto urbanístico típico.** Modificaciones puntuales del planeamiento que incrementan aprovechamientos en suelo urbano sin requerir transformación urbanística integral, generando deber de entrega de suelo dotacional o su equivalente económico.
4. **Sujetos intervinientes.** Ayuntamiento, propietario o propietarios y/o promotor beneficiario del incremento de aprovechamiento.
5. **Contenido mínimo del convenio.** Identificación del incremento de aprovechamiento; cuantificación del deber dotacional; modalidad de cumplimiento (in natura o monetización ex art. 18.2 TRLSRU); destino del suelo o del importe; garantías; calendario; condicionamiento del aprovechamiento al cumplimiento del deber.
6. **Efectos jurídicos y urbanísticos.** Vinculación obligacional del cumplimiento del deber dotacional; afección registral; eventual condición suspensiva o resolutoria del aprovechamiento incrementado; integración en el patrimonio público de suelo cuando proceda.
7. **Relación con la ejecución asistemática.** Las actuaciones de dotación son, por definición legal, asistemáticas: el artículo 7.1.b) TRLSRU las define por contraposición a las actuaciones de transformación urbanística (de nueva urbanización o de reforma o renovación).

8. **Diferencias con figuras próximas.** Frente a la actuación de transformación urbanística: menor intensidad de la intervención y conservación del tejido urbano. Frente al convenio de monetización aislado (C.3): aquí el convenio articula la totalidad del régimen de la actuación de dotación, no sólo la sustitución económica.
9. **Riesgos jurídicos y cautelas.** Cuantificación rigurosa del deber dotacional conforme al TRLSRU; verificación de la naturaleza dotacional (no meramente recaudatoria); coordinación con el planeamiento general; respeto a la finalidad finalista del patrimonio público de suelo.
10. **Encaje en la LSENPC.** Artículos 288 a 294 LSENPC en cuanto al régimen convencional; régimen sustantivo conforme al artículo 7.1.b) TRLSRU y a las determinaciones de la LSENPC sobre deberes urbanísticos en actuaciones de dotación.

6.7.3. Tipo D.3 Convenio aplicable a asentamientos rurales (art. 36 LSENPC)

1. **Denominación tipológica.** Convenio urbanístico aplicable a asentamientos rurales.
2. **Finalidad principal.** Articular la regularización, dotación y completamiento de los asentamientos rurales reconocidos por el planeamiento insular y municipal, conforme al régimen del artículo 36 LSENPC.
3. **Supuesto urbanístico típico.** Núcleos rurales de población consolidados, sin sistema formal de ejecución, que requieren obtención de dotaciones mínimas, regularización parcelaria o resolución de déficits básicos de urbanización (agua, saneamiento, viario interior, alumbrado). Supuesto particularmente relevante en La Palma y en el conjunto de las Islas Verdes.
4. **Sujetos intervinientes.** Ayuntamiento (en su caso, con coordinación con el Cabildo Insular en lo relativo a la ordenación insular), propietarios y, eventualmente, residentes no propietarios.
5. **Contenido mínimo del convenio.** Diagnóstico del asentamiento (delimitación, parcelario, dotaciones existentes); obras mínimas de dotación; régimen de cesiones; cuotas o contribuciones; régimen edificatorio aplicable; coordinación con la ordenación insular y con la legislación medioambiental.
6. **Efectos jurídicos y urbanísticos.** Habilitación para la ejecución de actuaciones puntuales; vinculación obligacional de las partes; régimen registral según contenido; integración del asentamiento en el régimen ordinario de la edificación rural.
7. **Relación con la ejecución asistemática.** Los asentamientos rurales constituyen el supuesto canario más característico de ejecución asistemática especializada, con régimen sustantivo propio diferenciado del suelo urbano consolidado.
8. **Diferencias con figuras próximas.** Régimen sustantivo específico del suelo rústico de asentamiento rural, diferenciado del suelo urbano consolidado incompleto: distintos estándares, distintos deberes, distinto régimen edificatorio.

9. Riesgos jurídicos y cautelas. Respeto a la categorización del suelo conforme al planeamiento insular y municipal; coordinación con la legislación medioambiental y de protección del territorio (PIOLP, en el caso de La Palma); verificación de la condición de asentamiento conforme al planeamiento; respeto a las limitaciones del suelo rústico.

10. Encaje en la LSENPC. Artículo 36 LSENPC como régimen sustantivo del suelo rústico de asentamiento rural; artículos 288 a 294 LSENPC en cuanto al régimen convencional aplicable.

6.8. TABLA COMPARATIVA SINTÉTICA DE TIPOS.

El cuadro siguiente sintetiza la taxonomía propuesta atendiendo a denominación, finalidad nuclear, suelo de aplicación característico y anclaje normativo en la LSENPC y normativa concurrente.

Tipo	Denominación	Finalidad nuclear	Suelo típico	Encaje LSENPC
A. CONVENIOS DE REGULARIZACIÓN JURÍDICO-REGISTRAL				
A.1	Normalización de fincas	Ajuste geométrico sin redistribución	SU consolidado	Arts. 288-294
B. CONVENIOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN ASISTEMÁTICA				
B.1	Reparcelación material asistemática	Redistribución física	SU consolidado incompleto	Arts. 288-294
B.2	Reparcelación económica	Compensación dineraria interna entre propietarios	SU consolidado	Art. 286 + Arts. 288-294
B.3	Reparcelación voluntaria unánime	Acuerdo pleno equidistributivo	Ámbitos de propiedad concentrada	Arts. 288-294
C. CONVENIOS DE OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN				
C.1	Cesión voluntaria de suelo	Obtención de suelo dotacional	SU con déficit dotacional	Arts. 288-294
C.2	Financiación de la urbanización	Reparto del coste de obras	SU consolidado incompleto	Arts. 288-294 + LRHL
C.3	Monetización de deberes	Sustitución económica de cesión	Actuaciones de dotación	Arts. 288-294 + art. 51 TRLSRU
D. CONVENIOS DE GESTIÓN CONCERTADA Y SUPUESTOS ESPECIALES				
D.1	Gestión concertada	Marco convencional genérico	Variable	Arts. 288-294
D.2	Actuación de dotación	Cumplimiento de deberes ex de incremento de aprovechamiento	SU consolidado	Arts. 288-294 + art. 7.1.b TRLSRU
D.3	Asentamientos rurales	Regularización y dotación de núcleos rurales	Suelo rústico de asentamiento rural	Art. 36 + Arts. 288-294

6.9. SOLAPAMIENTOS TIPOLÓGICOS Y CRITERIOS DE DIFERENCIACIÓN.

La taxonomía propuesta presenta zonas de fricción que conviene explicitar para garantizar su utilidad operativa. Identificamos cinco solapamientos principales, con los criterios técnicos de diferenciación correspondientes.

1. Normalización (A.1) frente a reparcelación material (B.1)

El criterio diferenciador es **cuantitativo-sustantivo**: si la alteración de valores entre fincas de origen y resultantes supera un umbral significativo —orientativamente, en torno al 15% del valor patrimonial—, la figura procedente es la reparcelación, no la normalización. La denominación formal no puede encubrir la naturaleza material de la operación; en caso contrario, el convenio sería impugnabile por desviación de causa.

2. Reparcelación económica (B.2) frente a financiación por contribuciones o cuotas (C.2)

La distinción es **funcional**: la reparcelación económica responde a una lógica equidistributiva interna entre propietarios (sustituye a la reparcelación material); las contribuciones especiales o cuotas de urbanización responden a una lógica de financiación de obra pública con beneficio especial. Pueden coexistir en un mismo ámbito, pero conceptualmente operan en planos distintos y se rigen por regímenes parcialmente diferenciados.

3. Cesión voluntaria (C.1) frente a monetización (C.3)

Ambas operan respecto del deber de cesión, pero la cesión voluntaria implica entrega *in natura* (transmisión dominical de suelo concreto), mientras que la monetización implica sustitución económica (pago equivalente sin transmisión de suelo). La regla general derivada del TRLSRU es la **preferencia de la cesión in natura**, siendo la monetización excepcional y subordinada a justificación motivada de la inviabilidad o inconveniencia técnica del cumplimiento físico.

4. Gestión concertada (D.1) frente a los demás tipos

La gestión concertada opera como **género convencional** dentro del cual se inscriben los tipos finalísticamente caracterizados. En la práctica, todo convenio asistemático es formalmente un convenio de gestión sujeto al régimen de los artículos 288 a 294 LSENPC; lo que la tipología finalística añade es la caracterización por objeto y efectos sustantivos. La relación es de especialidad, no de exclusión.

5. Actuación de dotación (D.2) frente a monetización (C.3)

La actuación de dotación es el **supuesto sustantivo** que frecuentemente da lugar a la monetización como **modalidad de cumplimiento** del deber dotacional. Cuando concurren, se trata de un único convenio con doble caracterización (sustantiva: D.2; modal: C.3). En estos casos, la regla práctica es clasificar el convenio bajo D.2 por su finalidad principal, dejando constancia de la modalidad monetizadora en el contenido.

6. Regla general de clasificación

Como criterio general de diferenciación, se aplica la regla de la **causa preponderante**: el convenio se clasifica según su finalidad principal, sin perjuicio de que incorpore elementos accesorios propios de otros tipos. Esta regla, inspirada en la teoría del negocio jurídico mixto, permite mantener la coherencia tipológica sin forzar separaciones artificiales en supuestos de finalidad plural.

6.10. CONCLUSIONES Y ADVERTENCIA METODOLÓGICA.

Las conclusiones del presente dictamen tipológico pueden sistematizarse en los siguientes términos:

Primera. La categoría «convenios urbanísticos de ejecución asistemática» no constituye una clasificación legalmente positivizada en la LSENPC, sino una construcción doctrinal y operativa. Su utilidad práctica reside en facilitar la sistematización de modelos y el análisis de supuestos concretos, no en sustituir el régimen sustantivo aplicable a cada caso.

Segunda. El criterio rector de la clasificación es la **finalidad jurídico-urbanística** del convenio, articulada en cuatro familias funcionales (regularización jurídico-registral, equidistribución asistemática, obtención de suelo y ejecución de urbanización, gestión concertada y supuestos especiales). Cada familia agrupa tipos específicos con régimen sustantivo diferenciado, aunque compartiendo el régimen procedimental común de los artículos 288 a 294 LSENPC.

Tercera. El régimen normativo aplicable se distribuye en tres planos: (i) el régimen procedimental general de los convenios urbanísticos en los artículos 288 a 294 LSENPC; (ii) los regímenes sustantivos específicos contenidos en disposiciones particulares, destacando el artículo 286 LSENPC para la reparcelación económica y el artículo 36 LSENPC para los asentamientos rurales; y (iii) la normativa estatal de aplicación supletoria o concurrente, principalmente el TRLSRU (RDLeg 7/2015), el TRLRHL (RDLeg 2/2004) y el Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978) en lo no derogado.

Cuarta. Los principales riesgos jurídicos transversales a toda la tipología son: (i) la inderogabilidad singular del planeamiento, que prohíbe que el convenio dispense del cumplimiento de las determinaciones del instrumento de ordenación vigente; (ii) la proscripción de las potestades irrenunciables, que impide pactar sobre el ejercicio de potestades urbanísticas indisponibles; (iii) la necesidad de valoraciones rigurosas conforme al TRLSRU; (iv) la afectación finalista del patrimonio público de suelo respecto de las contraprestaciones recibidas (art. 51 TRLSRU); y (v) la publicidad e información pública del convenio como garantía de transparencia.

Quinta. La regla operativa de clasificación en supuestos de finalidad mixta es la de la **causa preponderante**, complementada con la regla de la **intensidad sustantiva** para distinguir la normalización (sin redistribución) de la reparcelación (con redistribución de aprovechamientos).

Sexta. La presente tipología tiene carácter **operativo, no dogmático**: su utilidad reside en facilitar la redacción de modelos y el análisis de supuestos concretos. No sustituye el examen casuístico que cada convenio requiere conforme al régimen sustantivo aplicable, ni pretende cerrar el catálogo de posibles modalidades convencionales que la práctica urbanística pueda generar en el futuro.

Advertencia final. La verificación normativa concreta de cada referencia legal contenida en el presente dictamen debe contrastarse con la versión vigente de la LSENPC, el TRLSRU y normativa concurrente al momento de la aplicación práctica del convenio. La validez de las referencias citadas se predica de la situación normativa conocida a la fecha de redacción.

En Santa Cruz de La Palma, junio de 2026

El Gerente y
ARQUITECTO,



Fdo. Ángel Manuel Caro Cano

45273300P
ANGEL
MANUEL
CARO (R:
U76712025)

Firmado
digitalmente por
45273300P ANGEL
MANUEL CARO (R:
U76712025)
Fecha: 2026.06.05
10:25:28 +01'00'

**CARO & MAÑOSO
FERNÁNDEZ DUQUE**
ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ O'Daly, 35 – 1º Izqda.
38700 Santa Cruz de La Palma
Tlf. (922) 41.14.65
angelcaro@arquitectosasociados.org

7. ADVERTENCIA METODOLÓGICA PRELIMINAR Y VERIFICACIÓN NORMATIVA PARA TODOS LOS ANEJOS DEL PRESENTE DOCUMENTO.

A continuación, se incorporan un conjunto de 10 anejos, que se corresponden con cada uno de los tipos de convenios urbanísticos susceptibles de utilizar para la ejecución de las actuaciones asistemáticas previstas en la ordenación pormenorizada en los ámbitos de suelo urbano consolidado, fuera, por tanto, de unidades de actuación, y en los Asentamientos Rurales. Estos convenios urbanísticos se han organizado en cuatro familias a efectos de su clasificación:

- A. Convenios de Regularización Jurídico-registral
- B. Convenios de Equidistribución Asistemática
- C. Convenios de Obtención de Suelo y Ejecución de Urbanización
- D. Convenios de Gestión Concertada y Supuestos Especiales

Asimismo, se incorpora un ejemplo de modelo de Convenio Urbanístico Asistemática de carácter mixto, utilizable para obtención voluntaria de suelo público para viales y/o dotaciones y ejecución mediante aplicación de actuaciones asistemáticas. Podrían utilizarse distintas combinaciones de convenio en función de la finalidad y casuística que se presente en cada situación.

Para la totalidad de los Convenios han de considerarse la siguiente advertencia metodológica de carácter preliminar, así como una segunda advertencia respecto a la necesaria verificación normativa de los distintos modelos recogidos en los citados 11 anejos:

1. ADVERTENCIA METODOLÓGICA PRELIMINAR

La denominación «convenios urbanísticos de ejecución asistemática» no constituye una categoría legalmente tipificada, sino una construcción doctrinal-operativa. La taxonomía que ordena este Anexo es una sistematización funcional, no un catálogo cerrado positivizado. El presente modelo desarrolla el Tipo A.1 del dictamen técnico-jurídico de referencia «Tipología de convenios urbanísticos de ejecución asistemática» (UTE Caro & Mañoso – Fernández Duque, Santa Cruz de La Palma, mayo de 2026), conforme al criterio de clasificación por causa preponderante allí adoptado.

2. CONSIDERACIÓN SOBRE VERIFICACIÓN NORMATIVA

Las referencias normativas de este Anexo han sido contrastadas con el articulado vigente de la LSENPC y de su desarrollo reglamentario. Se advierte expresamente que, en la LSENPC, el principio de inderogabilidad singular del planeamiento no se enuncia bajo una rúbrica nominal autónoma, sino que se integra en los límites de los convenios (arts. 288 y 294 LSENPC), en relación con el art. 37 de la Ley 39/2015. La institución de la normalización de fincas se regula en Canarias en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018), quedando el Reglamento de Gestión Urbanística estatal como supletorio de tercer grado. El plazo de información pública del convenio debe verificarse en el texto vigente antes de su aprobación inicial.

8. ANEJO A.1. MODELO DE CONVENIO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

A. CONVENIOS DE REGULARIZACIÓN JURÍDICO-REGISTRAL

ANEXO 1 — MODELO ESQUEMÁTICO DE CONVENIO URBANÍSTICO ASISTEMÁTICO

TIPO A.1: CONVENIO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS

Familia A — Convenios de regularización jurídico-registral

1. DENOMINACIÓN OFICIAL DEL TIPO

Familia: **A — Convenios de regularización jurídico-registral**. Código tipológico: **Tipo A.1**. Denominación: **Convenio de normalización de fincas**, conforme al apartado 4.1 del dictamen de referencia.

2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD JURÍDICO-URBANÍSTICA

El convenio de normalización de fincas es el instrumento contractual de naturaleza administrativa por el que el Ayuntamiento y los propietarios afectados **adaptan la configuración física y jurídica de las fincas a las determinaciones del planeamiento mediante la regularización de linderos**, sin alterar sustancialmente el valor de las parcelas ni redistribuir aprovechamientos. Constituye, por tanto, una operación de **ajuste geométrico, no de equidistribución**.

El problema urbanístico que resuelve es la falta de correspondencia entre la realidad parcelaria histórica y las alineaciones, linderos o dimensiones mínimas exigidas por la ordenación pormenorizada, en ámbitos donde la urbanización está completada y no procede una reparcelación *stricto sensu*. Es la figura paradigmática de la ejecución asistemática: opera sobre parcelas individualizadas, sin constitución de unidad de actuación ni sistema formal de ejecución.

Criterio de clasificación por causa preponderante. Conforme al apartado 3 del dictamen, el convenio se ubica en el Tipo A.1 cuando su finalidad principal es la regularización jurídico-registral sin redistribución sustancial de aprovechamientos, aunque incorpore elementos accesorios propios de otros tipos. El umbral orientativo de no-sustancialidad se fija en alteraciones **inferiores al 15 % del valor patrimonial** de las fincas afectadas; superado ese umbral, la figura procedente sería la reparcelación (Tipo B.1), no la normalización. Conforme al art. 44 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018), la normalización procede cuando no es necesaria la redistribución de beneficios y cargas.

Naturaleza de la categoría

Se reitera, conforme exige la estructura del modelo, que el Tipo A.1 no es una categoría legal positiva autónoma, sino una construcción doctrinal-operativa. Su sustantividad jurídica deriva, de un lado, del régimen convencional de los arts. 288 a 294 LSENPC y, de otro, de la institución urbanístico-registral de la normalización de fincas, regulada en Canarias en el art. 44 (reglas sobre normalización de fincas y reparcelación económica) y arts. 45 a 48 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre; para los asentamientos rurales, en su art. 132.

3. SUPUESTO URBANÍSTICO TÍPICO EN EL MUNICIPIO DE LA FRONTERA (EL HIERRO)

El municipio de La Frontera presenta, en su Suelo Urbano Consolidado (SUC) y en sus Asentamientos Rurales (AR), un parcelario de formación histórica fragmentado, frecuentemente desajustado respecto de las alineaciones y rasantes que la ordenación pormenorizada del nuevo Plan General establecerá. Concurren las notas características de un municipio insular de pequeño tamaño, con núcleos rurales dispersos, déficits históricos de urbanización y escasos recursos municipales propios, lo que hace de la vía convencional una alternativa eficiente frente a la actuación unilateral.

Manifestaciones fácticas características

- **Linderos irregulares de origen agrario:** parcelas procedentes de antiguas suertes y banales adaptados a la topografía volcánica, con linderos quebrados que no coinciden con las alineaciones de viario previstas.
- **Frentes de fachada desajustados:** discordancia entre la línea de edificación consolidada y la alineación oficial, generando entrantes y salientes menores regularizables sin redistribución de valor.
- **Dimensiones no acomodadas a parcela mínima:** fincas cuyo ajuste de lindero con la colindante permite alcanzar la configuración exigida por la ordenanza sin alterar el aprovechamiento atribuido.
- **Urbanización completada:** ámbitos con servicios básicos ya implantados (en SUC) en los que no procede reparcelación, sino mero ajuste geométrico de la realidad física a la documental.
- **Descoordinación Registro-Catastro:** discrepancias superficiales y de configuración entre la descripción registral, la catastral y la realidad física, frecuentes en el parcelario herreño de raíz consuetudinaria.

En este contexto, el convenio de normalización opera como instrumento de bajo impacto patrimonial y alta utilidad gestora: ordena la realidad parcelaria sin transformarla económicamente, evitando la complejidad y el coste de la equidistribución.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO

Los preceptos aplicables se sistematizan en cuatro regímenes diferenciados, conforme exige la estructura del modelo:

(a) Régimen convencional general

- **Arts. 288 a 294 LSENPC** (Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias): régimen propio del convenio urbanístico de gestión. En particular, art. 288 (concepto, principios, objeto y límites), art. 289 (memoria justificativa), art. 290 (contenido de los convenios), art. 291 (celebración y perfeccionamiento), art. 292 (competencia para la aprobación), art. 293 (publicidad y registro centralizado de convenios urbanísticos) y art. 294 (alcance y límites de los convenios).

- **Arts. 49 a 54 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias** (Decreto 183/2018, de 26 de diciembre): desarrollo reglamentario del régimen de los convenios urbanísticos.
- **Principio de inderogabilidad singular del planeamiento**: límite material esencial del convenio, derivado del art. 288 LSENPC (objeto y límites) y del art. 294 LSENPC (alcance y límites), en relación con el art. 37 de la Ley 39/2015 (inderogabilidad singular de los reglamentos).
- **Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias**: competencia municipal para la celebración de convenios en el ejercicio de potestades urbanísticas.
- **Arts. 47 a 53 de la Ley 40/2015 (LRJSP)** y normas de la Ley 39/2015 (LPAC): régimen jurídico y procedimental supletorio de los convenios administrativos y de su tramitación.

(b) Régimen sustantivo específico del tipo (normalización de fincas)

- **Art. 44 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias** (Decreto 183/2018, de 26 de diciembre): reglas sobre la normalización de fincas y la reparcelación económica, que fijan los presupuestos de la normalización (urbanización consolidada e innecesidad de redistribución de beneficios y cargas).
- **Arts. 45 a 48 del Decreto 183/2018**: normas comunes de tramitación y aprobación, formalización de la operación, inscripción registral y efectos jurídico-reales y económicos.
- **Art. 132 del Decreto 183/2018**: normalización de fincas del suelo rústico de asentamiento rural, de aplicación específica a los AR del municipio de La Frontera.
- **Reglamento de Gestión Urbanística estatal (RD 3288/1978), arts. 117 a 121**: aplicación supletoria de tercer grado, solo en lo no regulado por la normativa canaria y en lo no derogado y compatible.
- **Art. 7 TRLSRU (RDLeg 7/2015)**: delimitación de las actuaciones de transformación urbanística, por contraposición a las cuales la normalización se sitúa fuera del ámbito reparcelatorio.

(c) Régimen registral

- **Arts. 8, 9 y 199 y ss. de la Ley Hipotecaria**: modificación de la configuración registral de las fincas, agrupación/segregación instrumental y coordinación gráfica georreferenciada.
- **Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio**, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (en particular, normalización de fincas y afecciones reales).
- **Ley 13/2015, de 24 de junio**, de reforma de la Ley Hipotecaria y del TRLCI: coordinación Registro-Catastro y representación gráfica alternativa.

(d) Régimen tributario (si procede)

- **Arts. 28 a 37 del TRLRHL (RDLeg 2/2004):** contribuciones especiales, únicamente en el supuesto residual de que la normalización conlleve obras menores de ajuste con beneficio especial; régimen no característico de este tipo, de invocación excepcional.

5. PARTES INTERVINIENTES

Sujeto	Posición / función	Capacidad y legitimación
Ayuntamiento de La Frontera	Administración actuante; titular de la potestad de ordenación y gestión urbanística.	Competencia ex Ley 7/2015 de Municipios de Canarias y LSENPC; acuerdo del órgano municipal competente.
Propietarios afectados	Titulares de las fincas cuya configuración se regulariza.	Titularidad dominical acreditada registralmente o, en su defecto, mediante título suficiente (art. 8 LH).
Titulares de derechos reales limitados	Usufructuarios, titulares de servidumbres, acreedores hipotecarios.	Concurrencia exigible cuando la normalización afecte a su derecho (subrogación real / consentimiento).
Cabildo Insular de El Hierro	Coordinación, en su caso, respecto de determinaciones del PIOH.	Intervención solo si el ámbito incide en la ordenación insular; no es parte ordinaria del Tipo A.1.

Nota sobre legitimación. A diferencia de la reparcelación material (B.1) —que admite mayoría cualificada— y de la reparcelación voluntaria (B.3) —que exige unanimidad—, la normalización se articula con los propietarios directamente afectados por el ajuste de lindero, debiendo recabarse el consentimiento de todo titular cuyo derecho resulte modificado, por exiguo que sea el ajuste.

6. OBJETO Y CONTENIDO MÍNIMO DEL CONVENIO

El convenio debe incorporar, como contenido mínimo verificable, los siguientes extremos (lista de comprobación):

☐	Contenido mínimo exigible
1	Identificación de las partes y acreditación de titularidad y capacidad.
2	Descripción registral y catastral de las fincas de origen.
3	Planos de estado actual y de normalización (configuración resultante).
4	Memoria técnica justificativa del ajuste de linderos propuesto.
5	Informe técnico acreditativo del carácter NO sustancial de la alteración de valores (umbral orientativo < 15 %).

☐	Contenido mínimo exigible
6	Compensaciones económicas residuales, en su caso, por diferencias menores de superficie.
7	Régimen de cargas, servidumbres y arrendamientos preexistentes (subrogación real).
8	Régimen registral de inscripción y coordinación catastral georreferenciada.
9	Garantías de cumplimiento y, en su caso, condición resolutoria.
10	Sometimiento expreso al régimen de los arts. 288-294 LSENPC y al principio de inderogabilidad singular del planeamiento (arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).

7. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

Fase	Actuación	Órgano municipal competente
a) Iniciativa y negociación	Solicitud de parte o iniciativa municipal; negociación del texto y documentación técnica.	Alcaldía / Concejalía de Urbanismo (impulso); servicios técnicos municipales.
b) Aprobación inicial	Aprobación del texto del convenio y de la documentación.	Junta de Gobierno Local o Pleno, según delegación y régimen del municipio.
c) Información pública	Exposición pública mediante anuncio en el BOP, por el plazo legalmente exigible [verificar plazo conforme a la LSENPC, su reglamento de desarrollo y la legislación de procedimiento].	Órgano que aprobó inicialmente.
d) Resolución de alegaciones	Examen y resolución motivada de las alegaciones presentadas.	Órgano competente con informe técnico-jurídico.
e) Aprobación definitiva	Aprobación del convenio, con las modificaciones derivadas del trámite.	Junta de Gobierno Local o Pleno.
f) Publicación	Publicación del acuerdo y del convenio en el BOP de S/C de Tenerife (y BOC, en su caso).	Secretaría municipal.
g) Registro municipal	Inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.	Secretaría / unidad de urbanismo.
h) Inscripción registral	Inscripción en el Registro de la Propiedad de la nueva configuración de fincas y afecciones (si procede).	A instancia del Ayuntamiento o de los propietarios.

Eficacia y publicidad del convenio

El régimen de celebración, perfeccionamiento y publicidad del convenio se rige por los arts. 291 a 293 LSENPC y por su desarrollo reglamentario (arts. 51 a 53 del Decreto 183/2018). La omisión de los trámites esenciales del procedimiento —singularmente, la información pública y la aprobación por el órgano competente— determina la invalidez del convenio (arts. 47 y 48 LPAC). El plazo concreto de información pública debe verificarse en el texto vigente de la LSENPC y de su reglamento antes de la aprobación inicial.

8. GARANTÍAS Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Garantías admisibles

- Aval bancario a primer requerimiento, por el importe de las compensaciones económicas residuales pactadas.
- Seguro de caución que cubra el eventual saldo compensatorio por diferencias menores de superficie.
- Afección real de las fincas resultantes al cumplimiento de las obligaciones económicas del convenio, con reflejo registral.
- Hipoteca o retención de aprovechamiento, de aplicación residual dada la baja entidad económica característica del tipo.

Régimen de incumplimiento y consecuencias

- **Resolución del convenio** por incumplimiento de las obligaciones esenciales, con reposición de la situación parcelaria de origen cuando sea materialmente posible.
- **Ejecución de la garantía** constituida, para el cobro de las compensaciones residuales impagadas.
- **Penalidades** por demora, en los términos pactados, sin que puedan encubrir una sanción no prevista legalmente.

Plazos. El convenio fijará el plazo de cumplimiento de las obligaciones (formalización de escrituras, pago de compensaciones, inscripción) y la duración de las garantías, que se mantendrán hasta la completa inscripción registral de la nueva configuración.

9. RÉGIMEN REGISTRAL Y DE PUBLICIDAD

Cuando el contenido del convenio afecte a fincas determinadas —como es inherente a la normalización—, la nueva configuración accede al Registro de la Propiedad conforme a los **arts. 8 y 9 de la Ley Hipotecaria** y al **Real Decreto 1093/1997**, que regula específicamente la inscripción

de los actos de normalización de fincas. La inscripción exige representación gráfica georreferenciada y coordinación con el Catastro (**Ley 13/2015**).

- **Afecciones reales:** las compensaciones económicas residuales y las garantías pueden constituirse como afección real con reflejo registral, garantizando su oponibilidad frente a terceros adquirentes.
- **Subrogación real:** las cargas, servidumbres y arrendamientos preexistentes se trasladan a la finca resultante conforme al principio de subrogación real, dejando constancia registral.
- **Resoluciones DGSJFP de referencia:** doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre coordinación Registro-Catastro y rectificación de descripción de fincas (vid. apartado 11).
- **Publicidad activa:** publicación en el portal de transparencia municipal conforme a la Ley 19/2013 y normativa autonómica concordante, además de la inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

10. CLÁUSULAS TIPO PROPUESTAS

Se proponen las cláusulas más características del convenio, en forma de modelo adaptable a cada caso concreto. Los datos no disponibles en la fuente figuran entre corchetes.

CLÁUSULA 1.^a — OBJETO Y FINALIDAD

El presente convenio tiene por objeto la normalización de las fincas descritas en el Expositivo [N.º], consistente en el ajuste de sus linderos a las determinaciones de la ordenación pormenorizada del Plan General de La Frontera, sin alteración sustancial del valor de las parcelas ni redistribución de aprovechamientos. La operación tiene naturaleza de mero ajuste geométrico y se sujeta al régimen de los artículos 288 a 294 de la Ley 4/2017 (LSENPC) y a los artículos 44 a 48 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018, de 26 de diciembre).

CLÁUSULA 2.^a — CARÁCTER NO SUSTANCIAL DE LA ALTERACIÓN

Las partes reconocen, con base en el informe técnico de fecha [DD/MM/AAAA] que se incorpora como Anexo [N.º], que la alteración de valor patrimonial derivada de la normalización es inferior al [] %, situándose por debajo del umbral de sustancialidad. En consecuencia, la operación no constituye reparcelación y no genera deber de equidistribución de beneficios y cargas.

CLÁUSULA 3.ª — COMPENSACIONES ECONÓMICAS RESIDUALES

Las diferencias menores de superficie resultantes del ajuste de linderos se compensarán en metálico conforme a la valoración del Anexo [N.º], practicada según los criterios del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (arts. 34 y ss. TRLSRU). El propietario deudor abonará a [acreedor] la cantidad de [] euros en el plazo de [] días desde la aprobación definitiva.

CLÁUSULA 4.ª — RÉGIMEN REGISTRAL Y SUBROGACIÓN REAL

La nueva configuración de las fincas se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme a los artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1093/1997, mediante representación gráfica georreferenciada coordinada con el Catastro. Las cargas, servidumbres y arrendamientos preexistentes se subrogarán en las fincas resultantes, haciéndose constar registralmente.

CLÁUSULA 5.ª — GARANTÍAS Y CONDICIÓN RESOLUTORIA

El cumplimiento de las obligaciones económicas se garantiza mediante [aval bancario / seguro de caución / afección real] por importe de [] euros. El incumplimiento de las obligaciones esenciales facultará al Ayuntamiento para resolver el convenio y, en su caso, reponer la configuración parcelaria de origen, sin perjuicio de la ejecución de la garantía constituida.

CLÁUSULA 6.ª — INDEROGABILIDAD Y LÍMITES

El presente convenio no altera, dispensa ni modifica las determinaciones del planeamiento vigente, en estricta observancia del principio de inderogabilidad singular del planeamiento (artículos 288 y 294 de la LSENPC, en relación con el artículo 37 de la Ley 39/2015). Cualquier cláusula contraria al ordenamiento urbanístico se tendrá por no puesta, conforme al régimen de invalidez de los convenios urbanísticos (artículo 294 LSENPC).

9. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DE REFERENCIA

Advertencia de verificación

Las referencias jurisprudenciales y registrales que siguen se aportan como orientación doctrinal sobre la institución de la normalización de fincas y la delimitación frente a la reparcelación. Dada la naturaleza no positivizada del tipo y la exigencia de objetividad, su cita exacta (número, fecha y ponente) debe contrastarse con la base de datos oficial —CENDOJ y BOE— antes de su

incorporación definitiva al documento de planeamiento. Los datos no verificables en la fuente se consignan entre corchetes.

Tribunal Supremo (Sala 3.ª, Sección 5.ª)

- **STS (Sala 3.ª)** sobre la distinción entre normalización de fincas y reparcelación, en la que se reitera que la normalización procede únicamente cuando la urbanización está consolidada y no media redistribución de beneficios y cargas [referencia a verificar: n.º y fecha; ponente].
- **STS (Sala 3.ª)** sobre los límites del convenio urbanístico y la inderogabilidad singular del planeamiento, conforme a la doctrina consolidada de que el convenio no puede sustituir ni dispensar las determinaciones del instrumento de ordenación [referencia a verificar].

Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC)

- **STSJ de Canarias** (Sala de lo Contencioso-Administrativo, S/C de Tenerife o Las Palmas) sobre la aplicación supletoria del Reglamento de Gestión Urbanística en materia de normalización de fincas y sobre el alcance del trámite de información pública en convenios de gestión [referencia a verificar: n.º, fecha y ponente].

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP)

- **Resolución DGSJFP** en materia de coordinación Registro-Catastro y rectificación de descripción de fincas mediante representación gráfica georreferenciada (art. 199 LH) [referencia a verificar].
- **Resolución DGSJFP** sobre inscripción de operaciones de normalización de fincas al amparo del Real Decreto 1093/1997 y requisitos de tracto y consentimiento de titulares de cargas [referencia a verificar].

Doctrina

Doctrina administrativista sobre la concertación municipal para la ejecución asistemática de actuaciones urbanísticas y sobre la normalización de fincas como técnica de ajuste parcelario no equidistributiva (vid. dictamen de referencia, apartados 4.1 y 9.1, y bibliografía especializada en gestión urbanística y convenios).

12. DIFERENCIAS CON FIGURAS PRÓXIMAS Y CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Conforme al apartado 9 del dictamen de referencia, el criterio de delimitación nuclear del Tipo A.1 es **cuantitativo-sustantivo**: la presencia o ausencia de redistribución sustancial de aprovechamientos.

Figura próxima	Criterio de delimitación	Umbral / regla
Reparcelación material asistemática (B.1)	La normalización NO redistribuye aprovechamientos; solo ajusta la geometría. Si hay redistribución sustancial, procede B.1.	Alteración de valor > 15 % → reparcelación; ≤ 15 % → normalización.
Reparcelación económica (B.2)	B.2 compensa en metálico desigualdades equidistributivas; A.1 solo liquida diferencias menores de superficie, sin lógica equidistributiva.	Ausencia de cuenta de liquidación equidistributiva en A.1.
Cesión voluntaria de suelo dotacional (C.1)	C.1 implica transmisión dominical a la Administración; A.1 no transmite suelo a favor del Ayuntamiento.	Inexistencia de cesión dotacional en A.1.
Agrupación / segregación civil	La normalización es acto urbanístico-administrativo sujeto a convenio y planeamiento; la modificación hipotecaria civil carece de causa urbanística.	Concurrencia de finalidad de ajuste al planeamiento.

Regla operativa. En supuestos de finalidad mixta rige el criterio de la causa preponderante (apartado 3 del dictamen): si el ajuste geométrico es accesorio respecto de una redistribución de valor, el convenio se clasifica conforme a su finalidad principal y no como normalización.

13. ADVERTENCIAS Y LÍMITES LEGALES

El convenio de normalización de fincas NO puede, en ningún caso, contener ni pactar:

Límites infranqueables

1. Dispensa, modificación o elusión de las determinaciones del planeamiento vigente, en virtud del principio de inderogabilidad singular del planeamiento (arts. 288 y 294 LSENPC, en relación con el art. 37 de la Ley 39/2015).
2. Disposición sobre potestades urbanísticas irrenunciables o indisponibles de la Administración (art. 288 LSENPC).
3. Encubrimiento de una reparcelación material bajo la denominación formal de «normalización», eludiendo las garantías equidistributivas; tal desviación de causa determina la impugnabilidad y eventual nulidad del convenio (art. 294 LSENPC; arts. 47 y 48 LPAC).
4. Cláusulas contrarias al ordenamiento urbanístico, que se tendrán por no puestas y podrán arrastrar la nulidad del convenio (art. 294 LSENPC).
5. Alteraciones de valor patrimonial superiores al umbral de no-sustancialidad (orientativamente, 15 %) sin acudir a la figura reparcelatoria procedente.
6. Omisión del trámite de información pública legalmente exigible, cuya falta constituye vicio esencial de procedimiento (arts. 47 y 48 LPAC).

El presente Anexo 1 (Tipo A.1) forma parte del apartado «Propuesta de convenios urbanísticos en relación con la ordenación pormenorizada» del Documento de Borrador del Plan General de La Frontera (El Hierro), y se remite, en cuanto a su fundamentación tipológica, al dictamen técnico-jurídico de referencia citado en la advertencia metodológica preliminar.

Ilte. Ayuntamiento de La Frontera-El Hierro.

10. ANEJO B.1. MODELO DE CONVENIO DE REPARCELACIÓN MATERIAL ASISTEMÁTICA.

B. CONVENIOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN ASISTEMÁTICA

ANEXO 2 — MODELO ESQUEMÁTICO DE CONVENIO URBANÍSTICO ASISTEMÁTICO

TIPO B.1: CONVENIO DE REPARCELACIÓN MATERIAL ASISTEMÁTICA POR ADJUDICACIÓN PROPORCIONAL

Familia B — Convenios de equidistribución asistemática

1. DENOMINACIÓN OFICIAL DEL TIPO

Familia: **B — Convenios de equidistribución asistemática**. Código tipológico: **Tipo B.1**. Denominación: **Convenio de reparcelación material asistemática por adjudicación proporcional**, conforme al apartado 5.1 del dictamen de referencia.

2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD JURÍDICO-URBANÍSTICA

El convenio de reparcelación material asistemática es el instrumento contractual de naturaleza administrativa por el que el Ayuntamiento y los propietarios de un ámbito acuerdan **redistribuir físicamente las parcelas resultantes en proporción al derecho aportado**, cuando la actuación no se encuadra en una unidad de actuación con sistema formal de ejecución, pero requiere reordenación física de la propiedad para materializar el aprovechamiento previsto por el planeamiento.

Su finalidad principal es **equidistributiva**: a diferencia de la normalización de fincas (Tipo A.1), que es mero ajuste geométrico, aquí se produce una **redistribución sustancial de aprovechamientos** mediante adjudicación física de fincas de resultado. El problema urbanístico que resuelve es la inadecuación entre la estructura parcelaria de origen y la materialización equitativa del aprovechamiento, en ámbitos donde la transformación urbanística integral resulta innecesaria o desproporcionada.

Criterio de clasificación por causa preponderante. Conforme al apartado 3 del dictamen, el convenio se ubica en el Tipo B.1 cuando su finalidad principal es la redistribución física con adjudicación proporcional, frente a la compensación dineraria (Tipo B.2) o el acuerdo unánime con régimen abreviado (Tipo B.3).

Naturaleza de la categoría y anclaje normativo

Se reitera que el Tipo B.1 no es una categoría legal positiva autónoma, sino una construcción doctrinal-operativa. Su sustantividad deriva de la conjunción de tres planos: (i) el régimen convencional de los arts. 288 a 294 LSENPC; (ii) el régimen sustantivo de la reparcelación de los arts. 279 a 287 LSENPC, desarrollado en los arts. 24 a 48 del Decreto 183/2018; y (iii) los supuestos reglamentarios que permiten operar la equidistribución fuera del sistema formal —instrumentos con capacidad reparcelatoria (art. 31 del Decreto 183/2018) y reparcelación voluntaria—. La LSENPC, «en aras de la simplificación», estableció la reparcelación como único instrumento de equidistribución, lo que obliga a fundar cuidadosamente el carácter asistemático de la operación.

3. SUPUESTO URBANÍSTICO TÍPICO EN EL MUNICIPIO DE LA FRONTERA (EL HIERRO)

En el municipio de La Frontera, el Tipo B.1 está llamado a operar en su Suelo Urbano Consolidado incompleto y en bordes de tejido urbano donde la materialización del aprovechamiento exige adecuación parcelaria, sin que proceda un sistema de ejecución sistemática. Concurren las notas de un municipio insular de pequeño tamaño, con parcelario fragmentado, déficits puntuales de urbanización y escasos recursos municipales propios, que aconsejan la vía convencional sobre la unilateral.

Manifestaciones fácticas características

- **Remates de tejido urbano:** manzanas o frentes incompletos donde la reordenación física de varias fincas permite generar parcelas edificables conforme a la ordenanza, redistribuyendo aprovechamiento entre los propietarios.
- **Regularización de borde:** límites del suelo urbano consolidado con la corona rústica, donde la adecuación parcelaria es necesaria para materializar el aprovechamiento sin transformación integral.
- **Déficit de urbanización limitado:** ámbitos con servicios básicos parcialmente implantados, en los que la reparcelación material acompaña la culminación puntual de la urbanización.
- **Pluralidad de propietarios con consenso mayoritario:** ámbitos de pocos titulares en los que se alcanza acuerdo de la totalidad o mayoría cualificada, haciendo innecesaria la constitución de un sistema formal.
- **Desigualdad en el reparto del aprovechamiento:** situaciones en que la estructura de origen atribuye aprovechamientos desiguales que la adjudicación proporcional corrige.

En este contexto, el convenio de reparcelación material opera como modalidad convencional que sustituye al expediente reparcelatorio formal cuando media acuerdo cualificado de propietarios, manteniendo los efectos típicos de la reparcelación sin necesidad de unidad de actuación con sistema de ejecución.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO

Los preceptos aplicables se sistematizan en cuatro regímenes diferenciados:

(a) Régimen convencional general

- **Arts. 288 a 294 LSENPC:** régimen propio del convenio urbanístico de gestión —art. 288 (concepto, principios, objeto y límites), art. 289 (memoria justificativa), art. 290 (contenido), art. 291 (celebración y perfeccionamiento), art. 292 (competencia para la aprobación), art. 293 (publicidad y registro centralizado) y art. 294 (alcance y límites)—.
- **Arts. 49 a 54 del Decreto 183/2018** (Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias): desarrollo reglamentario del régimen de los convenios urbanísticos.

- **Principio de inderogabilidad singular del planeamiento:** arts. 288 y 294 LSENPC, en relación con el art. 37 de la Ley 39/2015.
- **Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias;** arts. 47 a 53 de la Ley 40/2015 (LRJSP) y Ley 39/2015 (LPAC): competencia municipal y régimen procedimental supletorio.

(b) Régimen sustantivo específico del tipo (reparcelación)

- **Arts. 279 a 287 LSENPC:** concepto (art. 279), objetos (art. 280), efecto de la delimitación de la unidad de actuación (art. 281), procedimiento (art. 282), inscripción registral (art. 283), exenciones fiscales (art. 284), criterios de reparcación (art. 285), reparcación económica (art. 286) y aplicación supletoria de las normas expropiatorias (art. 287).
- **Arts. 24 a 48 del Decreto 183/2018:** en particular, concepto (art. 24), objeto (art. 25), procedimiento (art. 26), criterios (art. 27), supuestos de innecesariedad de la reparcación (art. 29), tipos de reparcación (art. 30), instrumentos de gestión con capacidad reparcatoria (art. 31), contenido del proyecto reparcatorio (art. 32), descripción de fincas de origen y de resultado (arts. 33 a 37), gastos (arts. 38 y 39), cuenta de liquidación provisional (art. 40), formalización (art. 46), inscripción registral (art. 47) y efectos jurídico-reales y económicos (art. 48).
- **Arts. 23 y 27 TRLSRU (RDLeg 7/2015):** el art. 23 regula las operaciones de distribución de beneficios y cargas (cobertura de la equidistribución reparcatoria); el art. 27 establece la subrogación del nuevo titular en los derechos y deberes urbanísticos en la transmisión de fincas.
- **Arts. 34 y ss. TRLSRU:** criterios de valoración del suelo, aplicables a la tasación de aportaciones y adjudicaciones.
- **Reglamento de Gestión Urbanística estatal (RD 3288/1978):** aplicación supletoria de tercer grado, en lo no regulado por la normativa canaria y no derogado.

(c) Régimen registral

- **Art. 283 LSENPC y art. 47 del Decreto 183/2018:** inscripción registral del proyecto de reparcación.
- **Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio,** sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística (operaciones reparcatorias, afecciones reales).
- **Arts. 8, 9 y 199 y ss. de la Ley Hipotecaria y Ley 13/2015:** modificación de fincas, coordinación gráfica georreferenciada y coordinación Registro-Catastro.
- **Art. 206 LSENPC:** afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

(d) Régimen tributario

- **Art. 284 LSENPC:** exenciones fiscales de las operaciones reparcelatorias, en los términos legalmente previstos.
- **Art. 23.7 TRLSRU:** las adjudicaciones a los propietarios en proporción a los terrenos aportados no tienen la consideración de transmisiones de dominio a efectos tributarios, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo en materia de IIVTNU [verificar el alcance concreto aplicable al supuesto].

5. PARTES INTERVINIENTES

Sujeto	Posición / función	Capacidad y legitimación
Ayuntamiento de La Frontera	Administración actuante; aprueba el convenio y controla la legalidad y el equilibrio del proyecto.	Competencia ex Ley 7/2015 de Municipios de Canarias y LSENPC; acuerdo del órgano municipal competente.
Propietarios del ámbito	Aportantes de fincas de origen y adjudicatarios de fincas de resultado.	Totalidad o mayoría cualificada de propietarios; titularidad acreditada registralmente (art. 8 LH).
Propietarios disidentes / minorías	Titulares no adheridos al acuerdo.	Protección mediante mecanismos compensatorios proporcionales y garantías de equidistribución.
Titulares de derechos reales limitados	Acreedores hipotecarios, usufructuarios, titulares de servidumbres.	Subrogación real sobre las fincas de resultado; intervención cuando su derecho resulte afectado.
Cabildo Insular de El Hierro	Coordinación, en su caso, respecto del PIOH.	Intervención solo si el ámbito incide en la ordenación insular.

Nota sobre legitimación. El Tipo B.1 se caracteriza por operar con la totalidad o mayoría cualificada de propietarios (a diferencia del Tipo B.3, que exige unanimidad). La existencia de minorías disidentes no impide la operación, pero impone reforzar los mecanismos de protección y la motivación del equilibrio equidistributivo.

6. OBJETO Y CONTENIDO MÍNIMO DEL CONVENIO

El convenio debe incorporar, como contenido mínimo verificable, los siguientes extremos (lista de comprobación), en coherencia con el contenido del proyecto reparcelatorio del Decreto 183/2018:

☐	Contenido mínimo exigible
1	Identificación de las partes y acreditación de titularidad y capacidad; constancia de la mayoría cualificada alcanzada.

□	Contenido mínimo exigible
2	Descripción completa de las fincas de origen aportadas (arts. 33 y 34 Decreto 183/2018).
3	Valoración de las aportaciones conforme a los criterios del TRLSRU (arts. 34 y ss.).
4	Descripción de las fincas de resultado y criterios de adjudicación proporcional (arts. 27 y 36 Decreto 183/2018).
5	Cuenta de liquidación provisional con saldos (art. 40 Decreto 183/2018).
6	Cargas urbanísticas asumidas y régimen de subrogación real (art. 27 TRLSRU; art. 48 Decreto 183/2018).
7	Mecanismos de protección de minorías disidentes (compensación proporcional).
8	Garantías de cumplimiento y afección real (art. 206 LSENPC).
9	Previsión de inscripción registral (art. 283 LSENPC; art. 47 Decreto 183/2018).
10	Sometimiento al régimen de los arts. 288-294 LSENPC y al principio de inderogabilidad singular (arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).

8. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

Fase	Actuación	Órgano municipal competente
a) Iniciativa y negociación	Iniciativa de los propietarios o municipal; negociación del proyecto reparcelatorio y de la cuenta de liquidación.	Alcaldía / Concejalía de Urbanismo; servicios técnicos.
b) Aprobación inicial	Aprobación del convenio y del proyecto de reparcelación material.	Junta de Gobierno Local o Pleno, según delegación.
c) Información pública	Exposición pública con anuncio en BOP, por el plazo legalmente exigible [verificar plazo conforme a LSENPC, Decreto 183/2018 y legislación de procedimiento].	Órgano que aprobó inicialmente.
d) Audiencia y alegaciones	Audiencia a propietarios y titulares de derechos afectados; resolución motivada de alegaciones.	Órgano competente con informe técnico-jurídico.
e) Aprobación definitiva	Aprobación del convenio y del proyecto reparcelatorio, con las modificaciones derivadas del trámite.	Junta de Gobierno Local o Pleno.
f) Publicación	Publicación del acuerdo en el BOP de S/C de Tenerife (y BOC, en su caso).	Secretaría municipal.
g) Registro municipal	Inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.	Secretaría / unidad de urbanismo.

Fase	Actuación	Órgano municipal competente
h) Inscripción registral	Inscripción del proyecto de reparcelación, fincas de resultado y afecciones (art. 283 LSENPC; art. 47 Decreto 183/2018).	A instancia del Ayuntamiento o de los propietarios.

Eficacia y publicidad del convenio

La celebración, perfeccionamiento y publicidad del convenio se rigen por los arts. 291 a 293 LSENPC y por su desarrollo reglamentario (arts. 51 a 53 del Decreto 183/2018). La omisión de los trámites esenciales del procedimiento —singularmente la información pública y la audiencia a los afectados— determina la invalidez del convenio (arts. 47 y 48 LPAC). El plazo concreto de información pública debe verificarse en el texto vigente antes de la aprobación inicial.

8. GARANTÍAS Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Garantías admisibles

- **Afección real** de las fincas de resultado al pago de las cargas de urbanización y de los saldos de la cuenta de liquidación (art. 206 LSENPC), con reflejo registral.
- **Aval bancario o seguro de caución** por el importe de las cargas de urbanización y compensaciones a cargo de cada propietario.
- **Hipoteca** sobre las fincas de resultado en garantía de las obligaciones económicas asumidas.
- **Retención de aprovechamiento** o de adjudicación hasta el cumplimiento de las obligaciones, cuando sea proporcionada.

Régimen de incumplimiento y consecuencias

- **Resolución del convenio** por incumplimiento esencial, con las consecuencias previstas en el proyecto y, en su caso, reversión a la situación de origen cuando sea materialmente posible.
- **Ejecución de garantías y afección real** para el cobro de las cargas y saldos impagados.
- **Sustitución del incumplidor** o conversión al sistema de ejecución que proceda, conforme a la LSENPC, en defecto de cumplimiento voluntario.

Plazos. El convenio fijará el calendario de ejecución de las obras, pago de saldos e inscripción registral, así como la duración de las garantías, que se mantendrán hasta la completa materialización de la equidistribución.

9. RÉGIMEN REGISTRAL Y DE PUBLICIDAD

El proyecto de reparcelación accede al Registro de la Propiedad conforme al **art. 283 LSENPC**, al **art. 47 del Decreto 183/2018** y al **Real Decreto 1093/1997**, con cancelación de las inscripciones de las fincas de origen y apertura de folio a las fincas de resultado, mediante representación gráfica georreferenciada coordinada con el Catastro (**Ley 13/2015**).

- **Subrogación real:** las fincas de resultado se subrogan en la posición de las de origen, trasladándose cargas, servidumbres y arrendamientos preexistentes (art. 27 TRLSRU; art. 11.3 RD 1093/1997).
- **Afección real:** constancia registral de la afección de las fincas de resultado al pago de las cargas de urbanización y saldos (art. 206 LSENPC).
- **Resoluciones DGSJFP de referencia:** doctrina sobre inscripción de reparcelaciones, tracto sucesivo, consentimiento de titulares de cargas y coordinación gráfica (vid. apartado 11).
- **Publicidad activa:** publicación en el portal de transparencia municipal (Ley 19/2013 y normativa autonómica) e inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

10. CLÁUSULAS TIPO PROPUESTAS

Cláusulas más características del convenio, en forma de modelo adaptable. Los datos no disponibles en la fuente figuran entre corchetes.

CLÁUSULA 1.^a — OBJETO Y FINALIDAD

El presente convenio tiene por objeto la reparcelación material del ámbito descrito en el Expositivo [N.º], mediante la redistribución física de las fincas de resultado entre los propietarios en proporción al derecho aportado, conforme a la ordenación pormenorizada del Plan General de La Frontera. La operación tiene finalidad equidistributiva y se sujeta a los artículos 279 a 287 de la Ley 4/2017 (LSENPC), a los artículos 24 a 48 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018) y al régimen convencional de los artículos 288 a 294 LSENPC.

CLÁUSULA 2.^a — VALORACIÓN Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Las aportaciones se valoran conforme a los criterios del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (artículos 34 y siguientes), según el informe de valoración que se incorpora como Anexo [N.º]. La adjudicación de las fincas de resultado se efectúa en proporción al derecho aportado por cada propietario, conforme a los criterios de reparcelación del artículo 27 del Decreto 183/2018, procurando la adjudicación en la posición más próxima a la finca de origen.

CLÁUSULA 3.ª — CUENTA DE LIQUIDACIÓN Y CARGAS

Se incorpora la cuenta de liquidación provisional (Anexo [N.º]), con expresión de los saldos acreedores y deudores y de las cargas de urbanización imputables a cada finca de resultado, conforme al artículo 40 del Decreto 183/2018. Las fincas de resultado quedan afectas al pago de dichas cargas y saldos en los términos del artículo 206 LSENPC.

CLÁUSULA 4.ª — PROTECCIÓN DE PROPIETARIOS DISIDENTES

Los propietarios no adheridos al convenio quedan garantizados mediante adjudicación o compensación económica proporcional a su derecho, calculada conforme a la valoración del Anexo [N.º], sin que la mayoría pueda imponer un sacrificio patrimonial desproporcionado. El Ayuntamiento velará por el equilibrio equidistributivo del proyecto.

CLÁUSULA 5.ª — RÉGIMEN REGISTRAL Y SUBROGACIÓN REAL

El proyecto de reparcelación se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme al artículo 283 LSENPC, al artículo 47 del Decreto 183/2018 y al Real Decreto 1093/1997, con cancelación de las fincas de origen y apertura de folio a las de resultado, mediante representación gráfica georreferenciada coordinada con el Catastro. Las cargas, servidumbres y arrendamientos preexistentes se subrogan en las fincas de resultado (artículo 27 TRLSRU).

CLÁUSULA 6.ª — GARANTÍAS, INCUMPLIMIENTO E INDEROGABILIDAD

El cumplimiento de las obligaciones se garantiza mediante [afección real / aval bancario / seguro de caución / hipoteca] por importe de [] euros. El incumplimiento esencial facultará al Ayuntamiento para resolver el convenio y ejecutar las garantías. El convenio no altera, dispensa ni modifica las determinaciones del planeamiento vigente, en observancia del principio de inderogabilidad singular (artículos 288 y 294 LSENPC, en relación con el artículo 37 de la Ley 39/2015); cualquier cláusula contraria al ordenamiento urbanístico se tendrá por no puesta (artículo 294 LSENPC).

11. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DE REFERENCIA

Advertencia de verificación

Las referencias jurisprudenciales y registrales que siguen se aportan como orientación doctrinal sobre la reparcelación y la equidistribución. Dada la naturaleza no positivizada del tipo y la

exigencia de objetividad, su cita exacta (número, fecha y ponente) debe contrastarse con la base de datos oficial —CENDOJ y BOE— antes de su incorporación definitiva al documento de planeamiento. Los datos no verificables en la fuente se consignan entre corchetes.

Tribunal Supremo (Sala 3.ª, Sección 5.ª)

- **STS (Sala 3.ª)** sobre la naturaleza equidistributiva de la reparcelación y la exigencia de proporcionalidad en la adjudicación entre propietarios [referencia a verificar: n.º y fecha; ponente].
- **STS (Sala 3.ª)** sobre la protección de propietarios disidentes y los límites del acuerdo mayoritario en operaciones equidistributivas [referencia a verificar].

Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC)

- **STSJ de Canarias** (Sala de lo Contencioso-Administrativo) sobre reparcelación y sobre el control municipal del equilibrio equidistributivo en convenios de gestión [referencia a verificar: n.º, fecha y ponente].

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP)

- **Resolución DGSJFP** sobre inscripción de proyectos de reparcelación, tracto sucesivo y consentimiento de titulares de cargas (RD 1093/1997) [referencia a verificar].
- **Resolución DGSJFP** sobre representación gráfica georreferenciada y coordinación Registro-Catastro en operaciones reparcelatorias (art. 199 LH) [referencia a verificar].

Doctrina

Doctrina administrativista sobre la concertación municipal para la ejecución asistemática de actuaciones urbanísticas y sobre la reparcelación como único instrumento de equidistribución en la LSENPC (vid. dictamen de referencia, apartados 5.1 y 9.1, y bibliografía especializada en gestión urbanística canaria).

12. DIFERENCIAS CON FIGURAS PRÓXIMAS Y CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Conforme al apartado 9 del dictamen, el Tipo B.1 se delimita por la concurrencia de tres notas: **redistribución sustancial de aprovechamientos, adjudicación física (no solo dineraria) y mayoría cualificada (no unanimidad).**

Figura próxima	Criterio de delimitación	Nota distintiva
Normalización de fincas (A.1)	A.1 es mero ajuste geométrico sin redistribución de valor; B.1 redistribuye aprovechamientos sustancialmente.	Alteración de valor > 15 % → B.1; ≤ 15 % → A.1.

Figura próxima	Criterio de delimitación	Nota distintiva
Reparcelación económica (B.2)	B.2 compensa en metálico sin alterar la realidad física; B.1 adjudica físicamente fincas de resultado.	B.2 es subsidiaria cuando la material es inviable o innecesaria.
Reparcelación voluntaria unánime (B.3)	B.3 exige unanimidad y permite régimen abreviado y mayor flexibilidad; B.1 opera con mayoría cualificada y protección de minorías.	El factor diferencial es el quórum (unanimidad vs. mayoría).
Reparcelación sistemática (unidad de actuación)	La sistemática se inserta en unidad de actuación con sistema formal de ejecución (arts. 281 y ss.); B.1 opera por convenio fuera del sistema formal.	Ausencia de sistema reglado de ejecución en B.1.

Regla operativa. En supuestos de finalidad mixta rige el criterio de la causa preponderante: si predomina la compensación dineraria, el convenio se clasifica como B.2; si el acuerdo es unánime y se acoge al régimen abreviado, como B.3.

13. ADVERTENCIAS Y LÍMITES LEGALES

El convenio de reparcelación material asistemática NO puede, en ningún caso, contener ni pactar:

Límites infranqueables

1. Dispensa, modificación o elusión de las determinaciones del planeamiento vigente (inderogabilidad singular: arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).
2. Disposición sobre potestades urbanísticas irrenunciables o indisponibles de la Administración (art. 288 LSENPC).
3. Imposición a las minorías disidentes de un sacrificio patrimonial desproporcionado o ajeno al principio de equidistribución; la operación debe garantizar la proporcionalidad de la adjudicación o compensación.
4. Adjudicaciones que se aparten de los criterios de valoración del TRLSRU (arts. 34 y ss.) o de los criterios de reparcelación (art. 285 LSENPC; art. 27 Decreto 183/2018).
5. Elusión de las garantías equidistributivas propias de la reparcelación bajo apariencia de mera normalización (desviación de causa: art. 294 LSENPC; arts. 47 y 48 LPAC).
6. Omisión de la información pública y de la audiencia a los afectados, cuya falta constituye vicio esencial de procedimiento (arts. 47 y 48 LPAC).

El presente Anexo 2 (Tipo B.1) forma parte del apartado «Propuesta de convenios urbanísticos en relación con la ordenación pormenorizada» del Documento de Borrador del Plan General de La Frontera (El Hierro), y se remite, en cuanto a su fundamentación tipológica, al dictamen técnico-jurídico de referencia citado en la advertencia metodológica preliminar.

Il. Ayuntamiento de La Frontera-El Hierro.

12. ANEJO B.2. MODELO DE CONVENIO DE REPARCELACIÓN ECONÓMICA (ART. 286 LSENPC).

B. CONVENIOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN ASISTEMÁTICA

ANEXO 3 — MODELO ESQUEMÁTICO DE CONVENIO URBANÍSTICO ASISTEMÁTICO

TIPO B.2: CONVENIO DE REPARCELACIÓN ECONÓMICA (ART. 286 LSENPC)

Familia B — Convenios de equidistribución asistemática

1. DENOMINACIÓN OFICIAL DEL TIPO

Familia: **B — Convenios de equidistribución asistemática**. Código tipológico: **Tipo B.2**.
Denominación: **Convenio de reparcelación económica** (art. 286 LSENPC), conforme al apartado 5.2 del dictamen de referencia.

2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD JURÍDICO-URBANÍSTICA

El convenio de reparcelación económica es el instrumento contractual de naturaleza administrativa por el que el Ayuntamiento y los propietarios de un ámbito acuerdan **equidistribuir cargas y beneficios urbanísticos mediante compensaciones dinerarias**, cuando la reparcelación material resulta innecesaria o inviable por las características del ámbito o de la estructura parcelaria preexistente. Encuentra su fundamento específico en el **artículo 286 LSENPC**.

Su finalidad principal es equidistributiva, al igual que la reparcelación material (Tipo B.1), pero se diferencia de ella en que **no altera la realidad física de las fincas**: la estructura parcelaria preexistente se mantiene, corrigiéndose en metálico las desigualdades en el reparto de cargas y beneficios. El problema urbanístico que resuelve es la subsistencia de desequilibrios equidistributivos en ámbitos donde la parcelación ya está consolidada y la redistribución física sería innecesaria o desproporcionada.

Criterio de clasificación por causa preponderante. Conforme al apartado 3 del dictamen, el convenio se ubica en el Tipo B.2 cuando su finalidad principal es la compensación dineraria interna entre propietarios, frente a la adjudicación física (Tipo B.1) o el acuerdo unánime con régimen abreviado (Tipo B.3).

Naturaleza de la categoría y carácter subsidiario

El Tipo B.2 es el único de la tipología con anclaje normativo nominal específico en la LSENPC: el artículo 286 («Reparcelación económica»). No obstante, su carácter asistemático sigue siendo una construcción doctrinal-operativa: la Ley contempla la reparcelación económica como modalidad de la reparcelación, sin tipificar autónomamente su articulación convencional fuera de la unidad de actuación. La reparcelación económica es subsidiaria respecto de la material: solo procede cuando esta resulta innecesaria (por coincidir sustancialmente la estructura parcelaria de origen con la resultante) o inviable, lo que exige justificación motivada.

3. SUPUESTO URBANÍSTICO TÍPICO EN EL MUNICIPIO DE LA FRONTERA (EL HIERRO)

En el municipio de La Frontera, el Tipo B.2 está llamado a operar en su Suelo Urbano Consolidado donde la estructura parcelaria preexistente coincide sustancialmente con la resultante del

planeamiento, pero subsisten desigualdades en el reparto de cargas que solo pueden compensarse en metálico. Concurren las notas de un municipio insular de pequeño tamaño, con parcelario consolidado de formación histórica, déficits puntuales de urbanización y escasos recursos municipales propios.

Manifestaciones fácticas características

- **Parcelación consolidada coincidente con la ordenación:** ámbitos donde las fincas existentes ya se ajustan, en lo sustancial, a la ordenación pormenorizada, de modo que la redistribución física resultaría artificiosa.
- **Desigualdad en cargas de urbanización:** diferencias en el coste imputable a cada finca para alcanzar la condición de solar, que se corrigen mediante saldos compensatorios.
- **Imposibilidad o inconveniencia de la adjudicación física:** edificación consolidada, topografía o configuración que hacen inviable o desproporcionada la reordenación material de la propiedad.
- **Pluralidad de propietarios acreedores y deudores:** estructura de titularidades en la que unos propietarios resultan acreedores y otros deudores de las compensaciones.

En este contexto, el convenio de reparcelación económica permite resolver los desequilibrios equidistributivos sin alterar la realidad física, constituyendo la modalidad equidistributiva más característica del urbanismo asistemático en suelo urbano consolidado.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO

Los preceptos aplicables se sistematizan en cuatro regímenes diferenciados:

(a) Régimen convencional general

- **Arts. 288 a 294 LSENPC:** régimen propio del convenio urbanístico de gestión —art. 288 (concepto, principios, objeto y límites), art. 289 (memoria justificativa), art. 290 (contenido), art. 291 (celebración y perfeccionamiento), art. 292 (competencia para la aprobación), art. 293 (publicidad y registro centralizado) y art. 294 (alcance y límites)—.
- **Arts. 49 a 54 del Decreto 183/2018** (Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias): desarrollo reglamentario del régimen de los convenios urbanísticos.
- **Principio de inderogabilidad singular del planeamiento:** arts. 288 y 294 LSENPC, en relación con el art. 37 de la Ley 39/2015.
- **Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias;** arts. 47 a 53 de la Ley 40/2015 (LRJSP) y Ley 39/2015 (LPAC): competencia municipal y régimen procedimental supletorio.

(b) Régimen sustantivo específico del tipo (reparcelación económica)

- **Art. 286 LSENPC:** fundamento específico de la reparcelación económica. Único anclaje normativo nominal de toda la tipología. Su contenido literal vigente debe cotejarse en el texto consolidado oficial, dadas las reformas recientes de la LSENPC.
- **Arts. 279 a 287 LSENPC:** marco general de la reparcelación —concepto (art. 279), objetos (art. 280), procedimiento (art. 282), inscripción registral (art. 283), exenciones fiscales (art. 284), criterios (art. 285) y aplicación supletoria de las normas expropiatorias (art. 287)—, en lo aplicable a la modalidad económica.
- **Art. 44 del Decreto 183/2018:** reglas sobre la normalización de fincas y la reparcelación económica; y arts. 24 a 48 del mismo Decreto, en cuanto al régimen reparcelatorio general (cuenta de liquidación, art. 40; formalización, art. 46; inscripción, art. 47; efectos, art. 48).
- **Arts. 34 y ss. TRLSRU (RDLeg 7/2015):** criterios de valoración del suelo, aplicables a la cuantificación de los saldos compensatorios.
- **Reglamento de Gestión Urbanística estatal (RD 3288/1978):** aplicación supletoria de tercer grado, en lo no regulado por la normativa canaria y no derogado.

(c) Régimen registral

- **Art. 283 LSENPC** («Inscripción registral del proyecto de reparcelación») y art. 47 del Decreto 183/2018: inscripción del proyecto y de las afecciones derivadas.
- **Art. 206 LSENPC:** afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, base de la afección registral de los saldos.
- **Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio:** inscripción de actos de naturaleza urbanística y afecciones reales.
- **Arts. 8, 9 y 199 y ss. de la Ley Hipotecaria** y Ley 13/2015: en lo aplicable, dado que la reparcelación económica no altera la configuración física de las fincas.

(d) Régimen tributario

- **Art. 284 LSENPC:** exenciones fiscales de las operaciones reparcelatorias, aplicables en su caso a la modalidad económica.
- **Art. 23.7 TRLSRU:** régimen de no sujeción de las operaciones distributivas de beneficios y cargas a efectos tributarios, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo [verificar el alcance concreto aplicable a las compensaciones dinerarias].

5. PARTES INTERVINIENTES

Sujeto	Posición / función	Capacidad y legitimación
Ayuntamiento de La Frontera	Administración actuante; aprueba el convenio y controla el equilibrio equidistributivo.	Competencia ex Ley 7/2015 de Municipios de Canarias y LSENPC; acuerdo del órgano competente.
Propietarios acreedores	Titulares con derecho a percibir compensación por soportar menores cargas relativas.	Titularidad acreditada registralmente (art. 8 LH).
Propietarios deudores	Titulares obligados al pago de saldos compensatorios.	Titularidad acreditada; afección real de la finca al pago (art. 206 LSENPC).
Titulares de derechos reales limitados	Acreedores hipotecarios, usufructuarios.	Intervención cuando su derecho resulte afectado por la afección o el saldo.
Cabildo Insular de El Hierro	Coordinación, en su caso, respecto del PIOH.	Intervención solo si el ámbito incide en la ordenación insular.

Nota sobre legitimación. El Tipo B.2 se articula entre propietarios acreedores y deudores de las compensaciones, con intervención del Ayuntamiento como garante del equilibrio. La operación no exige unanimidad (a diferencia del Tipo B.3), pero sí la acreditación rigurosa de la inviabilidad o innecesariedad de la reparcelación material.

6. OBJETO Y CONTENIDO MÍNIMO DEL CONVENIO

El convenio debe incorporar, como contenido mínimo verificable, los siguientes extremos (lista de comprobación):

☐	Contenido mínimo exigible
1	Identificación de las partes y acreditación de titularidad y capacidad.
2	Justificación motivada de la inviabilidad o innecesariedad de la reparcelación material (subsidiariedad, art. 286 LSENPC).
3	Descripción de las fincas afectadas (que se mantienen en su configuración física).
4	Cuenta de liquidación con identificación de saldos compensatorios (art. 40 Decreto 183/2018).
5	Identificación de propietarios acreedores y deudores y cuantificación de las compensaciones.
6	Valoración conforme a los criterios del TRLSRU (arts. 34 y ss.).
7	Garantías de pago (aval, seguro de caución, afección real).
8	Régimen de afecciones registrales (art. 283 LSENPC; art. 206 LSENPC; art. 47 Decreto 183/2018).

☐	Contenido mínimo exigible
9	Calendario de cumplimiento y de pago.
10	Sometimiento al régimen de los arts. 288-294 LSENPC y al principio de inderogabilidad singular (arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).

7. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

Fase	Actuación	Órgano municipal competente
a) Iniciativa y negociación	Iniciativa de los propietarios o municipal; negociación de la cuenta de liquidación y justificación de la subsidiariedad.	Alcaldía / Concejalía de Urbanismo; servicios técnicos.
b) Aprobación inicial	Aprobación del convenio y de la cuenta de liquidación con saldos compensatorios.	Junta de Gobierno Local o Pleno, según delegación.
c) Información pública	Exposición pública con anuncio en BOP, por el plazo legalmente exigible [verificar plazo conforme a LSENPC, Decreto 183/2018 y legislación de procedimiento].	Órgano que aprobó inicialmente.
d) Audiencia y alegaciones	Audiencia a propietarios y titulares de derechos; resolución motivada de alegaciones.	Órgano competente con informe técnico-jurídico.
e) Aprobación definitiva	Aprobación del convenio, con las modificaciones derivadas del trámite.	Junta de Gobierno Local o Pleno.
f) Publicación	Publicación del acuerdo en el BOP de S/C de Tenerife (y BOC, en su caso).	Secretaría municipal.
g) Registro municipal	Inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.	Secretaría / unidad de urbanismo.
h) Afección registral	Constancia registral de la afección real de las fincas deudoras (art. 283 LSENPC; art. 206 LSENPC).	A instancia del Ayuntamiento o de los propietarios.

Eficacia y publicidad del convenio

La celebración, perfeccionamiento y publicidad del convenio se rigen por los arts. 291 a 293 LSENPC y por su desarrollo reglamentario (arts. 51 a 53 del Decreto 183/2018). La omisión de los trámites esenciales —singularmente la información pública y la audiencia a los afectados— determina la invalidez del convenio (arts. 47 y 48 LPAC). El plazo concreto de información pública debe verificarse en el texto vigente antes de la aprobación inicial.

8. GARANTÍAS Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Garantías admisibles

- **Afección real** de las fincas deudoras al pago de los saldos compensatorios (art. 206 LSENPC), con reflejo registral; es la garantía más característica del tipo.
- **Aval bancario a primer requerimiento o seguro de caución** por el importe de las compensaciones a cargo de cada propietario deudor.
- **Hipoteca** sobre las fincas deudoras en garantía del pago de los saldos.

Régimen de incumplimiento y consecuencias

- **Ejecución de la afección real y de las garantías** para el cobro de los saldos impagados.
- **Resolución del convenio** por incumplimiento esencial, con reclamación de las cantidades debidas y, en su caso, conversión al instrumento de gestión que proceda.
- **Intereses y penalidades** por demora, en los términos pactados, sin que puedan encubrir sanción no prevista legalmente.

Plazos. El convenio fijará el calendario de pago de los saldos y la duración de las garantías, que se mantendrán hasta la completa liquidación de las compensaciones.

9. RÉGIMEN REGISTRAL Y DE PUBLICIDAD

Dado que la reparcelación económica **no altera la configuración física de las fincas**, el acceso registral se concreta principalmente en la constancia de las afecciones reales al pago de los saldos compensatorios, conforme al **artículo 283 LSENPC** («Inscripción registral del proyecto de reparcelación»), al **artículo 47 del Decreto 183/2018** y al **Real Decreto 1093/1997**.

- **Afección real:** constancia registral de la afección de las fincas deudoras al pago de los saldos (art. 206 LSENPC), garantizando su oponibilidad frente a terceros adquirentes.
- **Ausencia de alteración física:** no procede cancelación de fincas de origen ni apertura de folio a fincas de resultado, a diferencia de la reparcelación material (Tipo B.1).
- **Resoluciones DGSJFP de referencia:** doctrina sobre inscripción de afecciones urbanísticas y reparcelación económica (vid. apartado 11).
- **Publicidad activa:** publicación en el portal de transparencia municipal (Ley 19/2013 y normativa autonómica) e inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

10. CLÁUSULAS TIPO PROPUESTAS

Cláusulas más características del convenio, en forma de modelo adaptable. Los datos no disponibles en la fuente figuran entre corchetes.

CLÁUSULA 1.ª — OBJETO Y FINALIDAD

El presente convenio tiene por objeto la reparcelación económica del ámbito descrito en el Expositivo [N.º], consistente en la equidistribución de cargas y beneficios urbanísticos mediante compensaciones dinerarias entre los propietarios, sin alteración de la configuración física de las fincas, al amparo del artículo 286 de la Ley 4/2017 (LSENPC) y del régimen convencional de los artículos 288 a 294 LSENPC.

CLÁUSULA 2.ª — JUSTIFICACIÓN DE LA SUBSIDIARIEDAD

Las partes reconocen, con base en el informe técnico de fecha [DD/MM/AAAA] que se incorpora como Anexo [N.º], que la reparcelación material resulta [innecesaria por coincidir sustancialmente la estructura parcelaria de origen con la resultante / inviable por las características del ámbito], procediendo en consecuencia la reparcelación económica conforme al artículo 286 LSENPC.

CLÁUSULA 3.ª — CUENTA DE LIQUIDACIÓN Y COMPENSACIONES

Se incorpora la cuenta de liquidación (Anexo [N.º]), con identificación de los propietarios acreedores y deudores y de los saldos compensatorios, calculados conforme a los criterios de valoración del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (artículos 34 y siguientes) y al artículo 40 del Decreto 183/2018. El propietario deudor [] abonará a [acreedor] la cantidad de [] euros en el plazo de [] días.

CLÁUSULA 4.ª — AFECCIÓN REAL Y GARANTÍAS

Las fincas deudoras quedan afectas al pago de los saldos compensatorios conforme al artículo 206 LSENPC, haciéndose constar registralmente. Adicionalmente, el cumplimiento se garantiza mediante [aval bancario / seguro de caución / hipoteca] por importe de [] euros. El impago facultará al Ayuntamiento para ejecutar la afección y las garantías constituidas.

CLÁUSULA 5.ª — RÉGIMEN REGISTRAL

La afección real al pago de los saldos se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme al artículo 283 LSENPC, al artículo 47 del Decreto 183/2018 y al Real Decreto 1093/1997. La reparcelación económica no comporta cancelación de fincas de origen ni apertura de folio a fincas de resultado, por mantenerse inalterada la configuración física de las parcelas.

CLÁUSULA 6.ª — INDEROGABILIDAD Y LÍMITES

El presente convenio no altera, dispensa ni modifica las determinaciones del planeamiento vigente, en observancia del principio de inderogabilidad singular (artículos 288 y 294 LSENPC, en relación con el artículo 37 de la Ley 39/2015). Cualquier cláusula contraria al ordenamiento urbanístico se tendrá por no puesta (artículo 294 LSENPC).

11. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DE REFERENCIA

Advertencia de verificación

Las referencias jurisprudenciales y registrales que siguen se aportan como orientación doctrinal sobre la reparcelación económica y la equidistribución dineraria. Dada la naturaleza no positivizada del tipo y la exigencia de objetividad, su cita exacta (número, fecha y ponente) debe contrastarse con la base de datos oficial —CENDOJ y BOE— antes de su incorporación definitiva al documento de planeamiento. Los datos no verificables en la fuente se consignan entre corchetes.

Tribunal Supremo (Sala 3.ª, Sección 5.ª)

- **STS (Sala 3.ª)** sobre la procedencia de la reparcelación económica y su carácter subsidiario respecto de la reparcelación material [referencia a verificar: n.º y fecha; ponente].
- **STS (Sala 3.ª)** sobre la exigencia de valoración rigurosa y motivada en las compensaciones equidistributivas dinerarias [referencia a verificar].

Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC)

- **STSJ de Canarias** (Sala de lo Contencioso-Administrativo) sobre reparcelación económica y control del equilibrio equidistributivo en convenios de gestión [referencia a verificar: n.º, fecha y ponente].

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP)

- **Resolución DGSJFP** sobre inscripción de afecciones reales derivadas de operaciones reparcelatorias (RD 1093/1997 y art. 206 LSENPC) [referencia a verificar].

Doctrina

Doctrina administrativista sobre la concertación municipal para la ejecución asistemática y sobre la reparcelación económica como modalidad equidistributiva subsidiaria (vid. dictamen de referencia, apartados 5.2 y 9.2, y bibliografía especializada).

12. DIFERENCIAS CON FIGURAS PRÓXIMAS Y CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Conforme al apartado 9 del dictamen, el Tipo B.2 se delimita por dos notas: **compensación dineraria (no adjudicación física) y lógica equidistributiva interna entre propietarios (no financiación de obra pública).**

Figura próxima	Criterio de delimitación	Nota distintiva
Reparcelación material (B.1)	B.1 adjudica físicamente fincas de resultado; B.2 compensa en metálico sin alterar la realidad física.	B.2 es subsidiaria: solo procede si la material es inviable o innecesaria.
Financiación por contribuciones / cuotas (C.2)	C.2 financia obra pública con beneficio especial; B.2 redistribuye internamente entre propietarios (lógica equidistributiva).	Pueden coexistir, pero operan en planos distintos.
Normalización de fincas (A.1)	A.1 es ajuste geométrico sin redistribución de valor; B.2 redistribuye valor en metálico.	Presencia de equidistribución dineraria en B.2.
Reparcelación voluntaria unánime (B.3)	B.3 exige unanimidad y régimen abreviado; B.2 opera con acuerdo no necesariamente unánime y justificación de subsidiariedad.	El factor diferencial es el quórum y la causa.

Regla operativa. En supuestos de finalidad mixta rige la causa preponderante: si predomina la adjudicación física, el convenio se clasifica como B.1; si la finalidad es financiar obra pública con beneficio especial, como C.2.

13. ADVERTENCIAS Y LÍMITES LEGALES

El convenio de reparcelación económica NO puede, en ningún caso, contener ni pactar:

Límites infranqueables

1. Dispensa, modificación o elusión de las determinaciones del planeamiento vigente (inderogabilidad singular: arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).
2. Disposición sobre potestades urbanísticas irrenunciables o indisponibles de la Administración (art. 288 LSENPC).
3. Recurso a la reparcelación económica sin justificación motivada de la inviabilidad o innecesariedad de la material; la económica es subsidiaria, no alternativa de libre elección (art. 286 LSENPC).
4. Compensaciones que se aparten de los criterios de valoración del TRLSRU (arts. 34 y ss.) o de los criterios de reparcelación (art. 285 LSENPC).
5. Cláusulas contrarias al ordenamiento urbanístico, que se tendrán por no puestas y podrán arrastrar la nulidad del convenio (art. 294 LSENPC; arts. 47 y 48 LPAC).

6. Omisión de la información pública y de la audiencia a los afectados, cuya falta constituye vicio esencial de procedimiento (arts. 47 y 48 LPAC).

El presente Anexo 3 (Tipo B.2) forma parte del apartado «Propuesta de convenios urbanísticos en relación con la ordenación pormenorizada» del Documento de Borrador del Plan General de La Frontera (El Hierro), y se remite, en cuanto a su fundamentación tipológica, al dictamen técnico-jurídico de referencia citado en la advertencia metodológica preliminar.

Ilte. Ayuntamiento de La Frontera-El Hierro.

13. ANEJO B.3. MODELO DE CONVENIO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA POR UNANIMIDAD.

B. CONVENIOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN ASISTEMÁTICA

ANEXO 4 — MODELO ESQUEMÁTICO DE CONVENIO URBANÍSTICO ASISTEMÁTICO

TIPO B.3: CONVENIO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA POR UNANIMIDAD

Familia B — Convenios de equidistribución asistemática

1. DENOMINACIÓN OFICIAL DEL TIPO

Familia: **B — Convenios de equidistribución asistemática**. Código tipológico: **Tipo B.3**.
Denominación: **Convenio de reparcelación voluntaria por unanimidad**, conforme al apartado 5.3 del dictamen de referencia.

2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD JURÍDICO-URBANÍSTICA

El convenio de reparcelación voluntaria por unanimidad es el instrumento contractual de naturaleza administrativa por el que **la totalidad de los propietarios de un ámbito acuerda libremente la equidistribución**, con flexibilidad reforzada en los criterios y en el procedimiento, aprovechando el consenso pleno como factor habilitante.

Su finalidad principal es equidistributiva, como en los tipos B.1 y B.2, pero su nota característica y diferencial es **la unanimidad**, que opera como sustituto funcional del sistema formal de ejecución y justifica un régimen procedimental abreviado y una mayor amplitud en los criterios de adjudicación. El problema urbanístico que resuelve es la materialización ágil de la equidistribución en ámbitos de propiedad concentrada o de número reducido de titulares donde se alcanza acuerdo pleno.

Criterio de clasificación por causa preponderante. Conforme al apartado 3 del dictamen, el convenio se ubica en el Tipo B.3 cuando concurre acuerdo unánime de todos los propietarios, lo que lo distingue de la reparcelación material por mayoría cualificada (Tipo B.1) y de la económica (Tipo B.2).

Naturaleza de la categoría y fundamento de la unanimidad

El Tipo B.3 es una construcción doctrinal-operativa: la unanimidad no constituye un tipo legal autónomo de reparcelación, sino un factor habilitante que, amparado en la libertad de pactos (arts. 288 a 294 LSENPC) y en la distinción entre reparcelación voluntaria y forzosa del art. 30 del Decreto 183/2018, permite un régimen flexible. La unanimidad no exime, en ningún caso, del cumplimiento de los estándares urbanísticos ni del orden público urbanístico: amplía la libertad de pactos, pero no deroga las determinaciones del planeamiento ni las potestades indisponibles de la Administración.

3. SUPUESTO URBANÍSTICO TÍPICO EN EL MUNICIPIO DE LA FRONTERA (EL HIERRO)

En el municipio de La Frontera, el Tipo B.3 está llamado a operar en ámbitos de propiedad concentrada o de número reducido de propietarios en los que se alcanza acuerdo pleno. Concurren las notas de un municipio insular de pequeño tamaño, con frecuente copropiedad familiar de origen sucesorio, parcelario fragmentado y pequeñas comunidades de propietarios urbanos.

Manifestaciones fácticas características

- **Copropiedad familiar de origen sucesorio:** fincas pertenecientes a una misma familia o a un número reducido de titulares que acuerdan unánimemente la equidistribución, frecuente en el parcelario herreño de raíz consuetudinaria.
- **Ámbitos de propiedad concentrada:** uno o pocos propietarios que controlan la totalidad del ámbito y pactan la reordenación sin oposición.
- **Pequeñas comunidades de propietarios urbanos:** agrupaciones reducidas donde el consenso pleno es alcanzable y hace innecesario el sistema formal.
- **Voluntad común de agilizar la gestión:** propietarios que prefieren la vía convencional flexible a la tramitación reparcelatoria ordinaria.

En este contexto, la unanimidad opera como mecanismo de máxima flexibilidad dentro de la ejecución asistemática, evitando la complejidad propia de los mecanismos de protección de minorías (innecesarios al no existir disidentes).

4. FUNDAMENTO JURÍDICO

Los preceptos aplicables se sistematizan en cuatro regímenes diferenciados:

(a) Régimen convencional general

- **Arts. 288 a 294 LSENPC:** régimen propio del convenio urbanístico de gestión —art. 288 (concepto, principios, objeto y límites), art. 289 (memoria justificativa), art. 290 (contenido), art. 291 (celebración y perfeccionamiento), art. 292 (competencia para la aprobación), art. 293 (publicidad y registro centralizado) y art. 294 (alcance y límites)—. La libertad de pactos del régimen convencional, compatible con el orden público urbanístico, es el fundamento nuclear del tipo.
- **Arts. 49 a 54 del Decreto 183/2018:** desarrollo reglamentario del régimen de los convenios urbanísticos.
- **Principio de inderogabilidad singular del planeamiento:** arts. 288 y 294 LSENPC, en relación con el art. 37 de la Ley 39/2015; límite que la unanimidad no puede traspasar.
- **Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias;** arts. 47 a 53 de la Ley 40/2015 (LRJSP) y Ley 39/2015 (LPAC): competencia municipal y régimen procedimental supletorio.

(b) Régimen sustantivo específico del tipo (reparcelación voluntaria)

- **Arts. 279 a 287 LSENPC:** marco general de la reparcelación —concepto (art. 279), objetos (art. 280), procedimiento (art. 282), inscripción registral (art. 283), exenciones fiscales (art. 284) y criterios (art. 285)—, aplicable a la modalidad voluntaria.

- **Arts. 24 a 48 del Decreto 183/2018:** régimen reparcelatorio, con especial relevancia del art. 30 (tipos de reparcelación, que distingue la voluntaria de la forzosa); contenido del proyecto (art. 32), cuenta de liquidación (art. 40), formalización (art. 46), inscripción (art. 47) y efectos (art. 48).
- **Principio de libertad de pactos:** la unanimidad habilita un régimen flexible en criterios de adjudicación y procedimiento, dentro de los límites del orden público urbanístico.
- **Arts. 27 y 23 TRLSRU (RDLeg 7/2015):** subrogación del nuevo titular (art. 27) y cobertura de las operaciones de distribución de beneficios y cargas (art. 23); arts. 34 y ss. para la valoración.
- **Reglamento de Gestión Urbanística estatal (RD 3288/1978):** aplicación supletoria de tercer grado.

(c) Régimen registral

- **Art. 283 LSENPC** y art. 47 del Decreto 183/2018: inscripción registral del proyecto de reparcelación.
- **Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio:** inscripción de actos de naturaleza urbanística; el consentimiento unánime facilita el tracto y la cancelación de cargas.
- **Arts. 8, 9 y 199 y ss. de la Ley Hipotecaria** y Ley 13/2015: modificación de fincas, coordinación gráfica georreferenciada y coordinación Registro-Catastro.
- **Art. 206 LSENPC:** afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

(d) Régimen tributario

- **Art. 284 LSENPC:** exenciones fiscales de las operaciones reparcelatorias.
- **Art. 23.7 TRLSRU:** no sujeción de las operaciones distributivas de beneficios y cargas a efectos tributarios, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo [verificar el alcance concreto aplicable al supuesto].

5. PARTES INTERVINIENTES

Sujeto	Posición / función	Capacidad y legitimación
Ayuntamiento de La Frontera	Administración actuante; aprueba el convenio y controla la legalidad sustantiva.	Competencia ex Ley 7/2015 de Municipios de Canarias y LSENPC; acuerdo del órgano competente.

Sujeto	Posición / función	Capacidad y legitimación
Totalidad de los propietarios	Aportantes y adjudicatarios; prestan acuerdo unánime sin excepción.	Titularidad dominical completa acreditada registralmente (art. 8 LH); unanimidad verificada.
Titulares de derechos reales limitados	Acreeedores hipotecarios, usufructuarios, titulares de servidumbres.	Su adhesión o consentimiento es exigible cuando su derecho resulte afectado.
Cotitulares de fincas en proindiviso	Copropietarios que deben concurrir en su totalidad.	Verificación de la representación completa de cada cotitularidad.
Cabildo Insular de El Hierro	Coordinación, en su caso, respecto del PIOH.	Intervención solo si el ámbito incide en la ordenación insular.

Nota sobre legitimación. El elemento esencial del Tipo B.3 es la unanimidad de todos los propietarios sin excepción, incluidos los titulares de derechos reales limitados cuando su derecho resulte afectado. La verificación rigurosa de la unanimidad —titularidades dominicales completas, exclusión de cotitularidades no representadas y comprobación registral exhaustiva— es presupuesto de validez del convenio.

6. OBJETO Y CONTENIDO MÍNIMO DEL CONVENIO

El convenio debe incorporar, como contenido mínimo verificable, los siguientes extremos (lista de comprobación):

☐	Contenido mínimo exigible
1	Acta de adhesión unánime de la totalidad de los propietarios, con acreditación de titularidad y capacidad.
2	Verificación registral exhaustiva de la unanimidad (titularidades completas, cotitularidades representadas).
3	Proyecto de reparcelación con descripción de fincas de origen y de resultado (arts. 32 a 36 Decreto 183/2018).
4	Criterios de adjudicación pactados (flexibilidad reforzada compatible con el orden público urbanístico).
5	Cuenta de liquidación (art. 40 Decreto 183/2018).
6	Valoración conforme a los criterios del TRLSRU (arts. 34 y ss.), en lo aplicable dado el acuerdo unánime.
7	Previsión sobre cumplimiento de estándares urbanísticos (la unanimidad no exime de su observancia).
8	Régimen registral y de subrogación real (art. 283 LSENPC; art. 27 TRLSRU; art. 47 Decreto 183/2018).
9	Garantías de cumplimiento y, en su caso, afección real (art. 206 LSENPC).

☐	Contenido mínimo exigible
10	Sometimiento al régimen de los arts. 288-294 LSENPC y al principio de inderogabilidad singular (arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).

7. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

La unanimidad permite un régimen procedimental abreviado, sin que ello suprima los trámites esenciales de control de legalidad e información pública.

Fase	Actuación	Órgano municipal competente
a) Iniciativa y acuerdo unánime	Acta de adhesión unánime; negociación del proyecto y de la cuenta de liquidación.	Alcaldía / Concejalía de Urbanismo; servicios técnicos.
b) Aprobación inicial	Aprobación del convenio y del proyecto de reparcelación voluntaria.	Junta de Gobierno Local o Pleno, según delegación.
c) Información pública	Exposición pública con anuncio en BOP, por el plazo legalmente exigible [verificar plazo conforme a LSENPC, Decreto 183/2018 y legislación de procedimiento].	Órgano que aprobó inicialmente.
d) Resolución de alegaciones	Examen y resolución de alegaciones (de existir terceros interesados).	Órgano competente con informe técnico-jurídico.
e) Aprobación definitiva	Aprobación del convenio y del proyecto reparcelatorio.	Junta de Gobierno Local o Pleno.
f) Publicación	Publicación del acuerdo en el BOP de S/C de Tenerife (y BOC, en su caso).	Secretaría municipal.
g) Registro municipal	Inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.	Secretaría / unidad de urbanismo.
h) Inscripción registral	Inscripción del proyecto de reparcelación y afecciones (art. 283 LSENPC; art. 47 Decreto 183/2018).	A instancia del Ayuntamiento o de los propietarios.

Eficacia y publicidad del convenio

La celebración, perfeccionamiento y publicidad del convenio se rigen por los arts. 291 a 293 LSENPC y por su desarrollo reglamentario (arts. 51 a 53 del Decreto 183/2018). El acuerdo unánime no exime del trámite de información pública ni del control de legalidad sustantiva; su omisión determina la invalidez del convenio (arts. 47 y 48 LPAC). El plazo concreto de información pública debe verificarse en el texto vigente antes de la aprobación inicial.

8. GARANTÍAS Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Garantías admisibles

- **Afección real** de las fincas de resultado al cumplimiento de las obligaciones del convenio (art. 206 LSENPC), con reflejo registral.
- **Aval bancario o seguro de caución** por el importe de las cargas u obligaciones económicas asumidas por cada propietario.
- **Hipoteca o retención de adjudicación** en garantía de las obligaciones pactadas, de aplicación según la entidad económica de la operación.

Régimen de incumplimiento y consecuencias

- **Resolución del convenio** por incumplimiento esencial, con las consecuencias pactadas; la unanimidad inicial no impide la resolución por incumplimiento sobrevenido.
- **Ejecución de garantías y afección real** para el cobro de las obligaciones impagadas.
- **Conversión al instrumento de gestión que proceda** en defecto de cumplimiento voluntario, conforme a la LSENPC.

Plazos. El convenio fijará el calendario de cumplimiento e inscripción y la duración de las garantías, que se mantendrán hasta la completa materialización de la equidistribución pactada.

9. RÉGIMEN REGISTRAL Y DE PUBLICIDAD

El proyecto de reparcelación accede al Registro de la Propiedad conforme al **art. 283 LSENPC**, al **art. 47 del Decreto 183/2018** y al **Real Decreto 1093/1997**. El consentimiento unánime de los titulares facilita el tracto sucesivo, la cancelación de cargas y la apertura de folio a las fincas de resultado, mediante representación gráfica georreferenciada coordinada con el Catastro (**Ley 13/2015**).

- **Subrogación real:** las fincas de resultado se subrogan en la posición de las de origen (art. 27 TRLSRU; art. 11.3 RD 1093/1997).
- **Ventaja del consentimiento unánime:** simplifica la inscripción al concurrir el acuerdo de todos los titulares, reduciendo incidencias de tracto.
- **Resoluciones DGSJFP de referencia:** doctrina sobre inscripción de reparcelaciones con consentimiento de los titulares y coordinación gráfica (vid. apartado 11).
- **Publicidad activa:** publicación en el portal de transparencia municipal (Ley 19/2013 y normativa autonómica) e inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

10. CLÁUSULAS TIPO PROPUESTAS

Cláusulas más características del convenio, en forma de modelo adaptable. Los datos no disponibles en la fuente figuran entre corchetes.

CLÁUSULA 1.ª — OBJETO Y ACUERDO UNÁNIME

La totalidad de los propietarios del ámbito descrito en el Expositivo [N.º], que comparecen y se identifican en el Acta de adhesión unánime (Anexo [N.º]), acuerdan libremente la reparcelación voluntaria de las fincas, en proporción al derecho aportado y conforme a la ordenación pormenorizada del Plan General de La Frontera. La operación se ampara en la libertad de pactos del régimen convencional (artículos 288 a 294 LSENPC) y en los artículos 279 a 287 LSENPC y 24 a 48 del Decreto 183/2018.

CLÁUSULA 2.ª — VERIFICACIÓN DE LA UNANIMIDAD

Las partes declaran y el Ayuntamiento verifica, mediante certificación registral incorporada como Anexo [N.º], que concurren la totalidad de los titulares dominicales del ámbito, sin exclusión de cotitularidades, y que prestan su consentimiento unánime. La eventual existencia de un titular no adherido impediría la aplicación de este tipo, debiendo reconducirse la operación a la reparcelación por mayoría cualificada (Tipo B.1).

CLÁUSULA 3.ª — CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PACTADOS

En ejercicio de la libertad de pactos habilitada por la unanimidad, las partes acuerdan los criterios de adjudicación recogidos en el Anexo [N.º], que respetan en todo caso los estándares urbanísticos y el orden público urbanístico. Las diferencias de adjudicación se compensarán económicamente conforme a la valoración practicada según los criterios del TRLSRU (artículos 34 y siguientes).

CLÁUSULA 4.ª — RÉGIMEN REGISTRAL Y SUBROGACIÓN REAL

El proyecto de reparcelación se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme al artículo 283 LSENPC, al artículo 47 del Decreto 183/2018 y al Real Decreto 1093/1997, con cancelación de las fincas de origen y apertura de folio a las de resultado. Las cargas, servidumbres y arrendamientos preexistentes se subrogan en las fincas de resultado (artículo 27 TRLSRU), facilitando el consentimiento unánime el tracto y la cancelación de cargas.

CLÁUSULA 5.ª — GARANTÍAS E INCUMPLIMIENTO

El cumplimiento de las obligaciones se garantiza mediante [afección real / aval bancario / seguro de caución / hipoteca] por importe de [] euros. El incumplimiento esencial facultará al Ayuntamiento para resolver el convenio y ejecutar las garantías, sin que el acuerdo unánime inicial impida la resolución por incumplimiento sobrevenido.

CLÁUSULA 6.^a — LÍMITES DE LA UNANIMIDAD E INDEROGABILIDAD

La unanimidad no exime del cumplimiento de los estándares urbanísticos ni del orden público urbanístico, ni habilita para alterar, dispensar o modificar las determinaciones del planeamiento vigente, en observancia del principio de inderogabilidad singular (artículos 288 y 294 LSENPC, en relación con el artículo 37 de la Ley 39/2015). Cualquier cláusula contraria al ordenamiento urbanístico se tendrá por no puesta (artículo 294 LSENPC).

11. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DE REFERENCIA

Advertencia de verificación

Las referencias jurisprudenciales y registrales que siguen se aportan como orientación doctrinal sobre la reparcelación voluntaria y el alcance del acuerdo unánime. Dada la naturaleza no positivizada del tipo y la exigencia de objetividad, su cita exacta (número, fecha y ponente) debe contrastarse con la base de datos oficial —CENDOJ y BOE— antes de su incorporación definitiva al documento de planeamiento. Los datos no verificables en la fuente se consignan entre corchetes.

Tribunal Supremo (Sala 3.^a, Sección 5.^a)

- **STS (Sala 3.^a)** sobre el alcance del acuerdo unánime de los propietarios en operaciones de equidistribución y sus límites frente al orden público urbanístico [referencia a verificar: n.º y fecha; ponente].
- **STS (Sala 3.^a)** sobre la imposibilidad de que el acuerdo de los propietarios derogue las determinaciones del planeamiento (inderogabilidad singular) [referencia a verificar].

Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC)

- **STSJ de Canarias** (Sala de lo Contencioso-Administrativo) sobre reparcelación voluntaria y control de legalidad sustantiva en convenios de gestión [referencia a verificar: n.º, fecha y ponente].

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP)

- **Resolución DGSJFP** sobre inscripción de reparcelaciones con consentimiento unánime de los titulares y cancelación de cargas (RD 1093/1997) [referencia a verificar].

Doctrina

Doctrina administrativista sobre la concertación municipal para la ejecución asistemática y sobre la unanimidad como factor habilitante de regímenes reparcelatorios flexibles (vid. dictamen de referencia, apartados 5.3 y 9, y bibliografía especializada).

12. DIFERENCIAS CON FIGURAS PRÓXIMAS Y CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Conforme al apartado 9 del dictamen, el elemento diferencial nuclear del Tipo B.3 es la **unanimidad**, que justifica el régimen abreviado y la mayor amplitud en los criterios de adjudicación.

Figura próxima	Criterio de delimitación	Nota distintiva
Reparcelación material (B.1)	B.1 opera con mayoría cualificada y exige mecanismos de protección de minorías; B.3 exige unanimidad y prescinde de ellos.	El factor diferencial es el quórum (unanimidad vs. mayoría).
Reparcelación económica (B.2)	B.2 compensa en metálico con justificación de subsidiariedad; B.3 puede adjudicar físicamente con flexibilidad por el consenso pleno.	B.3 no exige justificar la subsidiariedad de la material.
Normalización de fincas (A.1)	A.1 es ajuste geométrico sin redistribución; B.3 redistribuye aprovechamientos con acuerdo unánime.	Presencia de equidistribución en B.3.
Reparcelación sistemática (unidad de actuación)	La sistemática se inserta en sistema formal de ejecución; en B.3 la unanimidad sustituye funcionalmente al sistema.	Ausencia de sistema reglado en B.3.

Regla operativa. La pérdida de la unanimidad (por falta de adhesión de un titular o por transmisión a un tercero no adherido) impide la aplicación del Tipo B.3 y obliga a reconducir la operación al Tipo B.1 (mayoría cualificada) o al instrumento que proceda.

13. ADVERTENCIAS Y LÍMITES LEGALES

El convenio de reparcelación voluntaria por unanimidad NO puede, en ningún caso, contener ni pactar:

Límites infranqueables

1. Dispensa, modificación o elusión de las determinaciones del planeamiento vigente; la unanimidad no deroga el planeamiento (inderogabilidad singular: arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).
2. Incumplimiento de los estándares urbanísticos: la unanimidad amplía la libertad de pactos, pero no exime de su observancia.
3. Disposición sobre potestades urbanísticas irrenunciables o indisponibles de la Administración (art. 288 LSENPC).
4. Aplicación del régimen abreviado sin verificación rigurosa y exhaustiva de la unanimidad (titularidades completas y cotitularidades representadas).
5. Cláusulas contrarias al ordenamiento urbanístico, que se tendrán por no puestas y podrán arrastrar la nulidad del convenio (art. 294 LSENPC; arts. 47 y 48 LPAC).
6. Omisión de la información pública, cuya falta constituye vicio esencial de procedimiento aun mediando acuerdo unánime (arts. 47 y 48 LPAC).

El presente Anexo 4 (Tipo B.3) forma parte del apartado «Propuesta de convenios urbanísticos en relación con la ordenación pormenorizada» del Documento de Borrador del Plan General de La Frontera (El Hierro), y se remite, en cuanto a su fundamentación tipológica, al dictamen técnico-jurídico de referencia citado en la advertencia metodológica preliminar.

Ilte. Ayuntamiento de La Frontera-El Hierro.

14. ANEJO C.1. MODELO DE CONVENIO DE CESIÓN VOLUNTARIA DE SUELO DOTACIONAL.

c. CONVENIOS DE OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN

ANEXO 5 — MODELO ESQUEMÁTICO DE CONVENIO URBANÍSTICO ASISTEMÁTICO

TIPO C.1: CONVENIO DE CESIÓN VOLUNTARIA DE SUELO DOTACIONAL

Familia C — Convenios de obtención de suelo y ejecución de urbanización

1. DENOMINACIÓN OFICIAL DEL TIPO

Familia: **C — Convenios de obtención de suelo y ejecución de urbanización**. Código tipológico: **Tipo C.1**. Denominación: **Convenio de cesión anticipada o voluntaria de suelo dotacional**, conforme al apartado 6.1 del dictamen de referencia.

2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD JURÍDICO-URBANÍSTICA

El convenio de cesión voluntaria de suelo dotacional es el instrumento contractual de naturaleza administrativa por el que un propietario **transmite a la Administración suelo destinado a dotaciones públicas, viario o sistemas locales**, mediante cesión convenida, anticipada respecto al desarrollo edificatorio o vinculada a contraprestaciones urbanísticas pactadas.

Su finalidad principal trasciende la relación entre propietarios e **incorpora a la Administración como sujeto receptor de una transmisión dominical**. El problema urbanístico que resuelve es la obtención de suelo dotacional concreto cuando no procede una unidad de actuación pero existe necesidad dotacional, evitando la vía expropiatoria por razones de eficiencia o consenso.

Criterio de clasificación por causa preponderante. Conforme al apartado 3 del dictamen, el convenio se ubica en el Tipo C.1 cuando su finalidad principal es la obtención de suelo dotacional mediante cesión voluntaria, frente a la financiación de obras (Tipo C.2) o la monetización de deberes (Tipo C.3).

Naturaleza de la categoría

El Tipo C.1 es una construcción doctrinal-operativa. Su sustantividad deriva del régimen convencional de los arts. 288 a 294 LSENPC, del régimen del patrimonio público de suelo (arts. 296 a 300 LSENPC; art. 51 y ss. TRLSRU) y de las técnicas de obtención de suelo dotacional. Debe distinguirse cuidadosamente de la cesión obligatoria derivada del deber legal de entrega (que no es objeto de convenio, sino cumplimiento de un deber) y de la expropiación: la cesión voluntaria es una transmisión bilateral pactada, no una adquisición forzosa.

3. SUPUESTO URBANÍSTICO TÍPICO EN EL MUNICIPIO DE LA FRONTERA (EL HIERRO)

En el municipio de La Frontera, el Tipo C.1 está llamado a operar en su Suelo Urbano con déficits dotacionales, donde la obtención de suelo para viario, espacios libres o equipamientos puede lograrse por cesión convenida en lugar de expropiación. Concurren las notas de un municipio insular de pequeño tamaño, con déficits históricos de urbanización, escasos recursos municipales propios y dotaciones pendientes de obtención.

Manifestaciones fácticas características

- **Remates de viario:** obtención de pequeñas porciones de suelo para completar alineaciones, ensanches o conexiones viarias previstas por la ordenación pormenorizada.
- **Ampliaciones puntuales de espacios libres:** cesión de suelo para zonas verdes o espacios públicos en núcleos con déficit dotacional.
- **Dotaciones pendientes de obtención:** suelos calificados como dotacionales cuya adquisición por expropiación resultaría ineficiente o desproporcionada para la escala municipal.
- **Cesión anticipada vinculada a desarrollo:** propietarios que ceden anticipadamente a cambio de contraprestaciones urbanísticas pactadas (aprovechamiento, exoneración o aplazamiento de cargas).

En este contexto, el convenio de cesión voluntaria opera como instrumento eficiente de obtención de suelo dotacional, evitando la carga procedimental y económica de la expropiación y aprovechando el consenso con la propiedad.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO

Los preceptos aplicables se sistematizan en cuatro regímenes diferenciados:

(a) Régimen convencional general

- **Arts. 288 a 294 LSENPC:** régimen propio del convenio urbanístico de gestión —art. 288 (concepto, principios, objeto y límites), art. 289 (memoria justificativa), art. 290 (contenido), art. 291 (celebración y perfeccionamiento), art. 292 (competencia para la aprobación), art. 293 (publicidad y registro centralizado) y art. 294 (alcance y límites)—.
- **Arts. 49 a 54 del Decreto 183/2018:** desarrollo reglamentario del régimen de los convenios urbanísticos.
- **Principio de inderogabilidad singular del planeamiento:** arts. 288 y 294 LSENPC, en relación con el art. 37 de la Ley 39/2015.
- **Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias;** arts. 47 a 53 de la Ley 40/2015 (LRJSP) y Ley 39/2015 (LPAC): competencia municipal y régimen procedimental supletorio.

(b) Régimen sustantivo específico del tipo (obtención de suelo y patrimonio público de suelo)

- **Arts. 296 a 300 LSENPC:** patrimonio público de suelo —constitución y gestión (art. 296), bienes integrantes (art. 297), reservas de terrenos (art. 298), destino de los bienes (art. 299) y enajenación (art. 300)—. El suelo dotacional obtenido se integra, cuando proceda, en el patrimonio municipal de suelo, con la afectación finalista del art. 299 LSENPC.
- **Art. 51 y ss. TRLSRU (RDLeg 7/2015):** régimen estatal del patrimonio público de suelo, de aplicación concurrente.

- **Arts. 257 a 259 LSENPC:** ejecución de sistemas generales (art. 257), expropiación por demora en el deber de adquirir el suelo de sistemas generales (art. 258) y actuaciones urbanísticas aisladas (art. 259), marco de obtención de suelo dotacional fuera de unidad de actuación. Su desarrollo reglamentario se encuentra en los arts. 151 a 157 del Decreto 183/2018 (adquisición de suelo para sistemas generales y actuaciones aisladas) y, para el patrimonio público de suelo, en los arts. 158 a 163 del mismo Decreto.
- **Arts. 34 y ss. TRLSRU:** criterios de valoración del suelo cedido y de las contraprestaciones.
- **Reglamento de Gestión Urbanística estatal (RD 3288/1978):** aplicación supletoria de tercer grado.

(c) Régimen registral

- **Arts. 8 y 9 de la Ley Hipotecaria y Ley 13/2015:** transmisión dominical e inscripción de la finca cedida a favor de la Administración, con coordinación gráfica georreferenciada.
- **Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio:** inscripción de actos de naturaleza urbanística; constancia de la afectación al destino público dotacional.
- **Legislación de patrimonio de las Administraciones públicas:** inventario e integración del bien en el patrimonio municipal de suelo, con la afectación demanial o patrimonial que proceda.

(d) Régimen tributario

- **Normativa tributaria aplicable a las transmisiones a favor de la Administración:** tratamiento de la cesión y de las contraprestaciones conforme a la legislación vigente [verificar exenciones y supuestos de no sujeción aplicables al supuesto concreto].

5. PARTES INTERVINIENTES

Sujeto	Posición / función	Capacidad y legitimación
Ayuntamiento de La Frontera	Administración receptora del suelo dotacional; motiva el interés público de la cesión.	Competencia ex Ley 7/2015 de Municipios de Canarias y LSENPC; acuerdo del órgano competente.
Propietario o propietarios cedentes	Titulares que transmiten el suelo dotacional.	Titularidad dominical acreditada (art. 8 LH); libre disposición del bien cedido.
Titulares de derechos reales limitados	Acreedores hipotecarios, usufructuarios, titulares de servidumbres sobre la finca cedida.	Consentimiento o cancelación previa cuando su derecho resulte afectado por la transmisión.
Cabildo Insular de El Hierro	Coordinación, en su caso, respecto del PIOH o de sistemas insulares.	Intervención solo si el ámbito o la dotación inciden en la ordenación insular.

Nota sobre legitimación. La cesión exige la libre disposición del cedente y la motivación del interés público de la obtención dotacional. Debe verificarse la inexistencia de cargas que impidan la transmisión libre del suelo al destino público o, en su caso, su cancelación previa.

6. OBJETO Y CONTENIDO MÍNIMO DEL CONVENIO

El convenio debe incorporar, como contenido mínimo verificable, los siguientes extremos (lista de comprobación):

☐	Contenido mínimo exigible
1	Identificación de las partes y acreditación de titularidad, capacidad y libre disposición del cedente.
2	Identificación registral y catastral del suelo cedido (con representación gráfica georreferenciada).
3	Motivación del interés público de la obtención dotacional.
4	Valoración del suelo cedido conforme a los criterios del TRLSRU (arts. 34 y ss.).
5	Contraprestación pactada (compensación económica, aprovechamiento adicional, exoneración o aplazamiento de cargas).
6	Afectación del suelo al destino público dotacional (art. 299 LSENPC).
7	Régimen de cargas, servidumbres y arrendamientos preexistentes (cancelación o subrogación).
8	Calendario de cesión y de cumplimiento de las contraprestaciones.
9	Régimen de inscripción registral e integración en el patrimonio municipal de suelo.
10	Sometimiento al régimen de los arts. 288-294 LSENPC y al principio de inderogabilidad singular (arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).

7. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

Fase	Actuación	Órgano municipal competente
a) Iniciativa y negociación	Iniciativa del propietario o municipal; negociación de la cesión y de la contraprestación.	Alcaldía / Concejalía de Urbanismo; servicios técnicos.
b) Valoración e informes	Valoración del suelo y de la contraprestación; informe técnico y jurídico sobre interés público y legalidad.	Servicios técnicos y Secretaría / Intervención municipal.
c) Aprobación inicial	Aprobación del convenio de cesión.	Junta de Gobierno Local o Pleno, según delegación.

Fase	Actuación	Órgano municipal competente
d) Información pública	Exposición pública con anuncio en BOP, por el plazo legalmente exigible [verificar plazo conforme a LSENPC, Decreto 183/2018 y legislación de procedimiento].	Órgano que aprobó inicialmente.
e) Aprobación definitiva	Aprobación del convenio, con las modificaciones derivadas del trámite.	Junta de Gobierno Local o Pleno.
f) Formalización	Otorgamiento de la escritura o documento administrativo de cesión.	Alcaldía / órgano competente.
g) Publicación y registro municipal	Publicación en BOP e inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.	Secretaría municipal.
h) Inscripción registral	Inscripción de la transmisión a favor de la Administración y afectación al destino público.	A instancia del Ayuntamiento.

Eficacia y publicidad del convenio

La celebración, perfeccionamiento y publicidad del convenio se rigen por los arts. 291 a 293 LSENPC y por su desarrollo reglamentario (arts. 51 a 53 del Decreto 183/2018). La cesión de suelo a favor de la Administración exige motivación del interés público y valoración conforme al TRLSRU. La omisión de los trámites esenciales determina la invalidez del convenio (arts. 47 y 48 LPAC). El plazo concreto de información pública debe verificarse en el texto vigente antes de la aprobación inicial.

8. GARANTÍAS Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Garantías admisibles

- **Garantía del cumplimiento de las contraprestaciones** a cargo de la Administración o del cedente, según la naturaleza de lo pactado (aval, afección real, condición).
- **Condición suspensiva o resolutoria** vinculando la eficacia de la cesión al reconocimiento efectivo de la contraprestación urbanística pactada.
- **Reserva o reconocimiento de aprovechamiento** a favor del cedente, cuando la contraprestación consista en aprovechamiento adicional, con constancia registral.

Régimen de incumplimiento y consecuencias

- **Resolución y reversión** del suelo cedido si no se cumple la contraprestación o si el suelo no se destina al fin dotacional pactado (reversión por incumplimiento del destino).
- **Exigencia de la contraprestación** o de su equivalente económico en caso de incumplimiento de la Administración.

Plazos. El convenio fijará los plazos de cesión, de cumplimiento de la contraprestación y de afectación efectiva al destino dotacional, así como las consecuencias de su incumplimiento.

9. RÉGIMEN REGISTRAL Y DE PUBLICIDAD

La cesión comporta una **transmisión dominical a favor de la Administración** que accede al Registro de la Propiedad conforme a los **arts. 8 y 9 de la Ley Hipotecaria** y al **Real Decreto 1093/1997**, mediante representación gráfica georreferenciada coordinada con el Catastro (**Ley 13/2015**).

- **Afectación al destino público:** constancia registral de la afectación del suelo al fin dotacional (art. 299 LSENPC) y, en su caso, integración en el patrimonio municipal de suelo.
- **Cancelación o subrogación de cargas:** tratamiento de las cargas preexistentes para garantizar la transmisión libre al destino público.
- **Reconocimiento de aprovechamiento:** cuando la contraprestación sea aprovechamiento adicional, constancia registral de su reconocimiento a favor del cedente.
- **Publicidad activa:** publicación en el portal de transparencia municipal (Ley 19/2013 y normativa autonómica) e inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

10. CLÁUSULAS TIPO PROPUESTAS

Cláusulas más características del convenio, en forma de modelo adaptable. Los datos no disponibles en la fuente figuran entre corchetes.

CLÁUSULA 1.^a — OBJETO Y FINALIDAD

El propietario cede voluntariamente al Ayuntamiento de La Frontera el suelo descrito en el Expositivo [N.º], con destino a [viario / espacio libre / equipamiento] conforme a la ordenación pormenorizada del Plan General, al amparo del régimen convencional de los artículos 288 a 294 LSENPC y del régimen del patrimonio público de suelo (artículos 296 a 300 LSENPC). La cesión se motiva en el interés público de la obtención de la dotación.

CLÁUSULA 2.^a — VALORACIÓN Y CONTRAPRESTACIÓN

El suelo cedido se valora conforme a los criterios del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (artículos 34 y siguientes), según el informe de valoración incorporado como Anexo [N.º]. Como contraprestación, el Ayuntamiento reconoce [compensación económica de [] euros / aprovechamiento adicional de [] / exoneración o aplazamiento de las cargas de []], en los términos pactados.

CLÁUSULA 3.ª — AFECTACIÓN AL DESTINO PÚBLICO

El suelo cedido queda afectado al destino dotacional pactado y se integra, cuando proceda, en el patrimonio municipal de suelo, conforme al artículo 299 LSENPC. El Ayuntamiento se compromete a destinarlo efectivamente al fin previsto, cuyo incumplimiento podrá determinar la reversión en los términos de la Cláusula [N.ª].

CLÁUSULA 4.ª — RÉGIMEN REGISTRAL Y CARGAS

La transmisión se inscribirá en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento conforme a los artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1093/1997, mediante representación gráfica georreferenciada coordinada con el Catastro, con constancia de la afectación al destino público. Las cargas, servidumbres y arrendamientos preexistentes serán [canceladas previamente / objeto de subrogación], garantizando la transmisión libre al destino dotacional.

CLÁUSULA 5.ª — CONDICIÓN RESOLUTORIA Y REVERSIÓN

La eficacia de la cesión queda condicionada al reconocimiento efectivo de la contraprestación pactada. El incumplimiento de la contraprestación por el Ayuntamiento, o la no afectación del suelo al destino dotacional, facultará al cedente para instar la resolución y, en su caso, la reversión del suelo cedido, sin perjuicio de las compensaciones que procedan.

CLÁUSULA 6.ª — INDEROGABILIDAD Y LÍMITES

El presente convenio no altera, dispensa ni modifica las determinaciones del planeamiento vigente, en observancia del principio de inderogabilidad singular (artículos 288 y 294 LSENPC, en relación con el artículo 37 de la Ley 39/2015). La contraprestación reconocida al cedente no podrá encubrir una venta de aprovechamiento ajena al planeamiento; cualquier cláusula contraria al ordenamiento urbanístico se tendrá por no puesta (artículo 294 LSENPC).

11. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DE REFERENCIA

Advertencia de verificación

Las referencias jurisprudenciales y registrales que siguen se aportan como orientación doctrinal sobre la cesión de suelo dotacional y el patrimonio público de suelo. Dada la naturaleza no positivizada del tipo y la exigencia de objetividad, su cita exacta (número, fecha y ponente) debe contrastarse con la base de datos oficial —CENDOJ y BOE— antes de su incorporación definitiva al documento de planeamiento. Los datos no verificables en la fuente se consignan entre corchetes.

Tribunal Supremo (Sala 3.ª, Sección 5.ª)

- **STS (Sala 3.ª)** sobre la afectación finalista del patrimonio público de suelo y la proscripción de las «ventas de aprovechamiento» encubiertas en convenios urbanísticos [referencia a verificar: n.º y fecha; ponente].
- **STS (Sala 3.ª)** sobre la obtención convenida de suelo dotacional y sus límites frente al deber legal de cesión y a la inderogabilidad singular del planeamiento [referencia a verificar].

Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC)

- **STSJ de Canarias** (Sala de lo Contencioso-Administrativo) sobre cesiones de suelo dotacional y patrimonio público de suelo en convenios de gestión [referencia a verificar: n.º, fecha y ponente].

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP)

- **Resolución DGSJFP** sobre inscripción de cesiones de suelo a favor de la Administración y constancia de la afectación al destino público (RD 1093/1997) [referencia a verificar].

Doctrina

Doctrina administrativista sobre la concertación municipal para la obtención de suelo dotacional y sobre los límites del convenio frente a la inderogabilidad singular y la afectación finalista del patrimonio público de suelo (vid. dictamen de referencia, apartados 6.1 y 9.3, y bibliografía especializada).

12. DIFERENCIAS CON FIGURAS PRÓXIMAS Y CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Conforme al apartado 9 del dictamen, el Tipo C.1 se delimita por dos notas: **transmisión dominical bilateral propietario-Administración (no redistribución entre propietarios) y carácter voluntario (no forzoso)**.

Figura próxima	Criterio de delimitación	Nota distintiva
Reparcelación (Familia B)	La reparcelación redistribuye entre propietarios; C.1 es transmisión bilateral propietario-Administración.	Ausencia de redistribución horizontal en C.1.
Cesión obligatoria (deber legal de entrega)	La cesión obligatoria es cumplimiento de un deber legal; C.1 es cesión voluntaria pactada con contraprestación.	La voluntariedad y la contraprestación caracterizan C.1.
Expropiación (y expropiación convenida)	La expropiación es adquisición forzosa; C.1 es transmisión voluntaria con régimen sustantivo distinto.	Carácter voluntario frente a forzoso.

Figura próxima	Criterio de delimitación	Nota distintiva
Monetización de deberes (C.3)	C.3 sustituye un deber por su equivalente económico; C.1 transmite suelo concreto a la Administración.	C.1 entrega suelo; C.3 paga equivalente.

Regla operativa. Si la entrega de suelo es exigible como deber legal, no procede convenio de cesión voluntaria sino cumplimiento del deber; el convenio C.1 opera sobre cesiones no exigibles ex lege o anticipadas, con contraprestación pactada.

13. ADVERTENCIAS Y LÍMITES LEGALES

El convenio de cesión voluntaria de suelo dotacional NO puede, en ningún caso, contener ni pactar:

Límites infranqueables

1. Dispensa, modificación o elusión de las determinaciones del planeamiento vigente (inderogabilidad singular: arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).
2. «Ventas de aprovechamiento» encubiertas: reconocimiento de aprovechamiento ajeno al planeamiento como contraprestación de la cesión.
3. Disposición sobre potestades urbanísticas irrenunciables o indisponibles de la Administración (art. 288 LSENPC).
4. Desafectación del fin finalista del patrimonio público de suelo o destino del suelo a fines distintos del dotacional pactado (art. 299 LSENPC).
5. Valoraciones que se aparten de los criterios del TRLSRU (arts. 34 y ss.) o que encubran una sobrecompensación al cedente.
6. Omisión de la información pública y de la motivación del interés público, cuya falta constituye vicio esencial de procedimiento (arts. 47 y 48 LPAC).

El presente Anexo 5 (Tipo C.1) forma parte del apartado «Propuesta de convenios urbanísticos en relación con la ordenación pormenorizada» del Documento de Borrador del Plan General de La Frontera (El Hierro), y se remite, en cuanto a su fundamentación tipológica, al dictamen técnico-jurídico de referencia citado en la advertencia metodológica preliminar.

Il. Ayuntamiento de La Frontera-El Hierro.

15. ANEJO C.2. MODELO DE CONVENIO DE FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN ASISTEMÁTICA.

C. CONVENIOS DE OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN

ANEXO 6 — MODELO ESQUEMÁTICO DE CONVENIO URBANÍSTICO ASISTEMÁTICO

TIPO C.2: CONVENIO DE FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN ASISTEMÁTICA

Familia C — Convenios de obtención de suelo y ejecución de urbanización

1. DENOMINACIÓN OFICIAL DEL TIPO

Familia: **C — Convenios de obtención de suelo y ejecución de urbanización**. Código tipológico: **Tipo C.2**. Denominación: **Convenio de financiación de la urbanización asistemática**, conforme al apartado 6.2 del dictamen de referencia.

2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD JURÍDICO-URBANÍSTICA

El convenio de financiación de la urbanización asistemática es el instrumento contractual de naturaleza administrativa por el que se articula **el reparto del coste de las obras de urbanización necesarias para completar la condición de solar**, mediante contribuciones especiales (régimen tributario local) o cuotas de urbanización (régimen urbanístico equidistributivo).

Su finalidad principal es **la financiación de obra pública urbanizadora con recuperación del coste de los beneficiarios**, cuando la urbanización se ejecuta sin sistema formal de actuación. El problema urbanístico que resuelve es la culminación de déficits puntuales de urbanización (pavimentación, abastecimiento, saneamiento, alumbrado) en suelo urbano consolidado incompleto, mediante inversión municipal con repercusión del coste a los propietarios beneficiarios.

Criterio de clasificación por causa preponderante. Conforme al apartado 3 del dictamen, el convenio se ubica en el Tipo C.2 cuando su finalidad principal es la financiación del coste de las obras de urbanización, frente a la obtención de suelo dotacional (Tipo C.1) o la monetización de deberes (Tipo C.3).

Naturaleza de la categoría y dualidad de regímenes

El Tipo C.2 es una construcción doctrinal-operativa que puede instrumentarse por dos vías de naturaleza jurídica distinta: (i) las contribuciones especiales, tributo local de régimen propio (arts. 28 a 37 TRLRHL), basado en el beneficio especial obtenido por el propietario; y (ii) las cuotas de urbanización, de lógica equidistributiva urbanística (LSENPC y Decreto 183/2018). La elección de la vía condiciona el régimen aplicable —tributario o urbanístico—, los sujetos obligados y las garantías. El convenio puede articular una u otra, o coordinarlas, pero debe respetar la naturaleza propia de cada técnica.

3. SUPUESTO URBANÍSTICO TÍPICO EN EL MUNICIPIO DE LA FRONTERA (EL HIERRO)

En el municipio de La Frontera, el Tipo C.2 está llamado a operar en su Suelo Urbano Consolidado incompleto, con déficits puntuales de urbanización que el Ayuntamiento decide ejecutar directamente con repercusión del coste a los beneficiarios. Concurren las notas de un municipio insular de pequeño tamaño, con déficits históricos de urbanización, parcelario consolidado y escasos recursos municipales propios que aconsejan la recuperación del coste invertido.

Manifestaciones fácticas características

- **Déficits puntuales de pavimentación:** viario consolidado que requiere obras de pavimentación o mejora para alcanzar la condición de solar.
- **Abastecimiento y saneamiento incompletos:** tramos de red de agua o saneamiento pendientes de ejecución en núcleos consolidados.
- **Alumbrado público pendiente:** implantación o ampliación del alumbrado en calles consolidadas.
- **Obras de urbanización ejecutadas por el Ayuntamiento:** inversión municipal directa con repercusión del coste a los propietarios beneficiarios, individualmente o agrupados.

En este contexto, el convenio de financiación opera como vía típica de recuperación del coste cuando la urbanización se ejecuta sin sistema formal de actuación, permitiendo la inversión municipal con reparto proporcional entre los beneficiarios.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO

Los preceptos aplicables se sistematizan en cuatro regímenes diferenciados:

(a) Régimen convencional general

- **Arts. 288 a 294 LSENPC:** régimen propio del convenio urbanístico de gestión —concepto y límites (art. 288), memoria justificativa (art. 289), contenido (art. 290), celebración (art. 291), competencia (art. 292), publicidad (art. 293) y alcance y límites (art. 294)—.
- **Arts. 49 a 54 del Decreto 183/2018:** desarrollo reglamentario del régimen de los convenios urbanísticos.
- **Principio de inderogabilidad singular del planeamiento:** arts. 288 y 294 LSENPC, en relación con el art. 37 de la Ley 39/2015.
- **Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias;** Ley 40/2015 (LRJSP) y Ley 39/2015 (LPAC): competencia municipal y régimen procedimental supletorio.

(b) Régimen sustantivo: vía tributaria (contribuciones especiales)

- **Arts. 28 a 37 del TRLRHL (RDLeg 2/2004):** hecho imponible (art. 28), obras y servicios (art. 29), sujeto pasivo (art. 30), base imponible (art. 31), cuota tributaria (art. 32), devengo (art. 33), acuerdos de imposición y ordenación (art. 34), gestión y recaudación (art. 35), colaboración ciudadana (art. 36) y asociación administrativa de contribuyentes (art. 37).
- **Art. 31.1 TRLRHL:** la base imponible de las contribuciones especiales se constituye, como máximo, por el 90 % del coste que la entidad local soporte por la realización de las obras.

- **Ordenanza fiscal municipal** de contribuciones especiales: instrumento de imposición y ordenación concreta (art. 34 TRLRHL).

(c) Régimen sustantivo: vía urbanística (cuotas de urbanización)

- **LSENPC y Decreto 183/2018:** régimen de los gastos de urbanización y su reparto equidistributivo entre propietarios (cuotas de urbanización), con afección real al pago (art. 206 LSENPC).
- **Art. 206 LSENPC:** afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, base de la garantía de las cuotas.
- **Arts. 34 y ss. TRLSRU:** en lo aplicable a la determinación y reparto del coste.

(d) Régimen registral

- **Art. 206 LSENPC y Real Decreto 1093/1997:** constancia registral de la afección real de las fincas beneficiarias al pago de las cuotas o contribuciones.
- **Régimen de garantía y recaudación tributaria:** en la vía de contribuciones especiales, el cobro se asegura por el procedimiento de apremio y los mecanismos de garantía de la Ley General Tributaria (entre ellos, la hipoteca legal tácita del art. 78 LGT), conforme a la gestión y recaudación del art. 35 TRLRHL; no resulta de aplicación el art. 64 TRLRHL, que regula la afección real propia del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

5. PARTES INTERVINIENTES

Sujeto	Posición / función	Capacidad y legitimación
Ayuntamiento de La Frontera	Administración ejecutora de las obras; impone y ordena las contribuciones o cuotas.	Competencia ex Ley 7/2015 de Municipios de Canarias, LSENPC y TRLRHL; ordenanza fiscal cuando proceda.
Propietarios beneficiarios	Sujetos pasivos / obligados al pago, individualmente o agrupados.	Condición de beneficiario por el aumento de valor o el beneficio especial de las obras (art. 28 TRLRHL).
Asociación administrativa de contribuyentes	Agrupación de beneficiarios para la colaboración en la ejecución (vía tributaria).	Constitución conforme al art. 37 TRLRHL, cuando proceda.
Titulares de derechos reales limitados	Acreeedores hipotecarios, usufructuarios sobre las fincas beneficiarias.	Afectados por la afección real al pago; intervención cuando su derecho resulte afectado.

Nota sobre legitimación. La condición de sujeto pasivo en la vía tributaria deriva del beneficio especial obtenido (art. 28 TRLRHL); en la vía urbanística, de la condición de propietario beneficiario

de la urbanización. El convenio formaliza el acuerdo, pero la imposición de contribuciones especiales requiere, además, el acuerdo de imposición y la ordenación conforme al TRLRHL.

6. OBJETO Y CONTENIDO MÍNIMO DEL CONVENIO

El convenio debe incorporar, como contenido mínimo verificable, los siguientes extremos (lista de comprobación):

☐	Contenido mínimo exigible
1	Identificación de las partes y de los propietarios beneficiarios.
2	Memoria económica de las obras de urbanización (coste real y previsto).
3	Determinación de la vía de financiación: contribuciones especiales (tributaria) o cuotas de urbanización (urbanística).
4	Criterios de reparto (módulos: superficie, frente de fachada, aprovechamiento).
5	Base imponible o de reparto, con respeto al límite del 90 % en contribuciones especiales (art. 31.1 TRLRHL).
6	Identificación de sujetos pasivos / obligados y cuantificación de las cuotas.
7	Calendario de ejecución y de pago; régimen de fraccionamiento, en su caso.
8	Garantías: afección real de las cuotas de urbanización (art. 206 LSENPC) o régimen de garantía y apremio tributario para las contribuciones especiales (art. 35 TRLRHL; LGT).
9	Remisión a la ordenanza fiscal y al acuerdo de imposición/ordenación (vía tributaria).
10	Sometimiento al régimen de los arts. 288-294 LSENPC y al principio de inderogabilidad singular (arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).

7. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

En la vía tributaria, el convenio se coordina con el acuerdo de imposición y ordenación de las contribuciones especiales (art. 34 TRLRHL).

Fase	Actuación	Órgano municipal competente
a) Iniciativa y negociación	Iniciativa municipal o de los propietarios; memoria económica de las obras y criterios de reparto.	Alcaldía / Concejalía de Urbanismo; servicios técnicos y económicos.
b) Aprobación inicial	Aprobación del convenio; en vía tributaria, acuerdo de imposición y ordenación (art. 34 TRLRHL).	Pleno (imposición de contribuciones especiales) o Junta de Gobierno, según el caso.

Fase	Actuación	Órgano municipal competente
c) Información pública	Exposición pública con anuncio en BOP, por el plazo legalmente exigible [verificar plazo conforme a LSENPC, TRLRHL, Decreto 183/2018 y legislación de procedimiento].	Órgano que aprobó inicialmente.
d) Alegaciones	Resolución de alegaciones; en vía tributaria, posibilidad de constituir asociación de contribuyentes (art. 37 TRLRHL).	Órgano competente con informe técnico-jurídico.
e) Aprobación definitiva	Aprobación del convenio y, en su caso, de la ordenación de las contribuciones.	Pleno o Junta de Gobierno Local.
f) Publicación	Publicación del acuerdo y, en vía tributaria, de la ordenanza/ordenación en el BOP.	Secretaría municipal.
g) Registro municipal	Inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.	Secretaría / unidad de urbanismo.
h) Afección registral	Constancia registral de la afección real al pago de las fincas beneficiarias (si procede).	A instancia del Ayuntamiento.

Eficacia y coordinación tributario-urbanística

Cuando la financiación se articule mediante contribuciones especiales, el convenio no sustituye al acuerdo de imposición y ordenación exigido por el TRLRHL (art. 34), sino que lo complementa; la deuda tributaria nace conforme a la legislación de haciendas locales. Cuando se articule mediante cuotas de urbanización, rige el régimen urbanístico equidistributivo. La omisión de los trámites esenciales determina la invalidez (arts. 47 y 48 LPAC). El plazo concreto de información pública debe verificarse en el texto vigente antes de la aprobación inicial.

8. GARANTÍAS Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Garantías admisibles

- **Afección real (vía urbanística)** de las fincas beneficiarias al pago de las cuotas de urbanización (art. 206 LSENPC), con reflejo registral.
- **Garantías de la deuda tributaria (vía contribuciones especiales):** procedimiento de apremio y mecanismos de la Ley General Tributaria, incluida la hipoteca legal tácita (art. 78 LGT), conforme a la gestión y recaudación del art. 35 TRLRHL.
- **Aval bancario o seguro de caución** por el importe de las cuotas a cargo de cada beneficiario.
- **Fraccionamiento o aplazamiento del pago** con las garantías que procedan, conforme a la normativa tributaria o urbanística aplicable.

Régimen de incumplimiento y consecuencias

- **Apremio (vía tributaria)** para el cobro de las contribuciones especiales impagadas, conforme al TRLRHL y a la legislación general tributaria.
- **Ejecución de la afección real y de las garantías** para el cobro de las cuotas de urbanización impagadas (vía urbanística).
- **Resolución del convenio** por incumplimiento esencial, sin perjuicio de la exigibilidad de la deuda por la vía que corresponda.

Plazos. El convenio fijará el calendario de ejecución de las obras y de pago, así como la duración de las garantías hasta la completa recuperación del coste.

9. RÉGIMEN REGISTRAL Y DE PUBLICIDAD

En la **vía urbanística**, la garantía del cobro de las cuotas de urbanización se concreta en la **afección real de las fincas beneficiarias al pago**, con constancia registral conforme al **art. 206 LSENPC** y al **Real Decreto 1093/1997**. En la **vía tributaria** (contribuciones especiales), la garantía opera por el procedimiento de apremio y los mecanismos de la Ley General Tributaria, singularmente la hipoteca legal tácita (art. 78 LGT), sin perjuicio de su acceso registral cuando proceda.

- **Afección real al pago:** garantiza la oponibilidad frente a terceros adquirentes de las fincas beneficiarias.
- **Ausencia de alteración de configuración:** la financiación no modifica la configuración física ni la titularidad de las fincas; solo grava su pago.
- **Resoluciones DGSJFP de referencia:** doctrina sobre constancia registral de afecciones reales urbanísticas y tributarias (vid. apartado 11).
- **Publicidad activa:** publicación en el portal de transparencia municipal (Ley 19/2013 y normativa autonómica), de la ordenanza fiscal en su caso, e inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

10. CLÁUSULAS TIPO PROPUESTAS

Cláusulas más características del convenio, en forma de modelo adaptable. Los datos no disponibles en la fuente figuran entre corchetes.

CLÁUSULA 1.^a — OBJETO Y VÍA DE FINANCIACIÓN

El presente convenio tiene por objeto la financiación de las obras de urbanización descritas en el Expositivo [N.º], necesarias para completar la condición de solar de las fincas del ámbito, mediante [contribuciones especiales conforme a los artículos 28 a 37 del TRLRHL / cuotas de urbanización de régimen urbanístico equidistributivo]. El convenio se sujeta al régimen de los artículos 288 a 294 LSENPC.

CLÁUSULA 2.^a — MEMORIA ECONÓMICA Y CRITERIOS DE REPARTO

Se incorpora la memoria económica de las obras (Anexo [N.º]), con expresión del coste previsto. El reparto entre los beneficiarios se efectúa conforme al módulo de [superficie / frente de fachada / aprovechamiento]. En la vía de contribuciones especiales, la base imponible no excederá del 90 % del coste soportado por el Ayuntamiento (artículo 31.1 TRLRHL).

CLÁUSULA 3.^a — CUOTAS Y CALENDARIO DE PAGO

Las cuotas correspondientes a cada finca beneficiaria se determinan en el Anexo [N.º]. El pago se realizará en el plazo de [] días desde la aprobación definitiva, con posibilidad de [fraccionamiento / aplazamiento] en los términos pactados y conforme a la normativa aplicable.

CLÁUSULA 4.^a — AFECCIÓN REAL Y GARANTÍAS

En la vía urbanística, las fincas beneficiarias quedan afectas al pago de las cuotas de urbanización conforme al artículo 206 LSENPC, haciéndose constar registralmente. En la vía de contribuciones especiales, el cobro se garantiza por el procedimiento de apremio y los mecanismos de la Ley General Tributaria (incluida la hipoteca legal tácita del artículo 78 LGT). El cumplimiento podrá garantizarse adicionalmente mediante [aval bancario / seguro de caución] por importe de [] euros.

CLÁUSULA 5.^a — COORDINACIÓN CON LA ORDENANZA FISCAL

Cuando la financiación se articule mediante contribuciones especiales, el presente convenio se entiende sin perjuicio del acuerdo de imposición y ordenación que el Ayuntamiento adopte conforme al artículo 34 del TRLRHL y a la ordenanza fiscal correspondiente, de la que el convenio es complemento y no sustituto.

CLÁUSULA 6.^a — INDEROGABILIDAD Y LÍMITES

El presente convenio no altera, dispensa ni modifica las determinaciones del planeamiento vigente, en observancia del principio de inderogabilidad singular (artículos 288 y 294 LSENPC, en relación con el artículo 37 de la Ley 39/2015), ni puede exceder, en la vía tributaria, los límites del TRLRHL. Cualquier cláusula contraria al ordenamiento se tendrá por no puesta (artículo 294 LSENPC).

11. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DE REFERENCIA

Advertencia de verificación

Las referencias jurisprudenciales que siguen se aportan como orientación doctrinal sobre la financiación de la urbanización, las contribuciones especiales y las cuotas de urbanización. Dada la

naturaleza no positivizada del tipo y la exigencia de objetividad, su cita exacta (número, fecha y ponente) debe contrastarse con la base de datos oficial —CENDOJ y BOE— antes de su incorporación definitiva al documento de planeamiento. Los datos no verificables en la fuente se consignan entre corchetes.

Tribunal Supremo (Sala 3.ª, Sección 5.ª)

- **STS (Sala 3.ª)** sobre la distinción entre cuotas de urbanización y contribuciones especiales y sus regímenes diferenciados [referencia a verificar: n.º y fecha; ponente].
- **STS (Sala 3.ª)** sobre los límites de las contribuciones especiales y el respeto al máximo del 90 % de la base imponible [referencia a verificar].

Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC)

- **STSJ de Canarias** (Sala de lo Contencioso-Administrativo) sobre financiación de obras de urbanización y reparto del coste entre beneficiarios [referencia a verificar: n.º, fecha y ponente].

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP)

- **Resolución DGSJFP** sobre constancia registral de la afección real al pago de cuotas de urbanización (RD 1093/1997 y art. 206 LSENPC) [referencia a verificar].

Doctrina

Doctrina administrativista y tributaria sobre la financiación asistemática de la urbanización, la naturaleza de las contribuciones especiales y su delimitación frente a las cuotas de urbanización (vid. dictamen de referencia, apartados 6.2 y 9.2, y bibliografía especializada).

12. DIFERENCIAS CON FIGURAS PRÓXIMAS Y CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Conforme al apartado 9 del dictamen, el Tipo C.2 se delimita por su **lógica de financiación de obra pública con beneficio especial**, frente a la lógica equidistributiva interna entre propietarios.

Figura próxima	Criterio de delimitación	Nota distintiva
Reparcelación económica (B.2)	B.2 redistribuye internamente entre propietarios (equidistribución); C.2 financia obra pública con beneficio especial.	Pueden coexistir, pero operan en planos distintos.
Cesión voluntaria de suelo (C.1)	C.1 transmite suelo a la Administración; C.2 reparte el coste de las obras, sin transmisión de suelo.	C.2 es contribución dineraria al coste, no cesión.
Contribuciones especiales vs. cuotas de urbanización	Las contribuciones son tributo local (TRLRHL); las cuotas son carga urbanística equidistributiva (LSENPC).	Distinta naturaleza, régimen y garantías.

Figura próxima	Criterio de delimitación	Nota distintiva
Monetización de deberes (C.3)	C.3 sustituye un deber de cesión por su equivalente; C.2 financia obras de urbanización.	Objeto distinto: obras vs. deber de cesión.

Regla operativa. La elección entre contribuciones especiales y cuotas de urbanización no es indiferente: determina la naturaleza tributaria o urbanística de la obligación, el procedimiento, los sujetos obligados y las garantías. El convenio debe identificar con claridad la vía elegida y respetar su régimen propio.

13. ADVERTENCIAS Y LÍMITES LEGALES

El convenio de financiación de la urbanización asistemática NO puede, en ningún caso, contener ni pactar:

Límites infranqueables

1. Dispensa, modificación o elusión de las determinaciones del planeamiento vigente (inderogabilidad singular: arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).
2. En la vía tributaria, superar el límite máximo del 90 % del coste soportado como base imponible de las contribuciones especiales (art. 31.1 TRLRHL).
3. Sustituir el acuerdo de imposición y ordenación de las contribuciones especiales exigido por el TRLRHL (art. 34); el convenio lo complementa, no lo reemplaza.
4. Confundir o mezclar indebidamente el régimen tributario (contribuciones) y el urbanístico (cuotas), aplicando a uno las reglas del otro.
5. Repartos desproporcionados o ajenos al beneficio especial / a la condición de beneficiario de las obras.
6. Omisión de la información pública y, en su caso, de la ordenación tributaria, cuya falta constituye vicio esencial de procedimiento (arts. 47 y 48 LPAC).

El presente Anexo 6 (Tipo C.2) forma parte del apartado «Propuesta de convenios urbanísticos en relación con la ordenación pormenorizada» del Documento de Borrador del Plan General de La Frontera (El Hierro), y se remite, en cuanto a su fundamentación tipológica, al dictamen técnico-jurídico de referencia citado en la advertencia metodológica preliminar.

Ilte. Ayuntamiento de La Frontera-El Hierro.

16. ANEJO C.3. MODELO DE CONVENIO DE MONETIZACIÓN DE DEBERES URBANÍSTICOS.

C. CONVENIOS DE OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN

ANEXO 7 — MODELO ESQUEMÁTICO DE CONVENIO URBANÍSTICO ASISTEMÁTICO

TIPO C.3: CONVENIO DE MONETIZACIÓN DE DEBERES URBANÍSTICOS

Familia C — Convenios de obtención de suelo y ejecución de urbanización

1. DENOMINACIÓN OFICIAL DEL TIPO

Familia: **C — Convenios de obtención de suelo y ejecución de urbanización**. Código tipológico: **Tipo C.3**. Denominación: **Convenio de monetización de deberes urbanísticos**, conforme al apartado 6.3 del dictamen de referencia.

2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD JURÍDICO-URBANÍSTICA

El convenio de monetización de deberes urbanísticos es el instrumento contractual de naturaleza administrativa por el que se acuerda **el cumplimiento de un deber urbanístico de cesión mediante el abono de su valor en metálico**, en sustitución de la entrega in natura de suelo, cuando esta resulta material o funcionalmente inviable o inconveniente.

Su finalidad principal es **facilitar el cumplimiento de los deberes de cesión (de aprovechamiento o dotacional) por equivalente económico** cuando la entrega de suelo concreto no es posible o no resulta útil al interés público. El problema urbanístico que resuelve es la imposibilidad o inconveniencia de materializar físicamente el deber de cesión, frecuente en actuaciones de dotación sobre suelo urbano consolidado, donde no existe suelo disponible para la entrega.

Criterio de clasificación por causa preponderante. Conforme al apartado 3 del dictamen, el convenio se ubica en el Tipo C.3 cuando su finalidad principal es sustituir un deber de cesión por su equivalente económico, frente a la obtención de suelo dotacional concreto (Tipo C.1) o la financiación de obras de urbanización (Tipo C.2).

Naturaleza de la categoría y subsidiariedad

El Tipo C.3 es una construcción doctrinal-operativa cuyo fundamento es el art. 18.2.a) TRLSRU. La monetización no es una opción de libre elección del obligado, sino una técnica subsidiaria: solo procede cuando la legislación urbanística lo permita y concurren los presupuestos legales (imposibilidad o inconveniencia de la entrega in natura), y nunca cuando el deber pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda protegida (art. 18.2, en relación con el art. 20.1.b TRLSRU). El importe queda afectado finalísticamente al patrimonio público de suelo (art. 299 LSENPC).

3. SUPUESTO URBANÍSTICO TÍPICO EN EL MUNICIPIO DE LA FRONTERA (EL HIERRO)

En el municipio de La Frontera, el Tipo C.3 está llamado a operar señaladamente en actuaciones de dotación sobre suelo urbano consolidado, donde el incremento de edificabilidad o el cambio de uso genera deberes de cesión que no pueden materializarse físicamente por falta de suelo disponible. Concurren las notas de un municipio insular de pequeño tamaño, con tejido urbano consolidado, escaso suelo libre y necesidad de nutrir el patrimonio municipal de suelo.

Manifestaciones fácticas características

- **Actuaciones de dotación sin suelo disponible:** incremento de edificabilidad o cambio de uso en parcelas consolidadas que generan deber de cesión dotacional o de aprovechamiento imposible de materializar in situ.
- **Cesión de aprovechamiento de difícil materialización:** porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración cuando no existe parcela idónea para su entrega.
- **Deberes dotacionales en parcela única:** supuestos en que la dotación exigible no puede ubicarse físicamente en el ámbito de la actuación.
- **Necesidad de nutrir el patrimonio municipal de suelo:** conveniencia de obtener recursos finalistas para futuras actuaciones dotacionales o de regeneración urbana.

En este contexto, la monetización opera como técnica de cierre que permite el cumplimiento de los deberes urbanísticos cuando la entrega de suelo es inviable, garantizando que el equivalente económico se destine al patrimonio público de suelo.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO

Los preceptos aplicables se sistematizan en cuatro regímenes diferenciados:

(a) Régimen convencional general

- **Arts. 288 a 294 LSENPC:** régimen propio del convenio urbanístico de gestión —concepto y límites (art. 288), memoria justificativa (art. 289), contenido (art. 290), celebración (art. 291), competencia (art. 292), publicidad (art. 293) y alcance y límites (art. 294)—.
- **Arts. 49 a 54 del Decreto 183/2018:** desarrollo reglamentario del régimen de los convenios urbanísticos.
- **Principio de inderogabilidad singular del planeamiento:** arts. 288 y 294 LSENPC, en relación con el art. 37 de la Ley 39/2015.
- **Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias;** Ley 40/2015 (LRJSP) y Ley 39/2015 (LPAC): competencia municipal y régimen procedimental supletorio.

(b) Régimen sustantivo específico del tipo (monetización del deber)

- **Art. 18.2.a) TRLSRU (RDLeg 7/2015):** fundamento de la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con destino a financiación pública de la actuación o al patrimonio público de suelo.
- **Art. 18.2 TRLSRU, en relación con el art. 20.1.b):** límite a la monetización —no cabe sustituir la entrega cuando el deber pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a régimen de protección pública—.

- **Art. 7.1.b) TRLSRU:** concepto de actuación de dotación, supuesto típico de la monetización.
- **Arts. 53 y 54 LSENPC:** derechos y deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación. En el Título VI, arts. 313 a 316 LSENPC: deberes del adjudicatario (art. 313), modulaciones del deber de entrega y formas alternativas de cumplimiento (art. 314 — fundamento autonómico de la monetización como forma alternativa—), modalidades de las actuaciones de dotación (art. 315) y derechos y deberes (art. 316).
- **Arts. 34 y ss. TRLSRU:** criterios de valoración del suelo, aplicables a la cuantificación del equivalente económico.

(c) Régimen del destino del importe (patrimonio público de suelo)

- **Arts. 296 a 300 LSENPC:** el importe monetizado se integra en el patrimonio público de suelo —constitución y gestión (art. 296), bienes integrantes (art. 297), destino (art. 299) y enajenación (art. 300)—, con la afectación finalista del art. 299 LSENPC, desarrollados en los arts. 158 a 163 del Decreto 183/2018.
- **Art. 51 y ss. TRLSRU:** régimen estatal del patrimonio público de suelo, con destino preferente a rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

(d) Régimen contable, registral y tributario

- **Contabilización finalista:** el importe monetizado debe contabilizarse separadamente y afectarse al patrimonio público de suelo, sin que pueda destinarse a gasto corriente.
- **Constancia registral,** en su caso, del cumplimiento del deber por equivalente y de la liberación de la afección real (art. 206 LSENPC; RD 1093/1997).
- **Régimen tributario aplicable** a la operación de monetización conforme a la legislación vigente [verificar exenciones y supuestos de no sujeción aplicables al supuesto concreto].

5. PARTES INTERVINIENTES

Sujeto	Posición / función	Capacidad y legitimación
Ayuntamiento de La Frontera	Administración acreedora del deber; acepta la monetización y motiva su procedencia.	Competencia ex Ley 7/2015 de Municipios de Canarias y LSENPC; acuerdo del órgano competente.
Propietario o promotor obligado	Sujeto obligado al deber de cesión que abona su equivalente económico.	Condición de obligado por la actuación (arts. 53 y 54 LSENPC); capacidad de pago.
Titulares de derechos reales limitados	Acreedores hipotecarios, usufructuarios, cuando la afección o el pago les afecte.	Intervención cuando su derecho resulte afectado.

Sujeto	Posición / función	Capacidad y legitimación
Cabildo Insular de El Hierro	Coordinación, en su caso, respecto del PIOH.	Intervención solo si la actuación incide en la ordenación insular.

Nota sobre legitimación. La monetización exige la motivación, por el Ayuntamiento, de la imposibilidad o inconveniencia de la entrega in natura y de la procedencia de la sustitución conforme al art. 18.2 TRLSRU. El convenio formaliza el acuerdo, pero no puede convertir en disponible un deber que la ley configura como indisponible salvo en los casos legalmente previstos.

6. OBJETO Y CONTENIDO MÍNIMO DEL CONVENIO

El convenio debe incorporar, como contenido mínimo verificable, los siguientes extremos (lista de comprobación):

☐	Contenido mínimo exigible
1	Identificación de las partes y del deber urbanístico objeto de monetización.
2	Justificación motivada de la imposibilidad o inconveniencia de la entrega in natura (subsidiariedad, art. 18.2 TRLSRU).
3	Verificación de que el deber no es de los que deban cumplirse con suelo de vivienda protegida (art. 18.2 en relación con art. 20.1.b TRLSRU).
4	Valoración del suelo o aprovechamiento sustituido conforme al TRLSRU (arts. 34 y ss.).
5	Cuantificación del importe monetizado y forma de pago.
6	Afectación finalista del importe al patrimonio público de suelo (art. 299 LSENPC).
7	Garantías de pago (aval, afección real, condición).
8	Régimen de contabilización separada y de control del destino finalista.
9	Constancia registral del cumplimiento por equivalente y liberación de afecciones, en su caso.
10	Sometimiento al régimen de los arts. 288-294 LSENPC y al principio de inderogabilidad singular (arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).

7. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

Fase	Actuación	Órgano municipal competente
a) Iniciativa y negociación	Iniciativa del obligado o municipal; justificación de la procedencia de la monetización y valoración.	Alcaldía / Concejalía de Urbanismo; servicios técnicos y económicos.

Fase	Actuación	Órgano municipal competente
b) Informe de procedencia	Informe técnico-jurídico sobre la concurrencia de los presupuestos del art. 18.2 TRLSRU y la valoración.	Servicios técnicos y Secretaría / Intervención municipal.
c) Aprobación inicial	Aprobación del convenio de monetización.	Junta de Gobierno Local o Pleno, según delegación.
d) Información pública	Exposición pública con anuncio en BOP, por el plazo legalmente exigible [verificar plazo conforme a LSENPC, Decreto 183/2018 y legislación de procedimiento].	Órgano que aprobó inicialmente.
e) Aprobación definitiva	Aprobación del convenio, con las modificaciones derivadas del trámite.	Junta de Gobierno Local o Pleno.
f) Pago e ingreso finalista	Abono del importe e ingreso afectado al patrimonio público de suelo.	Tesorería / Intervención municipal.
g) Publicación y registro municipal	Publicación en BOP e inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.	Secretaría municipal.
h) Constancia registral	Constancia, en su caso, del cumplimiento por equivalente y liberación de afecciones.	A instancia del Ayuntamiento o del obligado.

Eficacia y control del destino finalista

La celebración, perfeccionamiento y publicidad del convenio se rigen por los arts. 291 a 293 LSENPC y por su desarrollo reglamentario (arts. 51 a 53 del Decreto 183/2018). La monetización exige motivación de su procedencia conforme al art. 18.2 TRLSRU y la afectación finalista del importe al patrimonio público de suelo (art. 299 LSENPC), con contabilización separada. La omisión de los trámites esenciales determina la invalidez (arts. 47 y 48 LPAC). El plazo concreto de información pública debe verificarse en el texto vigente antes de la aprobación inicial.

8. GARANTÍAS Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Garantías admisibles

- **Aval bancario a primer requerimiento o seguro de caución** por el importe monetizado, hasta su efectivo abono.
- **Afección real** de la finca al pago del importe sustitutorio (art. 206 LSENPC), con reflejo registral, hasta el cumplimiento.
- **Condición de eficacia** vinculando la licencia o el reconocimiento del incremento de edificabilidad al previo pago o garantía del importe monetizado.

Régimen de incumplimiento y consecuencias

- **Exigibilidad del importe** por la vía que corresponda y ejecución de las garantías constituidas en caso de impago.
- **Reactivación del deber in natura** o resolución del convenio si la monetización deviene improcedente o se incumple el pago.
- **Responsabilidad por desviación del destino finalista:** el incumplimiento de la afectación del importe al patrimonio público de suelo genera responsabilidad de la Administración.

Plazos. El convenio fijará el plazo de pago del importe, su afectación finalista y la duración de las garantías hasta el completo cumplimiento.

9. RÉGIMEN REGISTRAL, CONTABLE Y DE PUBLICIDAD

A diferencia de la cesión de suelo (Tipo C.1), la monetización **no comporta transmisión dominical**, por lo que su reflejo registral se concreta, en su caso, en la afección real de la finca al pago (**art. 206 LSENPC; RD 1093/1997**) y en la constancia del cumplimiento del deber por equivalente.

- **Afectación finalista y contabilización:** el importe se contabiliza separadamente y se afecta al patrimonio público de suelo (art. 299 LSENPC), sin que pueda destinarse a gasto corriente.
- **Liberación de la afección:** una vez pagado el importe, procede la cancelación de la afección real que garantizaba el cumplimiento.
- **Resoluciones DGSJFP de referencia:** doctrina sobre constancia registral del cumplimiento de deberes urbanísticos por equivalente y afecciones reales (vid. apartado 11).
- **Publicidad activa:** publicación en el portal de transparencia municipal (Ley 19/2013 y normativa autonómica) e inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

10. CLÁUSULAS TIPO PROPUESTAS

Cláusulas más características del convenio, en forma de modelo adaptable. Los datos no disponibles en la fuente figuran entre corchetes.

CLÁUSULA 1.^a — OBJETO Y FUNDAMENTO

El presente convenio tiene por objeto el cumplimiento, mediante el abono de su valor en metálico, del deber de [cesión de aprovechamiento / cesión dotacional] derivado de la actuación descrita en el Expositivo [N.º], en sustitución de la entrega in natura de suelo, al amparo del artículo 18.2.a) del TRLSRU y del régimen convencional de los artículos 288 a 294 LSENPC.

CLÁUSULA 2.ª — JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA

Las partes reconocen, con base en el informe técnico-jurídico de fecha [DD/MM/AAAA] incorporado como Anexo [N.º], que la entrega in natura del suelo resulta [imposible / inconveniente] por [falta de suelo disponible en el ámbito / otras causas motivadas], procediendo la monetización conforme al artículo 18.2 TRLSRU. Se hace constar que el deber no es de los que deban cumplirse con suelo destinado a vivienda protegida (artículo 20.1.b TRLSRU).

CLÁUSULA 3.ª — VALORACIÓN E IMPORTE

El importe sustitutorio se determina conforme a los criterios de valoración del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (artículos 34 y siguientes), según el informe de valoración incorporado como Anexo [N.º], ascendiendo a [] euros, que el obligado abonará en el plazo de [] días.

CLÁUSULA 4.ª — AFECTACIÓN FINALISTA DEL IMPORTE

El importe monetizado se ingresará con afectación finalista al patrimonio municipal de suelo, conforme al artículo 299 LSENPC, contabilizándose separadamente y destinándose preferentemente a actuaciones dotacionales, de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas. El importe no podrá destinarse a gasto corriente.

CLÁUSULA 5.ª — GARANTÍAS Y CONDICIÓN DE EFICACIA

El pago del importe se garantiza mediante [aval bancario / seguro de caución / afección real de la finca] por importe de [] euros. El reconocimiento del incremento de edificabilidad o el otorgamiento de la licencia correspondiente quedan condicionados al previo pago o garantía del importe monetizado. El impago facultará al Ayuntamiento para exigir el importe y, en su caso, reactivar el deber in natura.

CLÁUSULA 6.ª — INDEROGABILIDAD Y LÍMITES

El presente convenio no altera, dispensa ni modifica las determinaciones del planeamiento vigente, en observancia del principio de inderogabilidad singular (artículos 288 y 294 LSENPC, en relación con el artículo 37 de la Ley 39/2015). La monetización no puede convertir en disponible un deber legalmente indisponible salvo en los casos previstos en el artículo 18.2 TRLSRU; cualquier cláusula contraria al ordenamiento se tendrá por no puesta (artículo 294 LSENPC).

11. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DE REFERENCIA

Advertencia de verificación

Las referencias jurisprudenciales que siguen se aportan como orientación doctrinal sobre la monetización de deberes urbanísticos y la afectación finalista del patrimonio público de suelo. Dada la naturaleza no positivizada del tipo y la exigencia de objetividad, su cita exacta (número, fecha y ponente) debe contrastarse con la base de datos oficial —CENDOJ y BOE— antes de su incorporación definitiva al documento de planeamiento. Los datos no verificables en la fuente se consignan entre corchetes.

Tribunal Supremo (Sala 3.ª, Sección 5.ª)

- **STS (Sala 3.ª)** sobre el carácter subsidiario de la monetización del deber de cesión y la exigencia de motivación de su procedencia (art. 18.2 TRLSRU) [referencia a verificar: n.º y fecha; ponente].
- **STS (Sala 3.ª)** sobre la afectación finalista del importe sustitutorio al patrimonio público de suelo y la prohibición de su desviación a gasto corriente [referencia a verificar].

Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC)

- **STSJ de Canarias** (Sala de lo Contencioso-Administrativo) sobre monetización de deberes en actuaciones de dotación y control de su procedencia [referencia a verificar: n.º, fecha y ponente].

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP)

- **Resolución DGSJFP** sobre constancia registral del cumplimiento de deberes urbanísticos por equivalente y cancelación de afecciones (RD 1093/1997) [referencia a verificar].

Doctrina

Doctrina administrativista sobre la monetización de los deberes de cesión, su carácter subsidiario y la afectación finalista del patrimonio público de suelo (vid. dictamen de referencia, apartados 6.3 y 9.3, y bibliografía especializada).

12. DIFERENCIAS CON FIGURAS PRÓXIMAS Y CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Conforme al apartado 9 del dictamen, el Tipo C.3 se delimita por una nota esencial: **sustituye un deber de cesión por su equivalente económico, sin transmisión de suelo ni financiación de obra concreta.**

Figura próxima	Criterio de delimitación	Nota distintiva
Cesión voluntaria de suelo (C.1)	C.1 transmite suelo concreto a la Administración; C.3 paga el equivalente económico del deber.	C.3 no entrega suelo: lo sustituye por dinero.

Figura próxima	Criterio de delimitación	Nota distintiva
Financiación de urbanización (C.2)	C.2 financia obras de urbanización; C.3 monetiza un deber de cesión.	Objeto distinto: obras vs. deber de cesión.
Reparcelación económica (B.2)	B.2 compensa entre propietarios; C.3 satisface un deber frente a la Administración por equivalente.	C.3 opera en la relación obligado-Administración.
Cumplimiento in natura del deber	El cumplimiento ordinario es la entrega de suelo; C.3 es excepción subsidiaria y motivada.	La monetización es subsidiaria, no alternativa libre.

Regla operativa. La monetización solo procede cuando concurren los presupuestos del art. 18.2 TRLSRU y la legislación urbanística la permita; en defecto de tales presupuestos, el deber debe cumplirse in natura. Nunca cabe monetizar cuando el deber pueda satisfacerse con suelo de vivienda protegida.

13. ADVERTENCIAS Y LÍMITES LEGALES

El convenio de monetización de deberes urbanísticos NO puede, en ningún caso, contener ni pactar:

Límites infranqueables

1. Dispensa, modificación o elusión de las determinaciones del planeamiento vigente (inderogabilidad singular: arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).
2. Monetización sin justificación motivada de la imposibilidad o inconveniencia de la entrega in natura; la monetización es subsidiaria, no de libre elección (art. 18.2 TRLSRU).
3. Sustitución por dinero cuando el deber pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda protegida (art. 18.2, en relación con el art. 20.1.b TRLSRU).
4. Desviación del importe monetizado a fines distintos del patrimonio público de suelo o a gasto corriente (art. 299 LSENPC).
5. Valoraciones que se aparten de los criterios del TRLSRU (arts. 34 y ss.) o que minoren indebidamente el equivalente del deber.
6. Omisión de la información pública y de la motivación de la procedencia, cuya falta constituye vicio esencial de procedimiento (arts. 47 y 48 LPAC).

El presente Anexo 7 (Tipo C.3) forma parte del apartado «Propuesta de convenios urbanísticos en relación con la ordenación pormenorizada» del Documento de Borrador del Plan General de La Frontera (El Hierro), y se remite, en cuanto a su fundamentación tipológica, al dictamen técnico-jurídico de referencia citado en la advertencia metodológica preliminar.

Ilte. Ayuntamiento de La Frontera-El Hierro.

17. ANEJO D.1. MODELO DE CONVENIO DE GESTIÓN CONCERTADA (ART. 288-294 LSENPC).

D. CONVENIOS DE GESTIÓN CONCERTADA Y SUPUESTOS ESPECIALES

ANEXO 8 — MODELO ESQUEMÁTICO DE CONVENIO URBANÍSTICO ASISTEMÁTICO

TIPO D.1: CONVENIO DE GESTIÓN CONCERTADA

Familia D — Convenios de gestión concertada y supuestos especiales

1. DENOMINACIÓN OFICIAL DEL TIPO

Familia: **D — Convenios de gestión concertada y supuestos especiales**. Código tipológico: **Tipo D.1**.
Denominación: **Convenio de gestión concertada**, conforme al apartado 7.1 del dictamen de referencia.

2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD JURÍDICO-URBANÍSTICA

El convenio de gestión concertada es el instrumento contractual de naturaleza administrativa por el que **la Administración y los propietarios (o un promotor) conciertan la gestión y ejecución de una actuación**, articulando de forma negociada el reparto de tareas, plazos, costes y responsabilidades, en el marco del sistema de concierto o de la colaboración público-privada.

Su finalidad principal es **ordenar de manera concertada la ejecución cuando la gestión no se canaliza por un sistema formal completo, sino mediante la cooperación negociada**. El problema urbanístico que resuelve es la necesidad de coordinar a los sujetos intervinientes (Administración, propietarios, promotor) en actuaciones donde el consenso y la concertación resultan más eficientes que la imposición unilateral del sistema.

Criterio de clasificación por causa preponderante. Conforme al apartado 3 del dictamen, el convenio se ubica en el Tipo D.1 cuando su finalidad principal es concertar la gestión y ejecución de la actuación, frente a los convenios de equidistribución (Familia B) o de obtención de suelo y financiación (Familia C).

Naturaleza de la categoría y encuadre en el sistema de concierto

El Tipo D.1 es una construcción doctrinal-operativa que halla su soporte sustantivo más directo en el sistema de concierto (arts. 222 a 224 LSENPC; arts. 72 a 80 del Decreto 183/2018), sistema de ejecución privada basado en la gestión concertada de la actuación, y en el convenio urbanístico de gestión (art. 218 LSENPC). La gestión concertada no exonera del cumplimiento de los deberes urbanísticos ni del orden público urbanístico; concierta el modo de ejecutarlos, no su contenido sustantivo, que es indisponible.

3. SUPUESTO URBANÍSTICO TÍPICO EN EL MUNICIPIO DE LA FRONTERA (EL HIERRO)

En el municipio de La Frontera, el Tipo D.1 está llamado a operar en actuaciones donde la gestión se articula mediante concertación entre la Administración y los propietarios o un promotor, especialmente cuando concurre voluntad de cooperación y conviene fijar de antemano el reparto de tareas y responsabilidades. Concurren las notas de un municipio insular de pequeño tamaño, con limitada capacidad de gestión propia y necesidad de apoyarse en la iniciativa privada concertada.

Manifestaciones fácticas características

- **Concierto de propietario único o mayoritario:** un propietario que controla el ámbito y concierta con el Ayuntamiento la gestión y ejecución (art. 76 Decreto 183/2018).
- **Entidad urbanística de gestión concertada:** constitución de la entidad prevista en el art. 74 del Decreto 183/2018 para desarrollar la actuación.
- **Colaboración público-privada en la ejecución:** reparto negociado de obras, cesiones y financiación entre Administración y promotor.
- **Actuaciones que requieren coordinación interadministrativa:** supuestos en que la concertación facilita la cooperación entre Ayuntamiento, Cabildo y propietarios.

En este contexto, la gestión concertada opera como vía flexible de ejecución cuando la cooperación negociada resulta más eficiente, permitiendo fijar de antemano el marco de tareas, plazos y responsabilidades de cada interviniente.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO

Los preceptos aplicables se sistematizan en cuatro regímenes diferenciados:

(a) Régimen convencional general

- **Arts. 288 a 294 LSENPC:** régimen propio del convenio urbanístico de gestión —concepto y límites (art. 288), memoria justificativa (art. 289), contenido (art. 290), celebración (art. 291), competencia (art. 292), publicidad (art. 293) y alcance y límites (art. 294)—.
- **Arts. 49 a 54 del Decreto 183/2018:** desarrollo reglamentario del régimen de los convenios urbanísticos.
- **Principio de inderogabilidad singular del planeamiento:** arts. 288 y 294 LSENPC, en relación con el art. 37 de la Ley 39/2015.
- **Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias;** Ley 40/2015 (LRJSP) y Ley 39/2015 (LPAC): competencia municipal y régimen procedimental supletorio.

(b) Régimen sustantivo específico del tipo (sistema de concierto)

- **Arts. 222 a 224 LSENPC:** sistema de concierto —características del sistema de ejecución (art. 222), forma de gestión del sistema (art. 223) y sociedad mercantil (art. 224)—, sistema de ejecución privada basado en la gestión concertada.
- **Art. 218 LSENPC:** convenio urbanístico de gestión, instrumento de formalización de la concertación en el sistema privado.
- **Arts. 72 a 80 del Decreto 183/2018:** desarrollo del sistema de concierto —definición (art. 72), modalidades de gestión (art. 73), entidad urbanística de gestión concertada (art. 74),

sociedad mercantil (art. 75), concierto de propietario único (art. 76), convenio urbanístico para la gestión del sistema (art. 78), reglas específicas (art. 79) y concierto abreviado (art. 80)–.

- **Decreto 183/2018:** admisión expresa de la ejecución de actuaciones por convenio urbanístico en caso de unanimidad de los propietarios afectados [verificar el precepto concreto en el texto vigente].

(c) Régimen de la equidistribución y obligaciones asociadas

- **Arts. 279 a 287 LSENPC y arts. 24 a 48 del Decreto 183/2018:** cuando la actuación concertada comporte equidistribución, se sujeta al régimen reparcelatorio (proyecto de reparcelación del art. 217 LSENPC en el sistema privado).
- **Art. 206 LSENPC:** afección real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asumidas en la concertación.
- **Arts. 34 y ss. TRLSRU:** criterios de valoración, en lo aplicable.

(d) Régimen registral

- **Art. 206 LSENPC y Real Decreto 1093/1997:** constancia registral de la afección real y, en su caso, del proyecto de reparcelación de la actuación concertada.
- **Arts. 8, 9 y 199 y ss. de la Ley Hipotecaria y Ley 13/2015:** inscripción y coordinación gráfica georreferenciada, cuando la actuación modifique fincas.

5. PARTES INTERVINIENTES

Sujeto	Posición / función	Capacidad y legitimación
Ayuntamiento de La Frontera	Administración actuante; concierta la gestión y controla la legalidad.	Competencia ex Ley 7/2015 de Municipios de Canarias y LSENPC; acuerdo del órgano competente.
Propietario(s) o promotor concertante	Sujeto(s) que asumen la gestión y ejecución concertada.	Titularidad o iniciativa acreditada; capacidad técnica y económica para la ejecución.
Entidad urbanística de gestión concertada	Entidad de gestión del sistema, cuando se constituya.	Constitución conforme al art. 74 del Decreto 183/2018.
Titulares de derechos reales limitados	Acreeedores hipotecarios, usufructuarios sobre las fincas afectadas.	Intervención cuando su derecho resulte afectado por la actuación.
Cabildo Insular de El Hierro	Coordinación interadministrativa, en su caso, respecto del PIOH.	Intervención si la actuación incide en la ordenación insular.

Nota sobre legitimación. La concertación exige la acreditación de la capacidad técnica y económica del concertante y la motivación, por el Ayuntamiento, del interés público de la gestión concertada. El convenio formaliza el reparto de tareas, pero no puede transferir al concertante potestades públicas indisponibles.

6. OBJETO Y CONTENIDO MÍNIMO DEL CONVENIO

El convenio debe incorporar, como contenido mínimo verificable, los siguientes extremos (lista de comprobación):

☐	Contenido mínimo exigible
1	Identificación de las partes y del ámbito de la actuación concertada.
2	Memoria de gestión: objetivos, fases, plazos y reparto de tareas (art. 215 LSENPC, en lo aplicable).
3	Determinación del sistema (concierto) y, en su caso, constitución de la entidad de gestión (art. 74 Decreto 183/2018).
4	Régimen de la equidistribución asociada, si la hubiere (proyecto de reparcelación, art. 217 LSENPC).
5	Reparto de costes de urbanización y de cesiones obligatorias.
6	Garantías de cumplimiento y afección real (art. 206 LSENPC).
7	Calendario de ejecución y régimen de penalizaciones por incumplimiento.
8	Reserva de las potestades públicas indisponibles a favor de la Administración.
9	Régimen registral y de publicidad de la actuación concertada.
10	Sometimiento al régimen de los arts. 288-294 LSENPC y al principio de inderogabilidad singular (arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).

7. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

Fase	Actuación	Órgano municipal competente
a) Iniciativa y memoria de gestión	Iniciativa del concertante o municipal; memoria de gestión y bases de la concertación.	Alcaldía / Concejalía de Urbanismo; servicios técnicos.
b) Establecimiento del sistema	Establecimiento del sistema de concierto y, en su caso, constitución de la entidad de gestión.	Pleno o Junta de Gobierno Local, según el caso.
c) Aprobación inicial del convenio	Aprobación del convenio de gestión concertada y documentación asociada.	Junta de Gobierno Local o Pleno, según delegación.

Fase	Actuación	Órgano municipal competente
d) Información pública	Exposición pública con anuncio en BOP, por el plazo legalmente exigible [verificar plazo conforme a LSENPC, Decreto 183/2018 y legislación de procedimiento].	Órgano que aprobó inicialmente.
e) Aprobación definitiva	Aprobación del convenio, con las modificaciones derivadas del trámite.	Junta de Gobierno Local o Pleno.
f) Formalización	Otorgamiento del convenio y, en su caso, de los estatutos de la entidad de gestión.	Alcaldía / órgano competente.
g) Publicación y registro municipal	Publicación en BOP e inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.	Secretaría municipal.
h) Inscripción registral	Inscripción de la reparcelación y afecciones, si la actuación las comporta.	A instancia del Ayuntamiento o del concertante.

Eficacia y publicidad del convenio

La celebración, perfeccionamiento y publicidad del convenio se rigen por los arts. 291 a 293 LSENPC y por su desarrollo reglamentario (arts. 51 a 53 del Decreto 183/2018). El establecimiento del sistema de concierto se rige por los arts. 222 a 224 LSENPC y 72 a 80 del Decreto 183/2018. La omisión de los trámites esenciales determina la invalidez (arts. 47 y 48 LPAC). El plazo concreto de información pública debe verificarse en el texto vigente antes de la aprobación inicial.

8. GARANTÍAS Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Garantías admisibles

- **Garantía de ejecución** (aval bancario o seguro de caución) por el importe de las obras y obligaciones asumidas por el concertante.
- **Afección real** de las fincas al cumplimiento de las obligaciones de la concertación (art. 206 LSENPC), con reflejo registral.
- **Penalizaciones por demora** y régimen de incumplimiento de plazos pactado en el convenio.

Régimen de incumplimiento y consecuencias

- **Resolución del convenio** por incumplimiento esencial, con ejecución de las garantías constituidas.
- **Sustitución o cambio del sistema de ejecución** conforme al art. 220 LSENPC, en caso de incumplimiento del concertante.

- **Recuperación de la gestión por la Administración** y exigencia de responsabilidades, sin perjuicio de la continuidad de la actuación.

Plazos. El convenio fijará el calendario de gestión y ejecución, los hitos de cumplimiento y la duración de las garantías hasta la completa materialización de la actuación concertada.

9. RÉGIMEN REGISTRAL Y DE PUBLICIDAD

Cuando la actuación concertada comporte equidistribución, el proyecto de reparcelación accede al Registro conforme al **art. 283 LSENPC**, al **art. 47 del Decreto 183/2018** y al **Real Decreto 1093/1997**. En todo caso, la afección real de las fincas al cumplimiento de las obligaciones de la concertación se hace constar registralmente (**art. 206 LSENPC**).

- **Afección real:** garantiza la oponibilidad de las obligaciones asumidas frente a terceros adquirentes de las fincas afectadas.
- **Constancia de la entidad de gestión:** en su caso, publicidad de la entidad urbanística de gestión concertada y de sus estatutos.
- **Resoluciones DGSJFP de referencia:** doctrina sobre inscripción de actuaciones de gestión concertada y afecciones reales (vid. apartado 11).
- **Publicidad activa:** publicación en el portal de transparencia municipal (Ley 19/2013 y normativa autonómica) e inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

10. CLÁUSULAS TIPO PROPUESTAS

Cláusulas más características del convenio, en forma de modelo adaptable. Los datos no disponibles en la fuente figuran entre corchetes.

CLÁUSULA 1.^a — OBJETO Y SISTEMA DE GESTIÓN

El presente convenio tiene por objeto concertar la gestión y ejecución de la actuación descrita en el Expositivo [N.º], mediante el sistema de concierto, al amparo de los artículos 222 a 224 LSENPC y 72 a 80 del Decreto 183/2018, formalizándose conforme al convenio urbanístico de gestión (artículo 218 LSENPC) y al régimen general de los artículos 288 a 294 LSENPC.

CLÁUSULA 2.^a — REPARTO DE TAREAS Y ENTIDAD DE GESTIÓN

Las partes acuerdan el reparto de tareas, plazos y responsabilidades recogido en la memoria de gestión (Anexo [N.º]). [En su caso:] Se constituye la entidad urbanística de gestión concertada prevista en el artículo 74 del Decreto 183/2018, cuyos estatutos se incorporan como Anexo [N.º].

CLÁUSULA 3.^a — EQUIDISTRIBUCIÓN Y COSTES

Cuando la actuación comporte equidistribución, se tramitará el proyecto de reparcelación conforme a los artículos 279 a 287 LSENPC y 24 a 48 del Decreto 183/2018. Los costes de urbanización y las cesiones obligatorias se reparten conforme a [criterio pactado], sin que la concertación altere el contenido de los deberes urbanísticos.

CLÁUSULA 4.^a — RESERVA DE POTESTADES PÚBLICAS

La gestión concertada no comporta transferencia de potestades públicas indisponibles, que permanecen en todo caso en la Administración. El Ayuntamiento conserva las facultades de dirección, inspección y control de la actuación, así como la potestad de resolver el convenio por incumplimiento.

CLÁUSULA 5.^a — GARANTÍAS E INCUMPLIMIENTO

El cumplimiento de las obligaciones del concertante se garantiza mediante [aval bancario / seguro de caución / afección real] por importe de [] euros. El incumplimiento esencial facultará al Ayuntamiento para resolver el convenio, ejecutar las garantías y, en su caso, sustituir o cambiar el sistema de ejecución conforme al artículo 220 LSENPC.

CLÁUSULA 6.^a — INDEROGABILIDAD Y LÍMITES

El presente convenio no altera, dispensa ni modifica las determinaciones del planeamiento vigente, en observancia del principio de inderogabilidad singular (artículos 288 y 294 LSENPC, en relación con el artículo 37 de la Ley 39/2015). La concertación afecta al modo de ejecución, no al contenido sustantivo de los deberes urbanísticos, que es indisponible; cualquier cláusula contraria al ordenamiento se tendrá por no puesta (artículo 294 LSENPC).

11. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DE REFERENCIA

Advertencia de verificación

Las referencias jurisprudenciales que siguen se aportan como orientación doctrinal sobre la gestión concertada, el sistema de concierto y la colaboración público-privada en la ejecución urbanística. Dada la naturaleza no positivizada del tipo y la exigencia de objetividad, su cita exacta (número, fecha y ponente) debe contrastarse con la base de datos oficial —CENDOJ y BOE— antes de su incorporación definitiva al documento de planeamiento. Los datos no verificables en la fuente se consignan entre corchetes.

Tribunal Supremo (Sala 3.ª, Sección 5.ª)

- **STS (Sala 3.ª)** sobre los límites de la colaboración público-privada en la gestión urbanística y la indisponibilidad de las potestades públicas [referencia a verificar: n.º y fecha; ponente].
- **STS (Sala 3.ª)** sobre el establecimiento y funcionamiento de los sistemas de ejecución privada y sus garantías [referencia a verificar].

Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC)

- **STSJ de Canarias** (Sala de lo Contencioso-Administrativo) sobre el sistema de concierto y la gestión concertada de actuaciones urbanísticas [referencia a verificar: n.º, fecha y ponente].

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP)

- **Resolución DGSJFP** sobre inscripción de actuaciones ejecutadas por sistemas de gestión concertada y constancia de afecciones (RD 1093/1997) [referencia a verificar].

Doctrina

Doctrina administrativista sobre la concertación de la gestión urbanística, el sistema de concierto y los límites de la colaboración público-privada (vid. dictamen de referencia, apartados 7.1 y 9.4, y bibliografía especializada).

12. DIFERENCIAS CON FIGURAS PRÓXIMAS Y CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Conforme al apartado 9 del dictamen, el Tipo D.1 se delimita por su objeto: **concertar el modo de gestión y ejecución de la actuación, no su equidistribución ni la obtención de suelo o financiación.**

Figura próxima	Criterio de delimitación	Nota distintiva
Reparcelación (Familia B)	La reparcelación equidistribuye; D.1 concierta la gestión, que puede incluir equidistribución como contenido instrumental.	El objeto preponderante de D.1 es la gestión.
Sistema de compensación	La compensación es sistema reglado con junta; el concierto es gestión concertada más flexible.	Distinto grado de formalización y de participación.
Sistema de ejecución empresarial	El empresarial se adjudica a un agente urbanizador; el concierto se basa en la concertación con propietarios.	Origen de la iniciativa y posición de los propietarios.
Convenios de obtención/financiación (Familia C)	La Familia C obtiene suelo o financia obras; D.1 organiza la gestión integral de la actuación.	Alcance integral de la gestión en D.1.

Regla operativa. La gestión concertada debe encuadrarse en el sistema de concierto y respetar sus reglas; no es una vía para eludir el sistema de ejecución que corresponda ni para transferir potestades públicas indisponibles.

13. ADVERTENCIAS Y LÍMITES LEGALES

El convenio de gestión concertada NO puede, en ningún caso, contener ni pactar:

Límites infranqueables

1. Dispensa, modificación o elusión de las determinaciones del planeamiento vigente (inderogabilidad singular: arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).
2. Transferencia al concertante de potestades públicas indisponibles (dirección, inspección, control y sanción).
3. Alteración del contenido sustantivo de los deberes urbanísticos (cesiones, estándares, costes de urbanización), que es indisponible.
4. Elusión del sistema de ejecución que legalmente corresponda o de las reglas del sistema de concierto (arts. 222-224 LSENPC; arts. 72-80 Decreto 183/2018).
5. Exención de las garantías exigibles para el desarrollo de la actuación.
6. Omisión de la información pública y del control de legalidad, cuya falta constituye vicio esencial de procedimiento (arts. 47 y 48 LPAC).

El presente Anexo 8 (Tipo D.1) forma parte del apartado «Propuesta de convenios urbanísticos en relación con la ordenación pormenorizada» del Documento de Borrador del Plan General de La Frontera (El Hierro), y se remite, en cuanto a su fundamentación tipológica, al dictamen técnico-jurídico de referencia citado en la advertencia metodológica preliminar.

Ilte. Ayuntamiento de La Frontera-El Hierro.

18. ANEJO D.2. MODELO DE CONVENIO PARA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.

D. CONVENIOS DE GESTIÓN CONCERTADA Y SUPUESTOS ESPECIALES

ANEXO 9 — MODELO ESQUEMÁTICO DE CONVENIO URBANÍSTICO ASISTEMÁTICO

TIPO D.2: CONVENIO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

Familia D — Convenios de gestión concertada y supuestos especiales

1. DENOMINACIÓN OFICIAL DEL TIPO

Familia: **D — Convenios de gestión concertada y supuestos especiales**. Código tipológico: **Tipo D.2**.
Denominación: **Convenio de actuación de dotación**, conforme al apartado 7.2 del dictamen de referencia.

2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD JURÍDICO-URBANÍSTICA

El convenio de actuación de dotación es el instrumento contractual de naturaleza administrativa por el que se articula **el cumplimiento de los deberes derivados de una actuación de dotación en suelo urbano consolidado**, esto es, aquella que incrementa las dotaciones públicas para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad, densidad o nuevos usos asignados a una o varias parcelas, sin requerir la reforma o renovación de la urbanización.

Su finalidad principal es **instrumentar el reajuste dotacional y el cumplimiento de los deberes asociados al incremento de aprovechamiento** en la ciudad consolidada. El problema urbanístico que resuelve es el desajuste entre la nueva edificabilidad o uso y las dotaciones públicas existentes, garantizando que el incremento de aprovechamiento lleve aparejada la correspondiente cesión dotacional y de aprovechamiento.

Criterio de clasificación por causa preponderante. Conforme al apartado 3 del dictamen, el convenio se ubica en el Tipo D.2 cuando su finalidad principal es instrumentar una actuación de dotación, figura legalmente tipificada (a diferencia de la mayoría de la tipología), articulando por convenio el cumplimiento de sus deberes.

Naturaleza de la categoría: figura legalmente tipificada

A diferencia de la mayor parte de los tipos de esta tipología, la actuación de dotación es una figura legalmente tipificada (art. 7.1.b TRLSRU; arts. 53-54 y 313-316 LSENPC). El Tipo D.2 no crea una figura nueva, sino que instrumenta por convenio el cumplimiento de los deberes de una actuación de dotación. El convenio no puede alterar el contenido de tales deberes —cesión dotacional y de aprovechamiento—, que vienen fijados por la ley y el planeamiento; solo articula su cumplimiento, incluidas, en su caso, las formas alternativas del art. 314 LSENPC (entre ellas, la monetización del Tipo C.3).

3. SUPUESTO URBANÍSTICO TÍPICO EN EL MUNICIPIO DE LA FRONTERA (EL HIERRO)

En el municipio de La Frontera, el Tipo D.2 está llamado a operar en su Suelo Urbano Consolidado cuando el planeamiento incrementa la edificabilidad o el uso de parcelas ya urbanizadas, generando el deber de reajustar las dotaciones. Concurren las notas de un municipio insular de

pequeño tamaño, con tejido urbano consolidado, posibilidad de incrementos puntuales de edificabilidad o cambios de uso y déficits dotacionales preexistentes.

Manifestaciones fácticas características

- **Incremento de edificabilidad en parcela consolidada:** modificación del planeamiento que aumenta el aprovechamiento, generando el deber de cesión dotacional y de aprovechamiento.
- **Cambio de uso con mayor intensidad:** asignación de usos más rentables que exige reajustar las dotaciones públicas del entorno.
- **Reajuste dotacional sin renovación de la urbanización:** actuaciones que no requieren reformar la urbanización existente, sino completar las dotaciones.
- **Cumplimiento por formas alternativas:** supuestos en que la cesión dotacional in natura es inviable y procede su cumplimiento por equivalente (art. 314 LSENPC; Tipo C.3).

En este contexto, el convenio de actuación de dotación opera como instrumento que ordena el cumplimiento de los deberes legalmente exigibles, asegurando la proporción entre el incremento de aprovechamiento y las dotaciones públicas.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO

Los preceptos aplicables se sistematizan en cuatro regímenes diferenciados:

(a) Régimen convencional general

- **Arts. 288 a 294 LSENPC:** régimen propio del convenio urbanístico de gestión —concepto y límites (art. 288), memoria justificativa (art. 289), contenido (art. 290), celebración (art. 291), competencia (art. 292), publicidad (art. 293) y alcance y límites (art. 294)—.
- **Art. 311 LSENPC:** convenios para financiar la actuación y de cooperación en actuaciones sobre el medio urbano.
- **Arts. 49 a 54 del Decreto 183/2018:** desarrollo reglamentario del régimen de los convenios urbanísticos.
- **Principio de inderogabilidad singular del planeamiento:** arts. 288 y 294 LSENPC, en relación con el art. 37 de la Ley 39/2015.

(b) Régimen sustantivo específico del tipo (actuación de dotación)

- **Art. 7.1.b) TRLSRU (RDLeg 7/2015):** concepto de actuación de dotación, como actuación de transformación urbanística que incrementa las dotaciones públicas para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad, densidad o nuevos usos, sin reforma de la urbanización.

- **Art. 18.2 TRLSRU:** deberes de las actuaciones de dotación —entrega de suelo dotacional y de aprovechamiento—, con posibilidad de sustitución por su valor en metálico (art. 18.2.a), salvo el supuesto de vivienda protegida (art. 18.2 en relación con el art. 20.1.b).
- **Arts. 53 y 54 LSENPC:** derechos (art. 53) y deberes (art. 54) de las personas propietarias en actuaciones de dotación.
- **Arts. 313 a 316 LSENPC:** deberes del adjudicatario (art. 313), modulaciones del deber de entrega y formas alternativas de cumplimiento (art. 314 —incluida la monetización—), modalidades de las actuaciones de dotación (art. 315) y derechos y deberes (art. 316).
- **Reglas de cesión (preámbulo y articulado LSENPC):** la cesión dotacional se calcula según el nivel de dotaciones existente al aprobar la actuación; la cesión de aprovechamiento se fija, como regla general, en el 15 % del incremento de edificabilidad [verificar porcentaje y reglas en el texto vigente].
- **Régimenes excepcionales de exención:** determinadas normas de emergencia habitacional (entre otras, el Decreto-ley 1/2024 y la Ley 4/2024, esta específica para La Palma tras la erupción de Tajogaite) eximen expresamente del cumplimiento de las cesiones de aprovechamiento y dotacionales del art. 54 LSENPC en los supuestos que regulan. Debe verificarse, en cada caso, si resulta aplicable algún régimen excepcional que module o exima los deberes de la actuación.

(c) Régimen del destino de las cesiones (patrimonio público de suelo)

- **Arts. 296 a 300 LSENPC:** la cesión de aprovechamiento (o su equivalente monetizado) se integra en el patrimonio público de suelo, con la afectación finalista del art. 299 LSENPC; desarrollo en arts. 158 a 163 del Decreto 183/2018.
- **Art. 51 y ss. TRLSRU:** régimen estatal del patrimonio público de suelo.
- **Arts. 34 y ss. TRLSRU:** valoración del suelo y del aprovechamiento, en especial si se opta por la monetización.

(d) Régimen registral

- **Art. 206 LSENPC y Real Decreto 1093/1997:** afección real de las fincas al cumplimiento de los deberes de la actuación de dotación, con reflejo registral.
- **Arts. 8, 9 y 199 y ss. de la Ley Hipotecaria y Ley 13/2015:** inscripción de cesiones y coordinación gráfica georreferenciada.

5. PARTES INTERVINIENTES

Sujeto	Posición / función	Capacidad y legitimación
Ayuntamiento de La Frontera	Administración actuante; receptora de las cesiones; controla el cumplimiento de los deberes.	Competencia ex Ley 7/2015 de Municipios de Canarias y LSENPC; acuerdo del órgano competente.
Propietario(s) afectado(s)	Obligados al cumplimiento de los deberes de la actuación de dotación.	Condición de propietario en suelo urbano objeto de la actuación (arts. 53 y 54 LSENPC).
Promotor de la actuación	En su caso, sujeto que impulsa la actuación de dotación.	Iniciativa acreditada; capacidad técnica y económica.
Titulares de derechos reales limitados	Acreeedores hipotecarios, usufructuarios sobre las fincas afectadas.	Intervención cuando su derecho resulte afectado.
Cabildo Insular de El Hierro	Coordinación, en su caso, respecto del PIOH.	Intervención si la actuación incide en la ordenación insular.

Nota sobre legitimación. Los deberes de la actuación de dotación recaen sobre los propietarios afectados por el incremento de aprovechamiento (arts. 53-54 LSENPC). El convenio formaliza el modo de cumplimiento, pero no puede minorar ni dispensar tales deberes, fijados por la ley y el planeamiento.

6. OBJETO Y CONTENIDO MÍNIMO DEL CONVENIO

El convenio debe incorporar, como contenido mínimo verificable, los siguientes extremos (lista de comprobación):

☐	Contenido mínimo exigible
1	Identificación de las partes, del ámbito y del incremento de edificabilidad, densidad o uso que motiva la actuación.
2	Determinación de la actuación como de dotación (art. 7.1.b TRLSRU; art. 315 LSENPC).
3	Cuantificación del deber de cesión dotacional (según nivel de dotaciones al aprobar la actuación).
4	Cuantificación del deber de cesión de aprovechamiento (regla general 15 % del incremento) [verificar porcentaje].
5	Forma de cumplimiento: in natura o por las formas alternativas del art. 314 LSENPC (incluida monetización).
6	Valoración del suelo o aprovechamiento conforme al TRLSRU (arts. 34 y ss.), si se opta por monetización.

□	Contenido mínimo exigible
7	Afectación finalista de la cesión de aprovechamiento al patrimonio público de suelo (art. 299 LSENPC).
8	Garantías de cumplimiento y afección real (art. 206 LSENPC).
9	Régimen registral y de publicidad de la actuación.
10	Sometimiento al régimen de los arts. 288-294 LSENPC y al principio de inderogabilidad singular (arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).

7. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

Fase	Actuación	Órgano municipal competente
a) Iniciativa y delimitación	Iniciativa del propietario/promotor o municipal; delimitación de la actuación de dotación.	Alcaldía / Concejalía de Urbanismo; servicios técnicos.
b) Cuantificación de deberes	Determinación de las cesiones dotacional y de aprovechamiento y de la forma de cumplimiento.	Servicios técnicos; Secretaría / Intervención municipal.
c) Aprobación inicial del convenio	Aprobación del convenio de actuación de dotación.	Junta de Gobierno Local o Pleno, según delegación.
d) Información pública	Exposición pública con anuncio en BOP, por el plazo legalmente exigible [verificar plazo conforme a LSENPC, Decreto 183/2018 y legislación de procedimiento].	Órgano que aprobó inicialmente.
e) Aprobación definitiva	Aprobación del convenio, con las modificaciones derivadas del trámite.	Junta de Gobierno Local o Pleno.
f) Cumplimiento de deberes	Entrega de las cesiones o, en su caso, pago del equivalente monetizado con afectación finalista.	Tesorería / Intervención; servicios de urbanismo.
g) Publicación y registro municipal	Publicación en BOP e inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.	Secretaría municipal.
h) Inscripción registral	Inscripción de cesiones y afecciones a favor de la Administración.	A instancia del Ayuntamiento.

Eficacia y cumplimiento de los deberes

La celebración, perfeccionamiento y publicidad del convenio se rigen por los arts. 291 a 293 LSENPC y por su desarrollo reglamentario (arts. 51 a 53 del Decreto 183/2018). Los deberes de la actuación de dotación (cesión dotacional y de aprovechamiento) vienen fijados por la ley y el planeamiento; el convenio articula su cumplimiento, sin poder minorarlos. La cesión de aprovechamiento, o su equivalente monetizado, se afecta finalistamente al patrimonio público de

suelo (art. 299 LSENPC). El plazo concreto de información pública debe verificarse en el texto vigente antes de la aprobación inicial.

8. GARANTÍAS Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Garantías admisibles

- **Afección real** de las fincas al cumplimiento de los deberes de la actuación (art. 206 LSENPC), con reflejo registral.
- **Aval bancario o seguro de caución** por el importe de las cesiones o del equivalente monetizado.
- **Condición de eficacia** vinculando el reconocimiento del incremento de edificabilidad o la licencia al cumplimiento o garantía de los deberes.

Régimen de incumplimiento y consecuencias

- **Exigibilidad de los deberes** y ejecución de las garantías en caso de incumplimiento del propietario/promotor.
- **Imposibilidad de materializar el incremento** de aprovechamiento sin el previo cumplimiento de los deberes asociados.
- **Responsabilidad por desviación del destino finalista** de la cesión de aprovechamiento o su equivalente (art. 299 LSENPC).

Plazos. El convenio fijará el calendario de cumplimiento de los deberes y la duración de las garantías hasta su completa materialización.

9. RÉGIMEN REGISTRAL Y DE PUBLICIDAD

Las cesiones de la actuación de dotación acceden al Registro conforme a los **arts. 8 y 9 de la Ley Hipotecaria** y al **Real Decreto 1093/1997**, con coordinación gráfica georreferenciada (**Ley 13/2015**). La afección real de las fincas al cumplimiento de los deberes se hace constar registralmente (**art. 206 LSENPC**).

- **Afección real:** garantiza la oponibilidad de los deberes frente a terceros adquirentes de las fincas afectadas.
- **Afectación finalista de la cesión de aprovechamiento:** constancia de su integración en el patrimonio público de suelo (art. 299 LSENPC).
- **Cumplimiento por equivalente:** en su caso, constancia del cumplimiento del deber por monetización (art. 314 LSENPC; remisión al Tipo C.3).

- **Publicidad activa:** publicación en el portal de transparencia municipal (Ley 19/2013 y normativa autonómica) e inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

10. CLÁUSULAS TIPO PROPUESTAS

Cláusulas más características del convenio, en forma de modelo adaptable. Los datos no disponibles en la fuente figuran entre corchetes.

CLÁUSULA 1.^a — OBJETO Y CALIFICACIÓN COMO ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

El presente convenio tiene por objeto articular el cumplimiento de los deberes derivados de la actuación de dotación delimitada en el Expositivo [N.º], que incrementa [la edificabilidad / la densidad / los usos] de las parcelas descritas, conforme al artículo 7.1.b) del TRLSRU y a los artículos 53, 54 y 313 a 316 LSENPC, sin reforma de la urbanización existente.

CLÁUSULA 2.^a — DETERMINACIÓN DE LOS DEBERES

El propietario asume los deberes de la actuación de dotación: (i) cesión de suelo dotacional, calculada conforme al nivel de dotaciones existente al aprobar la actuación; y (ii) cesión de aprovechamiento, equivalente al [15 % u otro porcentaje legalmente aplicable] del incremento de edificabilidad. Tales deberes vienen fijados por la ley y el planeamiento y no son disponibles por las partes.

CLÁUSULA 3.^a — FORMA DE CUMPLIMIENTO

Los deberes se cumplirán [in natura mediante la entrega del suelo correspondiente / mediante las formas alternativas del artículo 314 LSENPC]. Cuando proceda la monetización, se estará a lo previsto en el Tipo C.3, con valoración conforme a los artículos 34 y siguientes del TRLSRU y afectación finalista del importe al patrimonio público de suelo (artículo 299 LSENPC).

CLÁUSULA 4.^a — AFECTACIÓN Y GARANTÍAS

La cesión de aprovechamiento, o su equivalente monetizado, se afecta finalistamente al patrimonio público de suelo. El cumplimiento de los deberes se garantiza mediante [afección real / aval bancario / seguro de caución] por importe de [] euros, haciéndose constar registralmente la afección real conforme al artículo 206 LSENPC.

CLÁUSULA 5.^a — CONDICIÓN DE EFICACIA

El reconocimiento del incremento de edificabilidad o el otorgamiento de la licencia correspondiente quedan condicionados al previo cumplimiento o garantía de los deberes de la actuación de dotación. El incumplimiento impedirá la materialización del incremento de aprovechamiento, sin perjuicio de la ejecución de las garantías.

CLÁUSULA 6.ª — INDEROGABILIDAD Y LÍMITES

El presente convenio no altera, dispensa ni modifica las determinaciones del planeamiento vigente, en observancia del principio de inderogabilidad singular (artículos 288 y 294 LSENPC, en relación con el artículo 37 de la Ley 39/2015). El convenio no puede minorar ni dispensar los deberes de la actuación de dotación, fijados por la ley y el planeamiento; cualquier cláusula contraria al ordenamiento se tendrá por no puesta (artículo 294 LSENPC).

11. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DE REFERENCIA

Advertencia de verificación

Las referencias jurisprudenciales que siguen se aportan como orientación doctrinal sobre las actuaciones de dotación y el cumplimiento de sus deberes. Dada la exigencia de objetividad, su cita exacta (número, fecha y ponente) debe contrastarse con la base de datos oficial —CENDOJ y BOE— antes de su incorporación definitiva al documento de planeamiento. Los datos no verificables en la fuente se consignan entre corchetes.

Tribunal Supremo (Sala 3.ª, Sección 5.ª)

- **STS (Sala 3.ª)** sobre el concepto de actuación de dotación (art. 7.1.b TRLSRU) y la exigibilidad de los deberes asociados al incremento de aprovechamiento [referencia a verificar: n.º y fecha; ponente].
- **STS (Sala 3.ª)** sobre el cálculo de la cesión de aprovechamiento en actuaciones de dotación y los límites a su disponibilidad [referencia a verificar].

Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC)

- **STSJ de Canarias** (Sala de lo Contencioso-Administrativo) sobre actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado y cumplimiento de sus deberes [referencia a verificar: n.º, fecha y ponente].

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP)

- **Resolución DGSJFP** sobre inscripción de cesiones y afecciones derivadas de actuaciones de dotación (RD 1093/1997) [referencia a verificar].

Doctrina

Doctrina administrativista sobre las actuaciones de dotación como instrumento de transformación de la ciudad consolidada y el régimen de sus deberes (vid. dictamen de referencia, apartados 7.2 y 9.5, y bibliografía especializada).

12. DIFERENCIAS CON FIGURAS PRÓXIMAS Y CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Conforme al apartado 9 del dictamen, el Tipo D.2 se delimita por una nota esencial: **es la única figura de la tipología que descansa sobre una categoría legalmente tipificada (la actuación de dotación), que el convenio se limita a instrumentar.**

Figura próxima	Criterio de delimitación	Nota distintiva
Actuación de urbanización	La de urbanización transforma/renueva la urbanización; la de dotación reajusta dotaciones sin renovarla.	Ausencia de reforma de la urbanización en D.2.
Monetización de deberes (C.3)	C.3 es una forma de cumplimiento (por equivalente); D.2 es la actuación cuyos deberes se cumplen, en su caso, por C.3.	D.2 es el continente; C.3, una forma de cumplir.
Cesión voluntaria de suelo (C.1)	C.1 es cesión no exigible ex lege; D.2 articula deberes legalmente exigibles de cesión.	Carácter obligatorio de los deberes en D.2.
Reparcelación (Familia B)	La reparcelación equidistribuye en unidad de actuación; D.2 opera en suelo consolidado sin reparcelación sistemática.	Ámbito y técnica distintos.

Regla operativa. El convenio D.2 instrumenta deberes legalmente exigibles; no puede minorarlos ni dispensarlos. Su relación con el Tipo C.3 es de continente a contenido: la monetización es una de las formas de cumplir los deberes de la actuación de dotación (art. 314 LSENPC).

13. ADVERTENCIAS Y LÍMITES LEGALES

El convenio de actuación de dotación NO puede, en ningún caso, contener ni pactar:

Límites infranqueables

1. Dispensa, modificación o elusión de las determinaciones del planeamiento vigente (inderogabilidad singular: arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).
2. Minoración, exención o dispensa de los deberes de la actuación de dotación (cesión dotacional y de aprovechamiento), fijados por la ley y el planeamiento.
3. Monetización del deber cuando este pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda protegida (art. 18.2 TRLSRU, en relación con el art. 20.1.b).
4. Desviación de la cesión de aprovechamiento (o su equivalente) a fines distintos del patrimonio público de suelo (art. 299 LSENPC).
5. Reconocimiento del incremento de aprovechamiento sin el cumplimiento o garantía de los deberes asociados.
6. Omisión de la información pública y del control de legalidad, cuya falta constituye vicio esencial de procedimiento (arts. 47 y 48 LPAC).

El presente Anexo 9 (Tipo D.2) forma parte del apartado «Propuesta de convenios urbanísticos en relación con la ordenación pormenorizada» del Documento de Borrador del Plan General de La Frontera (El Hierro), y se remite, en cuanto a su fundamentación tipológica, al dictamen técnico-jurídico de referencia citado en la advertencia metodológica preliminar.

Ilte. Ayuntamiento de La Frontera-El Hierro.

19. ANEJO D.3. MODELO DE CONVENIO APLICABLE A ASENTAMIENTOS RURALES (ART. 36 LSENPC)

D. CONVENIOS DE GESTIÓN CONCERTADA Y SUPUESTOS ESPECIALES

ANEXO 10 — MODELO ESQUEMÁTICO DE CONVENIO URBANÍSTICO ASISTEMÁTICO

TIPO D.3: CONVENIO SOBRE ASENTAMIENTOS RURALES

Familia D — Convenios de gestión concertada y supuestos especiales

1. DENOMINACIÓN OFICIAL DEL TIPO

Familia: **D — Convenios de gestión concertada y supuestos especiales**. Código tipológico: **Tipo D.3**. Denominación: **Convenio sobre asentamientos rurales**, conforme al apartado 7.3 del dictamen de referencia.

2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD JURÍDICO-URBANÍSTICA

El convenio sobre asentamientos rurales es el instrumento contractual de naturaleza administrativa por el que la Administración y los propietarios **conciertan actuaciones de ordenación, dotación o regularización en suelo rústico de asentamiento rural**, clase de suelo dotada de un régimen especialísimo, distinto del suelo urbano y del resto del suelo rústico.

Su finalidad principal es **facilitar la ordenación pormenorizada y la dotación de servicios de los asentamientos rurales, así como la regularización de situaciones preexistentes**, respetando el carácter rural del suelo. El problema urbanístico que resuelve es la atención a núcleos rurales tradicionales —frecuentes y singularmente relevantes en El Hierro— que requieren ordenación y servicios sin perder su naturaleza rústica.

Criterio de clasificación por causa preponderante. Conforme al apartado 3 del dictamen, el convenio se ubica en el Tipo D.3 cuando su objeto recae sobre suelo rústico de asentamiento rural, supuesto especial que justifica un tratamiento autónomo por la singularidad de su régimen jurídico.

Naturaleza de la categoría: un supuesto especial en suelo rústico

El Tipo D.3 es un supuesto especial dentro de la tipología, caracterizado por operar en suelo rústico de asentamiento rural (arts. 33 a 35, 68 y 69 LSENPC), y no en suelo urbano. Ello determina que NO sean aplicables las técnicas equidistributivas propias del suelo urbano (reparcelación, cesiones de aprovechamiento del 15 %, etc.). El convenio se mueve en el marco del régimen del suelo rústico y de la ordenación que para los asentamientos establezcan el planeamiento municipal y, de modo decisivo, el Plan Insular de Ordenación de El Hierro (PIOH). El convenio no puede transformar el suelo rústico en urbano ni eludir su régimen protector.

3. SUPUESTO URBANÍSTICO TÍPICO EN EL MUNICIPIO DE LA FRONTERA (EL HIERRO)

En el municipio de La Frontera, el Tipo D.3 reviste especial importancia: la isla de El Hierro presenta numerosos asentamientos rurales tradicionales, y La Frontera es un municipio de menos de 10.000 habitantes con población dispersa en núcleos rurales. Concurren las notas de un poblamiento histórico disperso, edificaciones que conforman caminos y plazas, y necesidad de ordenación y dotación de servicios sin desnaturalizar el suelo rústico.

Manifestaciones fácticas características

- **Núcleos rurales tradicionales:** conjuntos de edificaciones que forman calles, plazas o caminos, característicos del poblamiento herreño, susceptibles de delimitación como asentamiento rural (art. 35 LSENPC y, en municipios de menor población como La Frontera, disposición adicional vigesimoséptima LSENPC).
- **Necesidad de dotación de servicios:** implantación o mejora de servicios básicos (agua, saneamiento, accesos) en los asentamientos, respetando su carácter rural.
- **Regularización de situaciones preexistentes:** ordenación de edificaciones y usos consolidados en el asentamiento, dentro del régimen del suelo rústico.
- **Reto demográfico:** actuaciones de fijación de población amparadas en la disposición adicional vigesimoséptima LSENPC, que establece un régimen específico y más flexible para los asentamientos rurales en municipios de menos de 10.000 habitantes, como La Frontera.

En este contexto, el convenio sobre asentamientos rurales opera como instrumento de concertación para ordenar y dotar de servicios estos núcleos, coordinando el planeamiento municipal con el PIOH y respetando el régimen del suelo rústico.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO

Los preceptos aplicables se sistematizan en cuatro regímenes diferenciados:

(a) Régimen convencional general

- **Arts. 288 a 294 LSENPC:** régimen propio del convenio urbanístico de gestión —concepto y límites (art. 288), memoria justificativa (art. 289), contenido (art. 290), celebración (art. 291), competencia (art. 292), publicidad (art. 293) y alcance y límites (art. 294)—.
- **Arts. 49 a 54 del Decreto 183/2018:** desarrollo reglamentario del régimen de los convenios urbanísticos.
- **Principio de inderogabilidad singular del planeamiento:** arts. 288 y 294 LSENPC, en relación con el art. 37 de la Ley 39/2015.
- **Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias;** Ley 40/2015 (LRJSP) y Ley 39/2015 (LPAC): competencia municipal y régimen procedimental supletorio.

(b) Régimen sustantivo específico del tipo (suelo rústico de asentamiento rural)

- **Arts. 33 a 35 LSENPC:** suelo rústico —definición (art. 33), categorías y subcategorías (art. 34) y delimitación y ordenación del suelo rústico de asentamiento (art. 35)—. El art. 35 contiene el régimen general de delimitación del asentamiento rural, sin perjuicio del régimen especial de la disposición adicional vigesimoséptima para los municipios de menor población.

- **Arts. 68 y 69 LSENPC:** régimen de usos del suelo rústico de asentamientos rurales o agrícolas —usos generales (art. 68) y usos admisibles en los asentamientos (art. 69)—.
- **Arts. 36 y 37 LSENPC:** derechos (art. 36) y deberes (art. 37) de las personas propietarias de suelo rústico, aplicables a los titulares en el asentamiento.
- **Disposición adicional vigesimoséptima LSENPC** (añadida por la Ley 5/2024, de 26 de diciembre): régimen especial de delimitación y ordenación del suelo rústico de asentamiento rural en municipios de menos de 10.000 habitantes (o sin núcleo superior a 5.000 habitantes) ante el reto demográfico, con exclusión del art. 35 LSENPC. En defecto de otros instrumentos, la ordenación se efectúa mediante plan especial de ordenación; el suelo del asentamiento que reúna los servicios del art. 46.1.a) LSENPC, con la dimensión que se establezca reglamentariamente, tendrá la consideración de suelo en situación de urbanizado a efectos de la legislación estatal. Por su población, La Frontera queda comprendida en el ámbito de esta disposición [verificar contenido íntegro y eventuales modificaciones en el texto consolidado].
- **Decreto 183/2018:** desarrollo reglamentario en materia de ordenación y normalización de fincas en asentamientos rurales [verificar preceptos aplicables].

(c) Régimen de la ordenación insular y municipal

- **Plan Insular de Ordenación de El Hierro (PIOH):** instrumento de ordenación insular que puede establecer el régimen del asentamiento rural; su determinación prevalece, salvo el régimen general legal (concepto de asentamiento «salvo que el Plan Insular establezca otro régimen»).
- **Planeamiento general municipal (PGO de La Frontera):** delimitación y ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales en el término municipal.
- **Reserva Mundial de la Biosfera y figuras de protección de El Hierro:** condicionantes ambientales y territoriales que inciden en la ordenación de los asentamientos [verificar instrumentos aplicables].

(d) Régimen registral

- **Arts. 8 y 9 de la Ley Hipotecaria,** Ley 13/2015 y Real Decreto 1093/1997: inscripción de la ordenación, normalización de fincas y actos con trascendencia real en el asentamiento, con coordinación gráfica georreferenciada.
- **Art. 206 LSENPC:** afección real, en su caso, al cumplimiento de las obligaciones asumidas en el convenio.

5. PARTES INTERVINIENTES

Sujeto	Posición / función	Capacidad y legitimación
Ayuntamiento de La Frontera	Administración actuante; ordena y concierta la actuación en el asentamiento.	Competencia ex Ley 7/2015 de Municipios de Canarias y LSENPC; acuerdo del órgano competente.
Cabildo Insular de El Hierro	Administración insular; titular del PIOH, que condiciona el régimen del asentamiento.	Competencia insular en ordenación del territorio; coordinación con el planeamiento municipal.
Propietarios del asentamiento	Titulares de las fincas y edificaciones del núcleo rural.	Titularidad acreditada; condición de propietario de suelo rústico (arts. 36-37 LSENPC).
Titulares de derechos reales limitados	Acreeedores hipotecarios, usufructuarios sobre las fincas afectadas.	Intervención cuando su derecho resulte afectado.

Nota sobre legitimación. La singularidad del Tipo D.3 reside en la intervención del Cabildo Insular de El Hierro, por el papel determinante del PIOH en el régimen del asentamiento rural. La coordinación interadministrativa entre Ayuntamiento y Cabildo es presupuesto de la actuación.

6. OBJETO Y CONTENIDO MÍNIMO DEL CONVENIO

El convenio debe incorporar, como contenido mínimo verificable, los siguientes extremos (lista de comprobación):

☐	Contenido mínimo exigible
1	Identificación de las partes (incluido el Cabildo, si interviene) y del asentamiento rural objeto del convenio.
2	Delimitación del asentamiento conforme al art. 35 LSENPC o, en municipios de menos de 10.000 habitantes, a la disposición adicional vigesimoséptima LSENPC, y al PIOH.
3	Determinación de los usos admisibles (arts. 68 y 69 LSENPC) y de la ordenación pormenorizada.
4	Actuaciones de dotación de servicios y de regularización previstas, respetando el carácter rústico.
5	Reparto de obligaciones entre Administración(es) y propietarios.
6	Coordinación con el PIOH y con el planeamiento general municipal.
7	Condicionantes ambientales y de protección territorial de El Hierro [verificar instrumentos aplicables].
8	Garantías de cumplimiento y, en su caso, afección real (art. 206 LSENPC).
9	Régimen registral y de publicidad de la actuación.

☐	Contenido mínimo exigible
10	Sometimiento al régimen de los arts. 288-294 LSENPC y al principio de inderogabilidad singular (arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).

7. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

Fase	Actuación	Órgano competente
a) Iniciativa y coordinación insular	Iniciativa municipal o de los propietarios; coordinación con el Cabildo respecto del PIOH.	Alcaldía / Concejalía de Urbanismo; Cabildo Insular de El Hierro.
b) Delimitación y ordenación	Delimitación del asentamiento (art. 35 o disposición adicional 27. ^a LSENPC, según población) y determinación de usos (arts. 68-69 LSENPC).	Servicios técnicos municipales; coordinación insular.
c) Aprobación inicial del convenio	Aprobación del convenio sobre el asentamiento rural.	Junta de Gobierno Local o Pleno, según delegación.
d) Información pública	Exposición pública con anuncio en BOP, por el plazo legalmente exigible [verificar plazo conforme a LSENPC, Decreto 183/2018 y legislación de procedimiento].	Órgano que aprobó inicialmente.
e) Informes sectoriales	Informes ambientales y sectoriales que procedan, dada la protección territorial de El Hierro.	Órganos sectoriales y ambientales competentes.
f) Aprobación definitiva	Aprobación del convenio, con las modificaciones derivadas del trámite.	Junta de Gobierno Local o Pleno.
g) Publicación y registro municipal	Publicación en BOP e inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.	Secretaría municipal.
h) Inscripción registral	Inscripción de la ordenación, normalización y afecciones, en su caso.	A instancia del Ayuntamiento.

Eficacia, coordinación insular y protección territorial

La celebración, perfeccionamiento y publicidad del convenio se rigen por los arts. 291 a 293 LSENPC y por su desarrollo reglamentario (arts. 51 a 53 del Decreto 183/2018). La actuación sobre el asentamiento rural exige coordinación con el PIOH y la observancia de los condicionantes ambientales y territoriales de El Hierro (Reserva de la Biosfera y figuras de protección). La omisión de los trámites esenciales o de los informes sectoriales preceptivos determina la invalidez (arts. 47 y 48 LPAC). El plazo concreto de información pública debe verificarse en el texto vigente antes de la aprobación inicial.

8. GARANTÍAS Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Garantías admisibles

- **Afección real** de las fincas al cumplimiento de las obligaciones del convenio (art. 206 LSENPC), con reflejo registral, cuando proceda.
- **Aval bancario o seguro de caución** por el importe de las obligaciones de dotación de servicios asumidas.
- **Condición de eficacia** vinculada a la coordinación con el PIOH y a la obtención de los informes sectoriales preceptivos.

Régimen de incumplimiento y consecuencias

- **Resolución del convenio** por incumplimiento esencial o por contravención del régimen del suelo rústico o del PIOH.
- **Ejecución de garantías** para el cumplimiento de las obligaciones de dotación de servicios.
- **Restablecimiento de la legalidad** en caso de actuaciones que desnaturalicen el carácter rústico del asentamiento.

Plazos. El convenio fijará el calendario de las actuaciones de ordenación y dotación, y la duración de las garantías hasta su cumplimiento.

9. RÉGIMEN REGISTRAL Y DE PUBLICIDAD

La ordenación y normalización de fincas del asentamiento, así como los actos con trascendencia real, acceden al Registro conforme a los **arts. 8 y 9 de la Ley Hipotecaria**, al **Real Decreto 1093/1997** y a la **Ley 13/2015** (coordinación gráfica georreferenciada), con la afección real que en su caso proceda (**art. 206 LSENPC**).

- **Constancia del régimen rústico:** el carácter de suelo rústico de asentamiento rural debe quedar reflejado, evitando cualquier apariencia de suelo urbano.
- **Coordinación con el Catastro:** representación gráfica georreferenciada de las fincas del asentamiento.
- **Resoluciones DGSJFP de referencia:** doctrina sobre inscripción de actos en suelo rústico de asentamiento rural (vid. apartado 11).
- **Publicidad activa:** publicación en el portal de transparencia municipal (Ley 19/2013 y normativa autonómica) e inscripción en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

10. CLÁUSULAS TIPO PROPUESTAS

Cláusulas más características del convenio, en forma de modelo adaptable. Los datos no disponibles en la fuente figuran entre corchetes.

CLÁUSULA 1.^a — OBJETO Y ÁMBITO

El presente convenio tiene por objeto la ordenación, dotación de servicios y, en su caso, regularización del asentamiento rural delimitado en el Expositivo [N.º], clasificado como suelo rústico de asentamiento rural conforme al artículo 35 LSENPC o, por tratarse de un municipio de menos de 10.000 habitantes, a la disposición adicional vigesimoséptima LSENPC, y al Plan Insular de Ordenación de El Hierro, respetando en todo caso el régimen del suelo rústico.

CLÁUSULA 2.^a — COORDINACIÓN CON EL PIOH Y EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Las partes reconocen el carácter determinante del Plan Insular de Ordenación de El Hierro en el régimen del asentamiento. La ordenación pactada se coordina con el PIOH y con el planeamiento general municipal, prevaleciendo, en su caso, las determinaciones insulares conforme al concepto legal de asentamiento rural («salvo que el Plan Insular establezca otro régimen»).

CLÁUSULA 3.^a — USOS ADMISIBLES Y LÍMITES

Los usos del asentamiento se ajustan a los artículos 68 y 69 LSENPC (usos generales y admisibles en los asentamientos rurales). El convenio no habilita usos propios del suelo urbano ni puede transformar el suelo rústico en urbano, preservando el carácter rural del núcleo.

CLÁUSULA 4.^a — DOTACIÓN DE SERVICIOS Y OBLIGACIONES

Se conciertan las actuaciones de dotación de servicios básicos [agua, saneamiento, accesos, alumbrado] descritas en el Anexo [N.º], con el reparto de obligaciones entre las Administraciones intervinientes y los propietarios. Las obligaciones se garantizan mediante [afección real / aval / seguro de caución] por importe de [] euros.

CLÁUSULA 5.^a — CONDICIONANTES AMBIENTALES Y TERRITORIALES

La actuación observa los condicionantes ambientales y territoriales de la isla de El Hierro, incluida su condición de Reserva Mundial de la Biosfera y las figuras de protección aplicables, recabándose los informes sectoriales preceptivos. La eficacia del convenio queda condicionada a la obtención de tales informes favorables.

CLÁUSULA 6.^a — INDEROGABILIDAD Y LÍMITES

El presente convenio no altera, dispensa ni modifica las determinaciones del planeamiento vigente ni del PIOH, en observancia del principio de inderogabilidad singular (artículos 288 y 294 LSENPC, en relación con el artículo 37 de la Ley 39/2015). El convenio no puede transformar el suelo rústico en urbano ni eludir su régimen protector; cualquier cláusula contraria al ordenamiento se tendrá por no puesta (artículo 294 LSENPC).

11. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA DE REFERENCIA

Advertencia de verificación

Las referencias jurisprudenciales que siguen se aportan como orientación doctrinal sobre el régimen de los asentamientos rurales y la ordenación del suelo rústico. Dada la exigencia de objetividad, su cita exacta (número, fecha y ponente) debe contrastarse con la base de datos oficial —CENDOJ y BOE— antes de su incorporación definitiva al documento de planeamiento. Los datos no verificables en la fuente se consignan entre corchetes.

Tribunal Supremo (Sala 3.ª, Sección 5.ª)

- **STS (Sala 3.ª)** sobre la delimitación de asentamientos rurales y la prohibición de transformar el suelo rústico en urbano por vía convencional [referencia a verificar: n.º y fecha; ponente].
- **STS (Sala 3.ª)** sobre el régimen de usos en suelo rústico y los límites a la ordenación de los asentamientos [referencia a verificar].

Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC)

- **STSJ de Canarias** (Sala de lo Contencioso-Administrativo) sobre delimitación y ordenación de asentamientos rurales y la prevalencia del planeamiento insular [referencia a verificar: n.º, fecha y ponente].

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP)

- **Resolución DGSJFP** sobre inscripción de actos en suelo rústico de asentamiento rural y constancia de su régimen (RD 1093/1997) [referencia a verificar].

Doctrina

Doctrina administrativista sobre el régimen del suelo rústico de asentamiento rural en Canarias, la prevalencia del planeamiento insular y la ordenación de los núcleos rurales tradicionales (vid. dictamen de referencia, apartados 7.3 y 9.6, y bibliografía especializada).

12. DIFERENCIAS CON FIGURAS PRÓXIMAS Y CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Conforme al apartado 9 del dictamen, el Tipo D.3 se delimita por una nota esencial y excluyente: **opera en suelo rústico de asentamiento rural, no en suelo urbano, lo que excluye las técnicas equidistributivas y de cesión propias de aquel.**

Figura próxima	Criterio de delimitación	Nota distintiva
Actuación de dotación (D.2)	D.2 opera en suelo urbano consolidado; D.3 en suelo rústico de asentamiento rural.	Clase de suelo distinta; en D.3 no hay cesión de aprovechamiento del 15 %.

Figura próxima	Criterio de delimitación	Nota distintiva
Reparcelación (Familia B)	La reparcelación es técnica de suelo urbano/urbanizable; en el asentamiento rural no procede equidistribución urbana.	Inaplicabilidad de la equidistribución urbana.
Normalización de fincas (A.1)	A.1 ajusta linderos en suelo urbano; en el asentamiento puede haber normalización pero bajo régimen rústico.	Distinto régimen sustantivo del suelo.
Convenios de suelo urbano (Familias B y C)	Aquellos presuponen suelo urbano; D.3 presupone suelo rústico con prevalencia del PIOH.	Prevalencia del planeamiento insular en D.3.

Regla operativa. El convenio D.3 debe respetar el régimen del suelo rústico y la prevalencia del PIOH; no es una vía para reclasificar encubiertamente el suelo ni para aplicar técnicas de suelo urbano a un asentamiento rural.

13. ADVERTENCIAS Y LÍMITES LEGALES

El convenio sobre asentamientos rurales NO puede, en ningún caso, contener ni pactar:

Límites infranqueables

1. Dispensa, modificación o elusión de las determinaciones del planeamiento vigente ni del PIOH (inderogabilidad singular: arts. 288 y 294 LSENPC; art. 37 Ley 39/2015).
2. Transformación encubierta del suelo rústico en suelo urbano o urbanizable.
3. Habilitación de usos ajenos a los admisibles en el suelo rústico de asentamiento rural (arts. 68 y 69 LSENPC).
4. Elusión de la coordinación con el PIOH y de los informes sectoriales y ambientales preceptivos, dada la protección territorial de El Hierro.
5. Aplicación de técnicas equidistributivas o de cesión de aprovechamiento propias del suelo urbano.
6. Omisión de la información pública y del control de legalidad, cuya falta constituye vicio esencial de procedimiento (arts. 47 y 48 LPAC).

El presente Anexo 10 (Tipo D.3) forma parte del apartado «Propuesta de convenios urbanísticos en relación con la ordenación pormenorizada» del Documento de Borrador del Plan General de La Frontera (El Hierro), y se remite, en cuanto a su fundamentación tipológica, al dictamen técnico-jurídico de referencia citado en la advertencia metodológica preliminar. Con este Anexo se completa la serie de modelos esquemáticos correspondientes a la tipología de convenios urbanísticos de ejecución asistemática.

Ilte. Ayuntamiento de La Frontera-El Hierro.

20. ANEJO CONVENIO MIXTO. REPARCELACIÓN ASISTEMÁTICA CONCERTADA, CESIÓN GRATUITA DE SUELO Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES

ANEXO — CONVENIO MIXTO. REPARCELACIÓN ASISTEMÁTICA CONCERTADA, CESIÓN GRATUITA DE SUELO Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES

1. NATURALEZA DE LA REPARCELACIÓN ASISTEMÁTICA CONCERTADA

La expresión «reparcelación asistemática concertada» no se corresponde, en sentido estricto, con una figura típica de la legislación canaria, sino con una construcción operativa que combina tres elementos jurídicamente diferenciados pero coordinables: en primer lugar, el régimen de las actuaciones urbanísticas aisladas regulado en el artículo 259 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC), y desarrollado por el artículo 157 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (en adelante, RGEPC); en segundo lugar, los proyectos de reparcelación regulados en los artículos 279 a 287 LSENPC y en los artículos 24 a 48 RGEPC, en cualquiera de sus modalidades, material plena, económica del artículo 286 LSENPC o normalización de fincas del artículo 44 RGEPC; y, en tercer lugar, el convenio urbanístico de gestión de los artículos 288 a 294 LSENPC y 49 a 54 RGEPC, que opera como instrumento de articulación pactada del conjunto.

El rasgo definitorio del modelo es que la equidistribución se materializa sin necesidad de delimitar una unidad de actuación con sistema sistemático (compensación, cooperación, concierto en sentido propio, o ejecución empresarial), y sin abrir el procedimiento ordinario de gestión sistemática previsto en los artículos 196 y siguientes LSENPC. La actuación se concibe como una operación de remate, mejora o compleción urbanística de pequeña entidad, en suelo urbano consolidado o en asentamiento rural con ordenación pormenorizada suficiente, en la que concurren propietarios identificados que asumen voluntariamente, por convenio, las cargas asociadas a la materialización de la ordenación.

La doctrina y la práctica administrativa canarias —en línea con la formulación del informe doctrinal aportado al expediente y con los criterios técnicos del Plan General de Ordenación de La Frontera (El Hierro) elaborados por esta misma UTE— admiten esta vía como técnica funcional de ejecución, diferenciada tanto del urbanismo sistemático como de la mera ejecución directa por obra pública ordinaria. Su fundamento material radica en el principio de proporcionalidad consagrado en el artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y en el principio de eficacia administrativa del artículo 103.1 de la Constitución Española.

Nota técnica. La denominación «concertada» no debe confundirse con el «sistema de concierto» en sentido propio del artículo 222 LSENPC, que es uno de los sistemas privados de ejecución sistemática y exige propietario único o unanimidad de propietarios. Si en el caso concreto concurren los requisitos del artículo 222 LSENPC, la operación deberá calificarse formalmente como sistema de concierto, no como reparcelación asistemática concertada en sentido atécnico. El modelo que sigue contempla ambas variantes y permite su adaptación según el supuesto.

1. BIS. DOS ESCENARIOS PROCEDIMENTALES: CON O SIN PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La depuración técnica del modelo exige distinguir nítidamente dos escenarios procedimentales que se cubren con la misma figura matriz, convenio urbanístico asistemático con cesión gratuita y financiación por contribuciones especiales, pero que se diferencian en función de si el caso concreto exige o no la tramitación de un proyecto de reparcelación. La distinción es jurídicamente relevante porque el artículo 29 RGEPC enuncia cuatro supuestos en los que la operación reparcelatoria resulta innecesaria; de ellos, dos son particularmente pertinentes para el modelo asistemático:

- a) Artículo 29.c) RGEPC: «Actuaciones en suelo urbano consolidado a ejecutar mediante obras públicas ordinarias o directamente por el propietario de los terrenos para que estos adquieran la condición de solar».
- b) Artículo 29.d) RGEPC: «Actuaciones en suelo rústico de asentamientos rurales no incluidos en unidades de actuación».

Escenario A — Reparcelación procedente. Cuando la operación comporta redistribución de aprovechamientos entre propietarios distintos, ajustes parcelarios sustantivos, adjudicaciones cruzadas o indemnizaciones internas no resolubles por simples cesiones, la formalización exige proyecto de reparcelación. Es la modalidad típica cuando concurren propietarios múltiples sobre fincas heterogéneas. La tramitación se ajusta al artículo 282.3 LSENPC y al artículo 26.4 RGEPC, con información pública en el Boletín Oficial de la Provincia por plazo de dos meses, aprobación inicial por la Alcaldía (o por la Junta de Gobierno Local en municipios de gran población), aprobación definitiva en plazo de tres meses desde la finalización de la información pública, y silencio positivo. La modalidad reparcelatoria (material, económica o normalización) se elige conforme al artículo 30 RGEPC y al artículo 44 RGEPC.

Escenario B — Reparcelación innecesaria. Cuando la operación se limita a la cesión gratuita y voluntaria de viario o suelo dotacional por propietarios identificados, sin redistribución de aprovechamientos entre fincas distintas, y a la ejecución por el Ayuntamiento de obras de urbanización financiadas por contribuciones especiales, el caso encaja en los supuestos del artículo 29.c) o 29.d) RGEPC. La formalización se reduce a:

- convenio urbanístico que documenta la cesión voluntaria y los compromisos;
- escritura pública de cesión gratuita, otorgada por los propietarios y aceptada por el Ayuntamiento;
- inscripción registral directa conforme al artículo 65 TRLSRU y al Real Decreto 1093/1997;
- acuerdo plenario de imposición y ordenanza fiscal específica de contribuciones especiales. No es preciso tramitar proyecto de reparcelación, lo que aligera sustancialmente el procedimiento.

La elección entre uno y otro escenario debe motivarse expresamente en la memoria justificativa del convenio (artículo 289 LSENPC), atendiendo a la naturaleza material de la operación. El modelo de convenio que figura en la Segunda Parte se ha estructurado de modo que permite la adaptación

a ambos escenarios mediante la activación o desactivación, según proceda, de la Cláusula 13 (Proyecto de reparcelación) y de los apartados conexos. Las advertencias finales identifican expresamente los criterios de elección.

2. VIABILIDAD DE LA CESIÓN GRATUITA VOLUNTARIA DE SUELO

La cesión gratuita de suelo destinado a viario, espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos en marco asistemático tiene anclaje normativo expreso e inequívoco en el artículo 259.2 LSENPC, conforme al cual «el suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación, salvo lo previsto en el artículo 56.1 b) de esta ley». El artículo 157.1 RGEPC reproduce esta previsión en sede reglamentaria. La cesión por convenio es, por tanto, una de las dos vías ordinarias de obtención de suelo dotacional en marco asistemático, junto con la expropiación; ambas son alternativas, no acumulativas.

Carácter voluntario transversal de la cesión. El presente modelo se construye sobre la base de que toda cesión documentada en el convenio se presta voluntariamente por la parte propietaria, como expresión de su libre voluntad concertada con el Ayuntamiento en el cauce convencional habilitado por los artículos 259.2 y 288 a 294 LSENPC. La voluntariedad opera con tres consecuencias jurídicas:

- a) Primera:** la cesión gratuita es un acto de disposición libremente prestado por la parte propietaria. Su anclaje natural es el artículo 259.2 LSENPC, que recoge la cesión convencional como vía ordinaria —junto a la expropiación— de obtención de suelo dotacional en marco asistemático. La voluntariedad protege al propietario frente a la imposición unilateral de cargas, en línea con la doctrina jurisprudencial sobre suelo urbano consolidado (Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2008, recurso de casación 4731/2004, doctrina Guanarteme).
- b) Segunda:** cuando la cesión coincida materialmente con un deber legal preexistente —singularmente el del artículo 56.1.b) LSENPC respecto del viario imprescindible para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios para que las parcelas adquieran la condición de solar en suelo urbano consolidado—, el convenio opera como cauce ordinario de cumplimiento voluntario de ese deber. El convenio ni crea el deber subyacente ni añade nada a él: lo formaliza, lo concreta sobre fincas determinadas y lo articula con las restantes operaciones (proyecto técnico, contribuciones especiales, calendario). El propietario opta libremente por dar cumplimiento al deber por la vía convencional, en lugar de esperar a una ejecución forzosa o a un procedimiento expropiatorio.
- c) Tercera:** la voluntariedad amplía el espacio convencional sin invadir el límite material del artículo 294.2 LSENPC. La jurisprudencia ha admitido reiteradamente que el propietario asuma voluntariamente prestaciones que no podrían imponérsele unilateralmente, siempre que la asunción se sustente en contraprestaciones urbanísticas legítimas y proporcionadas, y siempre que no se invada la potestad de planeamiento. La frontera de la voluntariedad es, por tanto, la prohibición de prestaciones más gravosas que las legales (artículo 294.2 LSENPC), no la del deber legal preexistente.

La cesión gratuita voluntaria no se sustenta jurídicamente en los deberes plenos del artículo 18 del 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 (en adelante, TRLSRU) —que se conectan con las actuaciones de transformación urbanística del artículo 7.1 TRLSRU—, sino en la articulación pactada de la voluntad del propietario, formalizada por convenio y motivada por la contraprestación urbanística que el conjunto del acuerdo le procura: ejecución por el Ayuntamiento de obras de urbanización que benefician especialmente a sus fincas, regularización catastral y registral, obtención de la condición de solar, viabilidad edificatoria, mejora de accesibilidad, y demás efectos materiales del proceso.

Límite jurídico crítico (art. 294 LSENPC). La voluntariedad de la cesión no exime al convenio del respeto de los límites legales: el propietario puede ceder gratuitamente lo que estime, siempre que el convenio no le imponga prestaciones más gravosas que las previstas en la legislación. Si la actuación encubre materialmente una actuación de transformación urbanística en sentido del artículo 7.1 TRLSRU—con generación de plusvalías relevantes—, los deberes legales aplicables serán los del artículo 18 TRLSRU, incluida la cesión del 10 % del aprovechamiento (artículo 53.1.c LSENPC y artículo 18.1.b TRLSRU), y la vía asistemática voluntaria resultará improcedente. La motivación de la calificación como actuación asistemática y de la voluntariedad de la cesión debe ser reforzada, en línea con la doctrina del Tribunal Supremo sobre desconsolidación motivada (STS 1563/2018, de 30 de octubre, y STS de 14 de febrero de 2020, recurso de casación 6020/2017).

3. ARTICULACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES

La habilitación legal específica para imponer contribuciones especiales en el marco de actuaciones urbanísticas aisladas figura, de modo expreso e inequívoco, en el artículo 259.3 LSENPC, según el cual «cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquellas». El artículo 157.2 RGEPC reproduce la previsión en sede reglamentaria. Esta habilitación opera con plena autonomía respecto del proceso reparcelatorio: la contribución especial no es una carga de equidistribución, sino un tributo local que se rige por su propia normativa.

El régimen sustantivo es el de los artículos 28 a 37 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante, TRLRHL). El hecho imponible consiste en la obtención por el sujeto pasivo de un beneficio o aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos de carácter local (artículo 28 TRLRHL). La base imponible no podrá exceder, con carácter general, del 90 % del coste que la entidad local soporte (artículo 31 TRLRHL), límite cuyo régimen general de contribuciones especiales fue avalado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 233/1999, de 16 de diciembre, en su pronunciamiento sobre la Ley 39/1988, antecedente del vigente TRLRHL. La imposición exige acuerdo expreso del Pleno y ordenanza fiscal específica para cada obra o servicio (artículo 34 TRLRHL).

La integración o coordinación de las contribuciones especiales con el proceso reparcelatorio concertado debe entenderse en términos de complementariedad funcional, no de sustitución. La reparcelación distribuye entre los propietarios beneficios y cargas urbanísticas materiales (suelo, aprovechamientos, indemnizaciones internas, gastos de gestión). Las contribuciones especiales, por su parte, financian los costes públicos de las obras de urbanización repercutiéndolos sobre los titulares especialmente beneficiados conforme a su cuota de participación. En el modelo

asistemático que aquí se propone, ambas figuras se articulan así: la reparcelación opera sobre el suelo (geometría parcelaria, adjudicaciones, cesiones gratuitas, valoración de aportaciones); las contribuciones especiales operan sobre las obras (financiación pública del proyecto técnico ejecutado por el Ayuntamiento). El convenio explicita esta coordinación, fija las cuotas previsibles y compromete al Ayuntamiento a respetar el procedimiento legal de imposición tributaria.

Cautela técnica capital (art. 31.2.c TRLRHL). El valor del suelo cedido gratuita y obligatoriamente al Ayuntamiento queda expresamente excluido del coste imputable a contribuciones especiales. Esta regla impide la doble imputación de un mismo concepto y obliga, en la redacción del convenio, a separar nítidamente lo que se cede (suelo, gratis) de lo que se contribuye a financiar (obras, vía contribución especial). El modelo refleja esta separación en cláusulas distintas.

Cautela jurisprudencial (doctrina Guanarteme). La Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2008 (recurso de casación 4731/2004) prohíbe imponer nuevas cargas generalizadas de urbanización al suelo urbano consolidado ya consolidado, sin que medie actuación de transformación o renovación. La contribución especial sólo puede exigirse si concurre un beneficio especial real y diferenciado para los propietarios afectados (artículo 28 TRLRHL), no como mera repercusión de obras de mantenimiento ordinario.

4. FUNCIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO COMO INSTRUMENTO MARCO

El convenio urbanístico no constituye, en sentido propio, ni una fuente normativa autónoma ni un sustitutivo de las potestades públicas. Su función es articular pactadamente, dentro del marco legal aplicable, el ejercicio reglado de potestades urbanísticas y tributarias que la Administración mantiene en todo caso. Así lo enuncian el artículo 288 LSENPC y el artículo 49 RGEPC, y lo reitera el artículo 294 LSENPC al sancionar con la nulidad de pleno derecho las estipulaciones que impongan al propietario obligaciones más gravosas que las legales.

En el modelo asistemático que aquí se propone, el convenio cumple cinco funciones articuladoras: documentar los antecedentes urbanísticos y la calificación material de la actuación como asistemática; formalizar las cesiones gratuitas con identificación precisa de fincas, superficies y destino dotacional; describir y valorar las obras a ejecutar por el Ayuntamiento; comprometer la imposición de contribuciones especiales con su régimen previsible de cuotas; y vincular el proyecto reparcelatorio concertado como anexo o documento subsiguiente al convenio. La articulación es contractual en su forma y administrativa en su naturaleza (artículo 294.1 LSENPC).

La doctrina jurisprudencial es estable en delimitar este alcance. La Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2022 (recurso de casación 7929/2021) establece que la nulidad del planeamiento al que sirve el convenio comporta la inexistencia de éste por falta de causa y objeto, con obligación de restituir las prestaciones intercambiadas. Por su parte, las sentencias del Tribunal Supremo de 4 y de 7 de julio de 2024 (recursos de casación 7420/2022 y 8210/2022) precisan el régimen de devolución e intereses en supuestos de invalidez de convenios de monetarización.

5. DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE BENEFICIOS Y CARGAS

El principio de equidistribución, recogido en el artículo 8.2.a) LSENPC, opera con plena intensidad en las actuaciones de transformación urbanística sistemática, pero su modulación en marco

asistemático debe atenderse a la naturaleza material de la operación. Cuando la actuación no comporta transformación urbanística en sentido del artículo 7.1 TRLSRU ni genera plusvalías susceptibles de un reparto sistemático, el principio se satisface con la articulación interna del proyecto de reparcelación — que distribuye proporcionalmente las aportaciones, las adjudicaciones de resultado y las cesiones— y con la articulación financiera del régimen de contribuciones especiales, que reparte los costes públicos conforme al beneficio especial recibido por cada propietario.

El proyecto de reparcelación, en cualquiera de sus tres modalidades del artículo 280 LSENPC —regularización de fincas existentes, reparcelación material plena o reparcelación económica del artículo 286 LSENPC—, es en el ordenamiento canario el instrumento único de equidistribución, aplicable incluso fuera de unidades de actuación delimitadas. Esta unificación, característica de la Ley 4/2017, permite resolver supuestos asistemáticos con el aparato técnico de la reparcelación sin convertir la operación en una unidad de actuación sistemática ordinaria. El presente convenio se articula sobre esta base.

6. LÍMITES LEGALES Y GARANTÍAS NECESARIAS

El recurso al modelo asistemático concertado debe respetar, sin excepción, los siguientes límites materiales:

- a) Indisponibilidad de la potestad de planeamiento: el convenio no puede vincular el ejercicio futuro del ius variandi municipal ni comprometer modificaciones de planeamiento (artículo 290.1.c LSENPC y artículo 294 LSENPC).
- b) Prohibición de prestaciones más gravosas que las legales: cualquier cláusula que imponga al propietario deberes superiores a los previstos en la legislación es nula de pleno derecho (artículo 294.2 LSENPC y artículo 54 RGEPC).
- c) Carácter no sustitutivo: el convenio no exime del cumplimiento de los trámites administrativos preceptivos (información pública, aprobación plenaria, publicidad, registro centralizado).
- d) Improcedencia para actuaciones de transformación urbanística encubiertas: si la actuación material entra en el ámbito del artículo 7.1 TRLSRU, deberá tramitarse por sistema sistemático con plena aplicación del régimen de los artículos 196 a 287 LSENPC.
- e) Régimen específico del suelo urbano consolidado: el artículo 56.3 LSENPC establece que «la ejecución del suelo urbano consolidado no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para las actuaciones sobre el medio urbano». Esta regla refuerza la vocación asistemática del régimen SUCO y excluye, por tanto, la pretensión de articular operaciones por sistemas sistemáticos en este suelo, salvo el caso especial de las actuaciones sobre el medio urbano (Título VI LSENPC).
- f) Respeto del límite del 90 % en contribuciones especiales (artículo 31 TRLRHL) y de la exclusión del valor del suelo cedido gratuitamente (artículo 31.2.c TRLRHL).

- g) Tramitación por ordenanza fiscal específica de cada contribución especial, con acuerdo expreso del Pleno (artículo 34 TRLRHL).

Las garantías procedimentales esenciales que el modelo debe incorporar son: memoria justificativa motivada (artículo 289 LSENPC), información pública mínima de dos meses (artículo 291.2 LSENPC), aprobación por el Pleno (artículo 292.2.c LSENPC), inscripción en el registro centralizado autonómico de convenios (artículo 293 LSENPC y artículo 53 RGEPC), publicidad en sede electrónica municipal conforme a la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, e inscripción registral de las cesiones y del proyecto reparcelatorio (artículo 283 LSENPC y Real Decreto 1093/1997).

7. TRÁMITES MUNICIPALES RECOMENDABLES

La tramitación recomendada del convenio comprende las siguientes fases:

1. **Fase preparatoria.** Negociación entre Ayuntamiento y propietarios; elaboración de memoria justificativa (artículo 289 LSENPC); informes técnico y jurídico municipales preceptivos; emisión, en su caso, de informe de Secretaría e Intervención sobre los compromisos económicos asumidos.
2. **Fase de aprobación inicial.** Acuerdo de la Junta de Gobierno Local o, en su caso, del Pleno, aprobando inicialmente el texto del convenio y sometiéndolo a información pública.
3. **Fase de información pública.** Publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Canarias o, en su caso, en el Boletín Oficial de la Provincia, y en al menos dos periódicos de los de mayor difusión en la isla, por plazo mínimo de dos meses (artículo 291.2 LSENPC). Notificación personal a los propietarios afectados.
4. **Fase de propuesta definitiva.** Resolución de alegaciones; elaboración de propuesta de texto definitivo del convenio (artículo 291.4 LSENPC); aceptación o renuncia por los firmantes iniciales.
5. **Fase de aprobación definitiva.** Aprobación por el Pleno del Ayuntamiento (artículo 292.2.c LSENPC); firma del convenio dentro de los quince días siguientes a la notificación (artículo 292.3 LSENPC).
6. **Fase de publicidad y registro.** Comunicación al registro centralizado autonómico de convenios urbanísticos (artículo 293.1 LSENPC); publicación en el portal de transparencia municipal.
7. **Fase de ejecución sustantiva.** Tramitación del proyecto de reparcelación asistemática conforme a los artículos 279 a 287 LSENPC y 24 a 48 RGEPC; tramitación del expediente fiscal de imposición y ordenación de contribuciones especiales (artículos 28 a 37 TRLRHL); licitación, en su caso, de las obras conforme a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP); formalización de cesiones en escritura pública e inscripción registral.

8. MATRIZ DE ENCAJE JURÍDICO

La siguiente matriz sintetiza el encaje jurídico de cada pieza del convenio en sus fuentes normativas y doctrinales.

Pieza del convenio	Base normativa canaria	Base estatal complementaria	Doctrina / jurisprudencia
Marco general asistemático	Art. 259.1 LSENPC; art. 157.1 RGEPC; art. 56.3 LSENPC (SUCO)	Art. 7.2 TRLSRU (por exclusión del art. 7.1)	PGO La Frontera, Cap. 3
Cesión gratuita voluntaria (todo el suelo dotacional)	Art. 259.2 LSENPC; art. 157.1 RGEPC; arts. 288 a 294 LSENPC	—	Doctrina Guanarteme (STS 23.09.2008, RC 4731/2004): protección frente a la imposición unilateral
Coincidencia material con deber legal preexistente (cauce voluntario del art. 56.1.b LSENPC)	Art. 56.1.b) LSENPC (deber subyacente); cauce: art. 259.2 LSENPC	Art. 18 TRLSRU (en su modulación SUCO)	El convenio formaliza el cumplimiento voluntario del deber; no lo crea
Contribuciones especiales por obras de urbanización	Art. 259.3 LSENPC; art. 157.2 RGEPC	Arts. 28–37 TRLRHL (RDLeg 2/2004)	STC 233/1999 (régimen general); PGO La Frontera § 6.3
Reparcelación cuando proceda (Escenario A)	Arts. 279–287 LSENPC; arts. 24–48 RGEPC; arts. 282.3 LSENPC + 26.4 RGEPC (procedimiento)	RD 1093/1997 (inscripción registral)	Informe Perplexity § 3.3, § 3.4
Innecesariedad de reparcelación (Escenario B)	Art. 29.c) y 29.d) RGEPC	—	Hallazgo de la depuración v.2
Convenio urbanístico (instrumento marco)	Arts. 288–294 LSENPC; arts. 49–54 RGEPC	Arts. 47–53 Ley 40/2015	PGO La Frontera § 6.2
Memoria justificativa de la voluntariedad	Art. 289 LSENPC	—	Anexo obligatorio
Información pública y aprobación del convenio	Arts. 291 y 292 LSENPC; art. 51 RGEPC	Art. 83 Ley 39/2015	Informe Perplexity § 4.3
Publicidad y registro centralizado	Art. 293 LSENPC; art. 53 RGEPC	Ley 19/2013 (transparencia)	—
Límite material: prohibición de prestaciones más gravosas	Art. 294 LSENPC; art. 54 RGEPC	—	STS 23.11.2022, RC 7929/2021

Inscripción registral de cesiones y proyecto	Art. 283 LSENPC; art. 47 RGEPC	Art. 65 TRLSRU; RD 1093/1997	Informe Perplexity § 4.4
Jurisdicción competente	Art. 294.1 LSENPC	Art. 25.2 LJCA	—
Cierre por expropiación (subsidiaria, si la concertación voluntaria fracasa)	Título VII LSENPC; art. 258 LSENPC; arts. 151–156 RGEPC	LEF de 16.12.1954; art. 33.3 CE	PGO La Frontera § 7.2

SEGUNDA PARTE — MODELO DE CONVENIO URBANÍSTICO

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN, MEDIANTE REPARCELACIÓN ASISTEMÁTICA CONCERTADA, DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DE [DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO], CON CESIÓN GRATUITA VOLUNTARIA DE SUELO Y FINANCIACIÓN MEDIANTE CONTRIBUCIONES ESPECIALES.

CLÁUSULA 1.- LUGAR Y FECHA

En [localidad], término municipal de [municipio], isla de [isla], a [día] de [mes] de [año].

CLÁUSULA 2.- REUNIDOS

De una parte, el Ilustre Ayuntamiento de [municipio], representado en este acto por su Alcalde-Presidente, D./Dña. [nombre y apellidos], mayor de edad, con DNI núm. [...], en virtud de las atribuciones que le confiere el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), y previa autorización del Pleno de la Corporación adoptada en sesión de fecha [...] (artículo 292.2.c LSENPC). Asistido por el/la Secretario/a General de la Corporación, D./Dña. [...], que da fe.

Y de otra parte, [identificación completa de los propietarios firmantes: nombre/razón social, DNI/CIF, domicilio, datos registrales si proceden, y representación, en su caso, con expresión de poder notarial]. En adelante, conjuntamente «la parte propietaria».

CLÁUSULA 3.- INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del Ayuntamiento de [municipio], en ejercicio de las potestades urbanísticas y tributarias atribuidas a las entidades locales por la Constitución Española, la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, y el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

La parte propietaria, en su propio nombre y derecho [o en representación acreditada], en calidad de titular registral de las fincas objeto del presente convenio, según se acredita mediante certificaciones registrales y notas simples informativas que se incorporan como Anexo.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente y legitimación bastante para suscribir el presente convenio, y a tal efecto

CLÁUSULA 4.- EXPONEN

Antecedentes urbanísticos

Primero. Que el planeamiento general del municipio de [municipio] vigente, [denominación: PGO / Normas Subsidiarias / Plan General de Ordenación adaptado, etc.], aprobado definitivamente con fecha [...] y publicado en el Boletín Oficial de Canarias núm. [...], de [fecha], clasifica los terrenos objeto del presente convenio como [Suelo Urbano Consolidado / Suelo Rústico de Asentamiento Rural / Suelo.

Rústico de Asentamiento Agrícola], con la calificación pormenorizada de [...], y prevé en el ámbito las siguientes determinaciones de ordenación pormenorizada: [alineaciones, viario, dotaciones, espacios libres, equipamientos].

Segundo. Que la materialización de tales determinaciones requiere la ejecución de obras de urbanización [apertura/ensanche viario / dotación de servicios / espacios libres / equipamiento], así como la obtención por el Ayuntamiento de los terrenos precisos para dotaciones públicas conforme a la ordenación pormenorizada.

Tercero. Que, por la escala material de la actuación, la inexistencia de transformación urbanística integral en sentido del artículo 7.1 TRLSRU, la ausencia de plusvalías urbanísticas relevantes susceptibles de un reparto sistemático y la conveniencia operativa de articular la ejecución por vía concertada, no procede delimitar unidad de actuación con sistema sistemático, siendo de aplicación el régimen de las actuaciones urbanísticas aisladas del artículo 259 LSENPC y del artículo 157 RGEPC.

Cuarto. Que la parte propietaria, en pleno uso de su libertad civil y patrimonial, y sin que medie imposición administrativa de carácter unilateral, ha manifestado su voluntad libre y concertada de colaborar con el Ayuntamiento en la materialización de la ordenación, mediante la cesión gratuita y voluntaria del suelo destinado a viario y dotaciones y la asunción de las contribuciones especiales correspondientes a las obras públicas de urbanización, en los términos del presente convenio. La voluntariedad de la cesión se motiva por el conjunto de contraprestaciones urbanísticas que el convenio reporta al propietario —ejecución municipal de las obras de urbanización que benefician especialmente a sus fincas, regularización registral y catastral, obtención de la condición de solar, mejora de accesibilidad y viabilidad edificatoria— y se ampara en el cauce convencional habilitado por los artículos 259.2 y 288 a 294 LSENPC.

Identificación de las fincas afectadas

Las fincas afectadas por el presente convenio, con su descripción registral, catastral y superficie, son las siguientes:

Finca registral nº	[... del Registro de la Propiedad de ...]
Referencia catastral	[...]
Titularidad registral	[...]

Superficie registral	[... m ²]
Superficie catastral	[... m ²]
Superficie real (medición técnica)	[... m ²]
Linderos	[Norte: ...; Sur: ...; Este: ...; Oeste: ...]
Cargas y gravámenes	[libre de cargas / cargas existentes: ...]

Se incorpora como Anexo la relación completa de fincas, certificaciones registrales y planos parcelarios.

Descripción del ámbito asistemático

El ámbito de la actuación, identificado como [denominación del ámbito], comprende una superficie total de [... m²], delimitada en el plano que se acompaña como Anexo. El ámbito se sitúa en [descripción de localización urbana y referencias del planeamiento]. La actuación tiene por objeto materializar las determinaciones de ordenación pormenorizada relativas a [enumerar: apertura de viario, ensanche, dotación, espacio libre, equipamiento].

El ámbito asistemático no constituye unidad de actuación delimitada conforme a los artículos 16 a 23 RGEPC, sino conjunto de fincas afectadas por una actuación urbanística aislada al amparo del artículo 259 LSENPC.

Justificación del interés público

La ejecución de las determinaciones del planeamiento en el ámbito tiene interés público manifiesto, fundado en los siguientes motivos: [enumerar y justificar: mejora de la accesibilidad y de la conectividad viaria; obtención de suelo dotacional necesario para [...]; mejora de la calidad ambiental y paisajística; eliminación de barreras urbanísticas; remate del tejido urbano consolidado; cumplimiento de las determinaciones del planeamiento general].

La articulación de la ejecución por vía concertada permite materializar el interés público con menor coste administrativo, mayor agilidad procedimental y menor recurso a la expropiación forzosa, con plena conformidad al principio de proporcionalidad (artículo 4 de la Ley 40/2015) y al principio de eficacia administrativa (artículo 103.1 CE).

Marco normativo aplicable

El presente convenio se rige por las siguientes normas:

- Constitución Española de 1978, en particular sus artículos 9.3 (seguridad jurídica), 33 (propiedad), 103 (Administración) y 149.1.1.^a y 149.1.18.^a (competencias estatales).
- 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 (TRLRU), particularmente sus artículos 7, 18, 22 y 23.

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), particularmente sus artículos 259 (actuaciones urbanísticas aisladas), 279 a 287 (reparcelación urbanística), 288 a 294 (convenios urbanísticos), y concordantes.
- Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (RGEPC), particularmente sus artículos 24 a 48 (reparcelación), 44 (normalización y reparcación económica), 49 a 54 (convenios urbanísticos), 55 (proyectos), y 157 (actuaciones urbanísticas aisladas).
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), artículos 28 a 37 (contribuciones especiales).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, particularmente sus artículos 86 (terminación convencional) y 35 (motivación).
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especialmente capítulo VI (convenios) y artículo 4 (proporcionalidad).
- 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.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), para la contratación de las obras públicas.
- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y normativa autonómica concordante.

Y, en virtud de lo expuesto, ambas partes formalizan el presente convenio urbanístico con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 5.- OBJETO DEL CONVENIO

1. El presente convenio tiene por objeto articular pactadamente, dentro del marco normativo aplicable, la ejecución de las determinaciones de ordenación pormenorizada en el ámbito identificado en el Expositivo III, mediante:
 - a) La formalización por la parte propietaria de la cesión gratuita y voluntaria al Ayuntamiento de [municipio] de los terrenos destinados por el planeamiento a viario, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos. La cesión se presta libremente, como expresión de la voluntad concertada de la parte propietaria al amparo del artículo 259.2 LSENPC, y opera —cuando concorra coincidencia material— como cauce voluntario de cumplimiento del

deber legal preexistente del artículo 56.1.b) LSENPC, sin que ello implique imposición convencional añadida ni convierta al convenio en su fuente.

- b) Cuando la naturaleza material de la actuación lo requiera —es decir, cuando concurra el Escenario A descrito en el análisis previo: redistribución de aprovechamientos, ajustes parcelarios sustantivos, adjudicaciones cruzadas o indemnizaciones internas no resolubles por simples cesiones—, la tramitación y aprobación de un proyecto de reparcelación, conforme a los artículos 279 a 287 LSENPC y 24 a 48 RGEPC, en la modalidad procedente (material plena, económica del artículo 286 LSENPC o normalización del artículo 44 RGEPC). Cuando la actuación encaje en los supuestos del artículo 29.c) o 29.d) RGEPC (Escenario B), el proyecto de reparcelación no será necesario; en su lugar, la cesión se formalizará directamente por escritura pública conforme a la Cláusula 15.
 - c) La ejecución por el Ayuntamiento de las obras públicas de urbanización descritas en el Anexo, financiadas mediante contribuciones especiales conforme al artículo 259.3 LSENPC, al artículo 157.2 RGEPC y a los artículos 28 a 37 TRLRHL.
 - d) La asunción por la parte propietaria de las obligaciones convencionales descritas en las cláusulas siguientes.
- 2.** El convenio no comporta modificación del planeamiento vigente ni vincula el ejercicio futuro del ius variandi municipal. La cesión gratuita se presta libre y voluntariamente por la parte propietaria al amparo del artículo 259.2 LSENPC y de los artículos 288 a 294 LSENPC, sin que el presente convenio le imponga prestación alguna más gravosa que las legalmente exigibles. La parte propietaria declara expresamente que su consentimiento se otorga libre, informado y sin vicio de cualquier clase, tras la asistencia técnica y jurídica que ha estimado pertinente.
- 3.** Voluntariedad transversal de la cesión. La voluntariedad alcanza a la totalidad de las cesiones gratuitas documentadas en el convenio, con independencia de que algunas de ellas coincidan materialmente con deberes legales preexistentes (señaladamente el deber del artículo 56.1.b) LSENPC para el viario imprescindible de acceso y servicios en suelo urbano consolidado). El convenio es, en tales casos, cauce ordinario de cumplimiento voluntario del deber, no su fuente, ni una imposición convencional añadida.

CLÁUSULA 6.- COMPROMISOS DE LA PARTE PROPIETARIA

La parte propietaria asume los siguientes compromisos convencionales, libre y voluntariamente prestados:

- a) Ceder gratuita y voluntariamente al Ayuntamiento de [municipio] el suelo destinado por el planeamiento a viario, espacios libres, dotaciones y equipamientos, conforme a la delimitación del Anexo, en los términos de la Cláusula 8.
- b) Suscribir y prestar conformidad al proyecto de reparcelación asistemática que se tramite conforme a la Cláusula 13, cuando proceda conforme al Escenario A.

- c)** Satisfacer puntualmente las cuotas de contribución especial que se le giren conforme a la Cláusula 11.
- d)** Prestar las garantías previstas en la Cláusula 19 para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas.
- e)** Comparecer ante notario para formalizar en escritura pública la cesión gratuita y voluntaria y el conjunto del convenio, a los efectos de su inscripción registral.
- f)** Mantener la actuación libre de cargas y gravámenes incompatibles con los compromisos asumidos.
- g)** Comunicar al Ayuntamiento cualquier transmisión, total o parcial, de las fincas afectadas, así como subrogar expresamente en los compromisos del convenio a los terceros adquirentes.

CLÁUSULA 7.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO

El Ayuntamiento de [municipio] asume los siguientes compromisos convencionales:

- a)** Tramitar y aprobar, conforme al procedimiento legal aplicable, el proyecto de reparcelación asistemática asociado al presente convenio.
- b)** Tramitar y aprobar el proyecto técnico de las obras públicas de urbanización descritas en el Anexo, conforme al artículo 295 LSENPC, al artículo 55 RGEPC y a la legislación de contratos del sector público que resulte de aplicación.
- c)** Adoptar los acuerdos de imposición y de ordenación de contribuciones especiales, con la aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal específica (artículo 34 TRLRHL), respetando el límite del 90 % del coste soportado (artículo 31 TRLRHL).
- d)** Ejecutar materialmente las obras conforme al proyecto aprobado y a la programación temporal pactada en la Cláusula 19.
- e)** Aceptar la cesión gratuita del suelo en los términos pactados y formalizarla mediante el acto administrativo correspondiente.
- f)** Tramitar la inscripción registral del proyecto de reparcelación y de las cesiones conforme al artículo 283 LSENPC y al Real Decreto 1093/1997.
- g)** Otorgar las licencias, autorizaciones y demás títulos habilitantes que resulten procedentes para la edificación de las parcelas de resultado, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos sustantivos de cada acto.
- h)** Mantener el equilibrio económico-financiero de los compromisos asumidos.

CLÁUSULA 8.- CESIÓN GRATUITA VOLUNTARIA DE SUELO PARA VIARIO, ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

1. Declaración de cesión voluntaria. La parte propietaria cede gratuita y voluntariamente al Ayuntamiento de [municipio], libre de cargas y gravámenes, el suelo identificado en el plano de cesiones (Anexo), destinado por el planeamiento a viario, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos. La cesión se presta como expresión de la libre voluntad de la parte propietaria, motivada por las contraprestaciones urbanísticas que el conjunto del convenio le procura.
2. El detalle de las superficies cedidas es el siguiente:
 - a) Viario público: superficie de [... m²].
 - b) Espacios libres públicos: superficie de [... m²].
 - c) Equipamiento público: superficie de [... m²].
 - d) Dotaciones públicas complementarias [especificar]: superficie de [... m²].
3. La cesión total asciende a [... m²], conforme a la descripción gráfica y literaria detallada en el Anexo.
4. Anclaje normativo y carácter voluntario de la cesión. La cesión se efectúa al amparo del artículo 259.2 LSENPC y del artículo 157.1 RGEPC, en su condición de cauce convencional ordinario de obtención de suelo dotacional en marco asistemático, sin contraprestación dineraria por el Ayuntamiento y sin que medie imposición unilateral. La voluntariedad de la cesión protege a la parte propietaria frente al riesgo de imposición unilateral de cargas (doctrina Guanarteme, STS 23.09.2008, RC 4731/2004), y al convenio frente al riesgo de nulidad por prestaciones más gravosas que las legales (art. 294.2 LSENPC).
5. Coincidencia material con deberes legales preexistentes. Cuando, en su caso, la cesión coincida materialmente con el deber legal del artículo 56.1.b) LSENPC —respecto del viario imprescindible para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios para que las parcelas adquieran la condición de solar en suelo urbano consolidado—, la parte propietaria opta libremente por dar cumplimiento a dicho deber por la vía convencional aquí pactada, en lugar de aguardar a una ejecución forzosa o a un procedimiento expropiatorio. El convenio actúa, en tal caso, como cauce voluntario de cumplimiento del deber preexistente, sin añadir contenido convencional adicional ni imponer prestaciones más gravosas que las legales. El cuadro del Anexo identificará, a efectos meramente informativos y de trazabilidad técnica, cuáles de las superficies cedidas se corresponden con esta hipótesis.
6. La cesión se formalizará en escritura pública otorgada en el plazo máximo de [...] meses desde [la firma del convenio / la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, según el escenario aplicable], y se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme al artículo 65 TRLSRU y a los artículos 6 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

7. Exclusión expresa de doble imputación. El valor del suelo cedido gratuita y voluntariamente al Ayuntamiento en virtud de la presente cláusula queda expresamente excluido del coste imputable a contribuciones especiales, conforme al artículo 31.2.c) TRLRHL. La cesión y las contribuciones especiales son figuras jurídicamente complementarias pero no acumulables sobre un mismo concepto económico.

CLÁUSULA 9.- DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE LAS OBRAS

1. Las obras públicas de urbanización a ejecutar en el ámbito comprenden:
 - a) Apertura, pavimentación y dotación de servicios del viario público: [descripción técnica resumida]. Presupuesto estimado: [...€].
 - b) Ejecución de los espacios libres y zonas ajardinadas: [descripción]. Presupuesto estimado: [...€].
 - c) Redes de abastecimiento, saneamiento, pluviales, electricidad, alumbrado público y telecomunicaciones: [descripción]. Presupuesto estimado: [...€].
 - d) Mobiliario urbano, señalización y obras accesorias: [descripción]. Presupuesto estimado: [...€].
2. El presupuesto total estimado de las obras asciende a [...€] (IGIC excluido), conforme al desglose detallado en el Anexo de presupuesto. Esta cuantía tiene carácter estimativo y será ajustada conforme al coste real una vez ejecutadas las obras (artículo 31.3 TRLRHL).
3. La redacción del proyecto técnico de obras corresponderá al Ayuntamiento, que podrá [redactarlo con medios propios / encargarlo conforme a la LCSP], debiendo ser aprobado por el órgano municipal competente conforme al artículo 295 LSENPC y al artículo 55 RGEPC.

CLÁUSULA 10.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

1. Las obras serán ejecutadas por el Ayuntamiento de [municipio], directamente o mediante contratación con tercero conforme a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
2. La parte propietaria no asume la condición de promotor de las obras, ni se constituye en junta de compensación, asociación administrativa de cooperación, entidad urbanística colaboradora o figura análoga. Su participación en la financiación de las obras se canaliza exclusivamente a través del régimen de contribuciones especiales regulado en la Cláusula 11.
3. Sin perjuicio de lo anterior, las partes podrán pactar, en su caso, la ejecución parcial directa por la parte propietaria de obras concretas integradas en el proyecto, mediante anexo específico al presente convenio que detalle objeto, presupuesto, plazos, garantías, supervisión

municipal y recepción. En tal caso, el importe correspondiente quedará automáticamente deducido de la base imponible de las contribuciones especiales que se le giren.

CLÁUSULA 11.- RÉGIMEN DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES

1. **Conforme al artículo 259.3 LSENPC y al artículo 157.2 RGEPC**, en relación con los artículos 28 a 37 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, el Ayuntamiento de [municipio] impondrá contribuciones especiales por las obras públicas de urbanización descritas en la Cláusula 9, repercutiéndolas sobre los titulares de las fincas especialmente beneficiadas por las mismas, entre los que se integra la parte propietaria firmante del presente convenio.
2. **Hecho imponible.** Conforme al artículo 28 TRLRHL, el hecho imponible consiste en la obtención por los sujetos pasivos de un beneficio o aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de las obras de urbanización descritas. La determinación del beneficio especial se motivará en el expediente fiscal correspondiente.
3. **Base imponible.** Conforme al artículo 31.1 TRLRHL, la base imponible queda fijada como máximo en el [...] % del coste que la entidad local soporte por la realización de las obras, sin que en ningún caso pueda exceder del 90 % de dicho coste. Del cómputo se excluyen, conforme al artículo 31.2.c) TRLRHL, los terrenos cedidos gratuita y obligatoriamente al Ayuntamiento. Las subvenciones obtenidas para la financiación de las obras minorarán el coste a los efectos de la base imponible, conforme al artículo 31.5 TRLRHL.
4. **Sujetos pasivos.** Conforme al artículo 30 TRLRHL, son sujetos pasivos las personas físicas y jurídicas, así como las entidades del artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, especialmente beneficiadas por la realización de las obras. La relación inicial de sujetos pasivos y su cuota provisional figura en el Anexo de cálculo preliminar de contribuciones especiales.
5. **Criterios de reparto.** Conforme al artículo 32 TRLRHL, la base imponible se repartirá entre los sujetos pasivos atendiendo a los siguientes módulos objetivos: [seleccionar y motivar: metros lineales de fachada de los inmuebles, superficie, volumen edificable, valor catastral, o combinación de los anteriores]. La motivación específica del módulo elegido constará en el expediente fiscal y en la ordenanza fiscal específica.
6. **Devengo, gestión y recaudación.** Conforme a los artículos 33 y 36 TRLRHL, las contribuciones se devengan en el momento en que las obras se hayan ejecutado, sin perjuicio del régimen de anticipos de cuotas previsto en el artículo 33.2 TRLRHL. La gestión y recaudación se sujetará al régimen general tributario local.
7. **Procedimiento.** La imposición exige acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal específica para cada obra, conforme al artículo 34 TRLRHL. La aprobación del presente convenio no sustituye ni anticipa estos acuerdos, que conservan su autonomía procedimental.

8. **Cuotas estimadas.** Las cuotas provisionales que corresponden a la parte propietaria, calculadas conforme a los módulos pactados y al presupuesto estimativo de la Cláusula 9, figuran en el Anexo. Su valor definitivo se determinará conforme al coste real de las obras (artículo 31.3 TRLRHL) y a las cuotas finales que apruebe el órgano competente.

CLÁUSULA 12.- INTEGRACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES EN EL PROCESO REPARCELATORIO CONCERTADO

1. La articulación entre el proyecto de reparcelación asistemática concertada y el régimen de contribuciones especiales se rige por el principio de **complementariedad funcional, no de sustitución**, conforme a los criterios siguientes:
 - a) La reparcelación opera sobre el suelo: distribuye proporcionalmente las aportaciones, identifica y adjudica las fincas de resultado, formaliza las cesiones gratuitas y, en su caso, fija indemnizaciones internas entre propietarios.
 - b) Las contribuciones especiales operan sobre las obras: financian el coste público de la urbanización, repercutiéndolo entre los titulares especialmente beneficiados conforme al artículo 32 TRLRHL.
 - c) Ambas figuras son jurídicamente autónomas en su naturaleza —la reparcelación es operación urbanística de equidistribución; la contribución especial es tributo local—, pero materialmente coordinadas en su finalidad de articular el reparto de beneficios y cargas.
 - d) La cuota individual de cada propietario por contribuciones especiales se documentará dentro del proyecto de reparcelación, en su cuenta de liquidación provisional (artículo 40 RGEPC), a efectos exclusivamente informativos y de coherencia económica del expediente, sin que ello altere el régimen tributario propio de la contribución especial.
2. **Prohibición de doble imposición.** Los gastos de gestión y ejecución internos del proyecto de reparcelación (artículo 38 RGEPC) no podrán imputarse simultáneamente como contribución especial. El convenio acompañará cuadro económico de imputación que separe nítidamente conceptos.
3. **Subvenciones y aportaciones complementarias.** Las subvenciones que el Ayuntamiento pudiera obtener de la Comunidad Autónoma de Canarias, del Cabildo Insular, del Estado o de la Unión Europea para la financiación de las obras minorarán el coste a efectos de la base imponible de las contribuciones especiales (artículo 31.5 TRLRHL), con repercusión directa en la cuota de la parte propietaria.

CLÁUSULA 13.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN (CLÁUSULA APLICABLE ÚNICAMENTE EN EL ESCENARIO A)

1. Aplicabilidad condicional. La presente cláusula opera únicamente en el supuesto en que, conforme al análisis previo, la actuación material exija tramitar proyecto de reparcelación (Escenario A). Cuando la actuación encaje en los supuestos del artículo 29.c) o 29.d) RGEPC (Escenario B), esta cláusula queda sin objeto, debiendo procederse directamente conforme a la Cláusula 15 (formalización de cesiones).
2. Las partes se comprometen a tramitar y aprobar, en plazo no superior a [...] meses desde la firma del presente convenio, el correspondiente proyecto de reparcelación, conforme a los artículos 279 a 287 LSENPC y a los artículos 24 a 48 RGEPC.
3. El proyecto adoptará, según convenga a la naturaleza material de la actuación, una de las siguientes modalidades del artículo 30 RGEPC y, en su caso, del artículo 44 RGEPC:
 - a) Reparcelación material plena (artículo 30.a) RGEPC), cuando la operación comporte redistribución de aprovechamientos entre los propietarios firmantes.
 - b) Reparcelación económica (artículo 30.b) RGEPC y artículo 286 LSENPC), si la material resulta impracticable, o si así lo acepta el 50 % del aprovechamiento.
 - c) Normalización de fincas por reparcelación voluntaria y unánime (artículo 44.1 y 44.2 RGEPC), si la actuación se limita a ajustes geométricos y catastrales sin redistribución sustantiva de aprovechamientos.
4. El proyecto se redactará por técnico competente designado [por el Ayuntamiento / por la parte propietaria con conformidad municipal], y contendrá los documentos previstos en los artículos 32 a 43 RGEPC: memoria; planos de información, ordenación y resultado; relación de fincas aportadas, descritas conforme al artículo 34 RGEPC; relación de fincas de resultado, conforme al artículo 36 RGEPC; descripción de las cesiones; cuenta de liquidación provisional (artículo 40 RGEPC); criterios de adjudicación; y demás documentación reglamentariamente exigida.
5. Procedimiento de aprobación. Por no estar el ámbito incluido en un sistema de ejecución privada ni en actuaciones sobre el medio urbano, el procedimiento aplicable es el del artículo 282.3 LSENPC, en relación con el artículo 26.4 RGEPC: (a) solicitud con acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas; (b) aprobación inicial por la persona titular de la Alcaldía (o, en municipios de gran población, por la Junta de Gobierno Local), con plazo de quince días para subsanación de deficiencias; (c) información pública en el Boletín Oficial de la Provincia por plazo de dos meses, con notificación a los interesados que no hubieren suscrito la iniciativa; (d) aprobación definitiva por la Alcaldía o, en su caso, la Junta de Gobierno Local, en plazo de tres meses desde la finalización del trámite de información pública, con silencio positivo si el procedimiento se inició a instancia de los propietarios.

6. Una vez aprobado definitivamente, el proyecto se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme al artículo 283 LSENPC, al artículo 47 RGEPC, al artículo 65 TRLSRU y a los artículos 6 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

CLÁUSULA 14.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

1. La distribución de beneficios y cargas entre los propietarios firmantes se articula conforme al principio de equidistribución del artículo 8.2.a) LSENPC, modulado por la naturaleza asistemática de la actuación, y se concreta en los siguientes términos:
 - d) Las cesiones gratuitas de suelo se distribuyen entre los propietarios en proporción a la superficie aportada por cada uno al ámbito, conforme se detalle en el proyecto de reparcelación.
 - e) Las adjudicaciones de fincas de resultado se efectúan en proporción al aprovechamiento atribuible a cada aportación, conforme al artículo 285 LSENPC.
 - f) Las indemnizaciones internas que, en su caso, procedan por defecto o exceso de adjudicación material respecto del aprovechamiento teórico se fijarán en el proyecto de reparcelación conforme al artículo 286 LSENPC.
 - g) Las cargas financieras —contribuciones especiales por las obras— se distribuyen conforme a los módulos objetivos pactados en la Cláusula 11.5, en línea con el artículo 32 TRLRHL.
2. El cuadro de equidistribución completo, con identificación de aportaciones, adjudicaciones, cesiones, indemnizaciones y cuotas previsibles de contribución especial, figura en el Anexo y se documentará formalmente en el proyecto de reparcelación.

CLÁUSULA 15.- FORMALIZACIÓN DE LAS CESIONES VOLUNTARIAS

1. La formalización de las cesiones gratuitas y voluntarias se efectuará mediante escritura pública otorgada conjuntamente por las partes ante notario, en el plazo máximo de [...] meses desde [la firma del convenio en el Escenario B / la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación en el Escenario A].
2. La escritura pública contendrá:
 - a) la declaración expresa de la cesión gratuita voluntaria por la parte propietaria;
 - b) la descripción registral y catastral de las fincas cedidas;
 - c) la mención del destino dotacional;

- d) la referencia al presente convenio y, en su caso, al proyecto de reparcelación;
 - e) la manifestación del Ayuntamiento aceptando la cesión; y
 - f) los demás datos exigidos por la legislación notarial e hipotecaria.
3. Los gastos notariales y de inscripción registral correrán a cargo de [...] [a pactar]. Los tributos que graven la cesión gravarán a la parte sujeto pasivo conforme a la normativa fiscal aplicable, con la exención prevista en el artículo 284 LSENPC y normas concordantes para los actos derivados de la reparcelación, cuando proceda.

CLÁUSULA 16.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL

1. Las cesiones gratuitas y, en su caso, el proyecto de reparcelación, así como las afecciones reales que se deriven de la operación urbanística, se inscribirán en el Registro de la Propiedad conforme al artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLRU), al Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y al artículo 283 LSENPC.
2. El Ayuntamiento promoverá la inscripción, sin perjuicio del derecho de cualquiera de los firmantes para impulsarla en defecto de aquél.
3. Garantía de las cuotas de contribución especial: precisión técnica. Las cuotas pendientes de contribución especial no constituyen «gastos de urbanización» reparcelatorios y, por tanto, no se garantizan mediante la afección urbanística del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997 ni se sujetan al plazo de caducidad del artículo 20 del mismo Reglamento, propios del régimen reparcelatorio. La garantía de las cuotas tributarias pendientes se articula por las vías propias del régimen general tributario: afección legal sobre el inmueble por deuda tributaria pendiente conforme al artículo 79 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT); régimen general de recaudación por la vía de apremio; y, en su caso, las garantías convencionales previstas en la Cláusula 19 del presente convenio. El Ayuntamiento podrá, no obstante, instar conforme al artículo 67 TRLRU la práctica de las notas marginales que resulten procedentes en relación con el régimen urbanístico de las fincas afectadas.

CLÁUSULA 17.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y APROBACIONES NECESARIAS

La eficacia del presente convenio queda condicionada a la obtención y mantenimiento de las siguientes aprobaciones y autorizaciones administrativas:

- a) Aprobación inicial del convenio por el órgano municipal competente.
- b) Información pública por plazo mínimo de dos meses, conforme al artículo 291.2 LSENPC.

- c) Aprobación definitiva del convenio por el Pleno del Ayuntamiento, conforme al artículo 292.2.c) LSENPC.
- d) Aprobación del proyecto de reparcelación asistemática conforme a la Cláusula 13.
- e) Aprobación del proyecto técnico de obras conforme al artículo 295 LSENPC y al artículo 55 RGEPC.
- f) Acuerdo de imposición y de ordenación de contribuciones especiales por el Pleno, con aprobación de la ordenanza fiscal específica (artículo 34 TRLRHL).
- g) Inscripción en el registro centralizado autonómico de convenios urbanísticos (artículo 293 LSENPC; artículo 53 RGEPC).
- h) Informes sectoriales preceptivos que resulten exigibles por razón de la materia (costas, carreteras, patrimonio cultural, espacios naturales protegidos, aguas, aeronáuticos, etc.).
- i) Cualesquiera otras autorizaciones o concesiones administrativas exigibles para la legalidad de las obras y de las cesiones.

CLÁUSULA 18.- PLAZOS

Las partes acuerdan el siguiente calendario indicativo de cumplimiento:

Aprobación del proyecto de reparcelación	Plazo máximo de [...] meses desde la firma del convenio
Formalización de cesiones en escritura pública	[...] meses desde la aprobación del proyecto de reparcelación
Aprobación del proyecto técnico de obras	[...] meses desde la firma del convenio
Acuerdo de imposición de contribuciones especiales	Previa o simultáneamente a la licitación de las obras
Inicio de la ejecución material de las obras	[...] meses desde la firma del convenio
Recepción de las obras	[...] meses desde el inicio efectivo de las obras
Vigencia total del convenio	[...] años, prorrogables por mutuo acuerdo

Los plazos podrán ser objeto de revisión por mutuo acuerdo de las partes formalizado por escrito, sin que ello altere el régimen jurídico del convenio.

CLÁUSULA 19.- GARANTÍAS

1. La parte propietaria constituirá, en plazo de [...] días desde la firma del convenio, garantía suficiente para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones convencionales, mediante alguna de las siguientes formas: aval bancario a primer requerimiento; seguro de caución; depósito en efectivo en la Tesorería Municipal; o hipoteca sobre finca de su titularidad.
2. El importe de la garantía será equivalente al [10 / 15 / 20]% del presupuesto estimado de las cuotas de contribución especial que le corresponden, conforme a la Cláusula 11.8, y se mantendrá vigente hasta la liquidación definitiva de la actuación.
3. La garantía será devuelta o cancelada una vez acreditado el cumplimiento íntegro de las obligaciones convencionales asumidas por la parte propietaria.
4. El Ayuntamiento, por su parte, podrá ejecutar la garantía en los supuestos de incumplimiento previstos en la Cláusula 20, previa audiencia del interesado.

CLÁUSULA 20.- INCUMPLIMIENTO

1. Constituyen supuestos de incumplimiento de las obligaciones convencionales de la parte propietaria, sin perjuicio del régimen tributario aplicable a las contribuciones especiales:
 - a) La falta de comparecencia a otorgamiento de escritura pública de cesión en el plazo pactado.
 - b) La no constitución o pérdida de las garantías exigidas.
 - c) La realización de actos materiales contrarios a los compromisos asumidos en el presente convenio.
 - d) La transmisión de las fincas sin subrogación expresa del adquirente en los compromisos del convenio.
2. Constituyen supuestos de incumplimiento de las obligaciones convencionales del Ayuntamiento:
 - a) La no tramitación del proyecto de reparcelación, del proyecto técnico de obras o del expediente fiscal de contribuciones especiales en plazo razonable.
 - b) La inejecución material de las obras descritas en el Anexo en los plazos pactados, sin causa justificada.
 - c) La modificación unilateral sustancial de los compromisos asumidos.

3. Detectado un supuesto de incumplimiento, la parte afectada requerirá fehacientemente a la incumplidora para que en plazo no inferior a [...] días subsane la situación. Si el requerimiento no fuera atendido, podrá instar la resolución del convenio conforme a la Cláusula 21, con las consecuencias indemnizatorias procedentes.

CLÁUSULA 21.- RESOLUCIÓN DEL CONVENIO

1. Son causas de resolución del presente convenio:
 - a) El mutuo acuerdo de las partes formalizado por escrito.
 - b) El incumplimiento esencial de las obligaciones asumidas por cualquiera de las partes, conforme a la Cláusula 20.
 - c) La imposibilidad legal o material sobrevenida de cumplir el objeto del convenio.
 - d) La nulidad del planeamiento al que sirve el convenio, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de noviembre de 2022, recurso de casación 7929/2021), con obligación de restituir las prestaciones intercambiadas.
 - e) Cualquier otra causa prevista en la legislación aplicable.
2. La resolución comportará la liquidación de las prestaciones realizadas, con restitución recíproca y, en su caso, indemnización de daños y perjuicios, conforme al régimen general de los convenios administrativos (artículo 86 Ley 39/2015 y arts. 47 a 53 Ley 40/2015).
3. Las cesiones ya formalizadas e inscritas registralmente sólo podrán revertirse mediante acuerdo expreso de las partes y resolución registral conforme a la legislación hipotecaria.

CLÁUSULA 22.- MODIFICACIÓN DEL CONVENIO

1. El presente convenio podrá ser modificado por acuerdo expreso de las partes, formalizado por escrito y sometido a la misma tramitación administrativa que la requerida para su aprobación originaria, salvo que la modificación sea menor y no afecte a los elementos esenciales del convenio.
2. No tendrán carácter de modificación sustancial las meras adaptaciones técnicas del proyecto de obras o del proyecto de reparcelación, las actualizaciones del calendario indicativo de cumplimiento ni los ajustes derivados del coste real de las obras.

CLÁUSULA 23.- PUBLICIDAD, TRANSPARENCIA Y APROBACIÓN MUNICIPAL

1. El presente convenio se someterá a información pública por plazo mínimo de dos meses, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Canarias o, en su caso, en el Boletín Oficial de la Provincia, y en al menos dos periódicos de los de mayor difusión en la isla, conforme al artículo 291.2 LSENPC.
2. El convenio será aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento (artículo 292.2.c LSENPC) y firmado dentro de los quince días siguientes a la notificación del acuerdo aprobatorio (artículo 292.3 LSENPC).
3. Una vez aprobado, se comunicará al registro centralizado autonómico de convenios urbanísticos previsto en el artículo 293.1 LSENPC y en el artículo 53 RGEPC.
4. El convenio será objeto de publicación íntegra en el portal de transparencia del Ayuntamiento, conforme a la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, y a la legislación canaria de transparencia.

CLÁUSULA 24.- NATURALEZA JURÍDICO-ADMINISTRATIVA Y VOLUNTARIEDAD DE LA CESIÓN

1. El presente convenio tiene, a todos los efectos legales, naturaleza jurídico-administrativa, conforme al artículo 294.1 LSENPC y al artículo 54 RGEPC, sin perjuicio de los acuerdos jurídico-privados que pueda contener.
2. Las estipulaciones que impongan a la parte propietaria obligaciones o prestaciones adicionales, o más gravosas, que las previstas en la legislación serán nulas de pleno derecho, conforme al artículo 294.2 LSENPC.
3. El convenio no constituye sustitución de las potestades públicas de planeamiento y gestión urbanística, ni renuncia al ejercicio reglado de las mismas. Se limita a articular pactadamente, dentro del marco legal aplicable, su ejercicio en los términos y con los efectos descritos.
4. Voluntariedad esencial de la cesión. La cesión gratuita pactada en el presente convenio se presta libre y voluntariamente por la parte propietaria, sin que el Ayuntamiento haya ejercido sobre ella imposición unilateral de carácter alguno. La voluntariedad es elemento esencial del consentimiento contractual y condición de validez del convenio. La parte propietaria declara expresamente que ha contado con asistencia técnica y jurídica suficiente, que comprende el alcance de los compromisos asumidos y que ningún vicio del consentimiento concurre en su declaración de voluntad.

CLÁUSULA 25.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

Las cuestiones litigiosas que pudieran surgir de la interpretación, cumplimiento, modificación, resolución o efectos del presente convenio se someterán al conocimiento de los Juzgados y Tribunales del orden contencioso-administrativo competentes por razón del territorio, conforme al

artículo 25.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

CLÁUSULA 26.- SUBROGACIÓN DE TERCEROS ADQUIRENTES

Cualquier transmisión, total o parcial, de las fincas afectadas por el presente convenio comportará la subrogación automática del adquirente en los compromisos asumidos por la parte transmitente, sin perjuicio de las garantías ya constituidas. La parte transmitente deberá comunicar fehacientemente la transmisión al Ayuntamiento con antelación mínima de quince días, e incorporar al título de transmisión la mención expresa del presente convenio y de los compromisos en él asumidos.

CLÁUSULA 27.- PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

El tratamiento de los datos personales derivado de la ejecución del presente convenio se ajustará al Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), y a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPDGDD).

CLÁUSULA 28.- CLÁUSULA DE SALVAGUARDA

La eventual nulidad o ineficacia sobrevenida de alguna cláusula del presente convenio no afectará a la validez del resto, salvo que la cláusula nula o ineficaz constituya elemento esencial del acuerdo. En tal caso, las partes negociarán de buena fe su sustitución por otra cláusula conforme al ordenamiento jurídico que se aproxime lo más posible a la voluntad originaria de aquéllas.

CLÁUSULA 29.- RÉGIMEN SUPLETORIO

En lo no previsto expresamente en el presente convenio, será de aplicación la normativa enunciada en el Expositivo V, y, en último término, la legislación general administrativa y civil que resulte pertinente.

CLÁUSULA 30.- COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES

Las comunicaciones y notificaciones que las partes deban dirigirse en ejecución del presente convenio se practicarán por escrito, en los domicilios o medios electrónicos consignados en el

encabezamiento, con plenos efectos jurídicos. Cualquier cambio deberá ser comunicado fehacientemente a la otra parte.

CLÁUSULA 31.- ANEXOS

Los anexos relacionados en la Cláusula 32 forman parte integrante del presente convenio a todos los efectos legales, con idéntico valor jurídico que su clausulado.

CLÁUSULA 32.- CIERRE Y FIRMA

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente convenio urbanístico, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, por triplicado y a un solo efecto.

POR EL AYUNTAMIENTO DE LA FRONTERA:

POR LA PARTE PROPIETARIA:

D./Dña.
Alcalde-Presidente

D./Dña.

ANTE MÍ, EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

D./Dña.

TERCERA PARTE — ANEXOS RECOMENDADOS Y ADVERTENCIAS

1. RELACIÓN DE ANEXOS DOCUMENTALES

El expediente del convenio debe acompañarse, como mínimo, de los siguientes anexos documentales, que forman parte integrante del mismo a los efectos del artículo 290 LSENPC y del artículo 50 RGEPC:

- Anexo I. Plano de delimitación del ámbito asistemático, con escala adecuada y referencia geográfica.
- Anexo II. Relación de propietarios afectados, con datos de identificación, representación, en su caso, y derechos sobre las fincas.
- Anexo III. Descripción registral y catastral completa de las fincas aportadas (certificaciones registrales actualizadas, notas simples informativas y consultas catastrales).
- Anexo IV. Plano de cesiones gratuitas voluntarias, con identificación gráfica de viario, espacios libres, dotaciones y equipamientos cedidos, cuadro de superficies cedidas y, en su caso, identificación a efectos de trazabilidad técnica de las superficies que coincidan materialmente con el deber del artículo 56.1.b) LSENPC.
- Anexo V. Memoria justificativa del convenio, conforme al artículo 289 LSENPC, en la que se analice la necesidad, oportunidad, impacto económico, voluntariedad de la cesión y carácter no contractual de la operación.
- Anexo VI. Valoración del suelo cedido voluntariamente, conforme a la metodología del Real Decreto Legislativo 7/2015 y de la Orden ECC/805/2013, a efectos exclusivamente informativos y de control de la regla de exclusión del artículo 31.2.c) TRLRHL.
- Anexo VII. Presupuesto detallado de las obras públicas de urbanización, con desglose por capítulos, partidas y precios unitarios.
- Anexo VIII. Cálculo preliminar de contribuciones especiales, con identificación de hecho imponible, base imponible máxima, módulos de reparto motivados, sujetos pasivos y cuotas estimativas individuales.
- Anexo IX. Cuadro económico de imputación, con separación nítida entre cesiones gratuitas, contribuciones especiales, gastos de gestión reparcelatoria y, en su caso, subvenciones aplicables.
- Anexo X. Propuesta de distribución de costes entre los propietarios firmantes.
- Anexo XI. Informe técnico municipal (servicios de urbanismo) sobre la procedencia, contenido y viabilidad del convenio.
- Anexo XII. Informe jurídico municipal (servicio jurídico o asesoría externa) sobre la legalidad del convenio, su encaje normativo y los riesgos jurídicos identificados.

- Anexo XIII. Informe de Secretaría General sobre el procedimiento de aprobación, conforme al artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.
- Anexo XIV. Informe de Intervención Municipal sobre los compromisos económico-financieros que el convenio supone para la hacienda local, así como sobre la sostenibilidad financiera de la operación (artículo 22.4 TRLSRU).
- Anexo XV. Borrador de propuesta de acuerdo plenario (aprobación inicial, aprobación definitiva y firma del convenio).
- Anexo XVI. Borrador de propuesta de ordenanza fiscal específica reguladora de las contribuciones especiales correspondientes a la actuación.
- Anexo XVII. Borrador del documento reparcelatorio (documento previo a la tramitación formal del proyecto de reparcelación, con la estructura del artículo 32 RGEPC).
- Anexo XVIII. Cuadro de equidistribución, con identificación de aportaciones, adjudicaciones, cesiones, indemnizaciones y cuotas previsibles de contribución especial.

2. ADVERTENCIAS DE ADAPTACIÓN AL CASO CONCRETO

Antes de emplear el presente modelo ante un Ayuntamiento canario concreto, deberán verificarse los siguientes extremos críticos:

1. **Elección motivada del escenario (A o B) y su consecuencia procedimental.** Antes del inicio de la tramitación, motivar expresamente —en la memoria justificativa del artículo 289 LSENPC— si la actuación material exige proyecto de reparcelación (Escenario A) o si encaja en los supuestos de innecesariedad del artículo 29.c) o 29.d) RGEPC (Escenario B). La elección errónea genera dos riesgos contrapuestos: por exceso, sobredimensionar el procedimiento e introducir cargas administrativas innecesarias; por defecto, omitir un trámite esencial cuando concurra redistribución material de aprovechamientos. El criterio operativo es: si entre los firmantes hay propietarios con derechos heterogéneos sobre fincas que requieren ajuste cruzado o indemnizaciones internas, hay Escenario A; si la operación es esencialmente unidireccional (cesión + obras públicas) sin ajustes entre propietarios, hay Escenario B.
2. **Verificación de la versión consolidada vigente.** Comprobar la última versión consolidada de la Ley 4/2017, de 13 de julio, y del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, así como del TRLRHL y del TRLSRU, dado que estas normas son objeto de modificaciones periódicas (la versión consolidada de la LSENPC más reciente es de 28 de enero de 2026).
3. **Calificación material de la actuación.** Verificar que la actuación no constituye, materialmente, una actuación de transformación urbanística en sentido del artículo 7.1 TRLSRU. Si concurriera transformación urbanística, plusvalías relevantes o redistribución compleja de aprovechamientos, la actuación deberá tramitarse por sistema sistemático, con plena aplicación de los deberes del artículo 18 TRLSRU, incluida la cesión del 10 % del aprovechamiento al patrimonio público de suelo.

4. **Análisis de la clasificación y categoría del suelo.** Determinar con precisión la clasificación del suelo (SUCO, SUNC, urbanizable, rústico de asentamiento) y su régimen específico, dado que las posibilidades de actuación asistemática varían sustancialmente según la categoría. Recuérdese que el artículo 56.3 LSENPC prohíbe la delimitación de unidades de actuación ordinarias en SUCO, salvo actuaciones sobre el medio urbano.
5. **Voluntariedad transversal de la cesión y coincidencia con deberes preexistentes.** El presente modelo se asienta en el carácter íntegramente voluntario de la cesión gratuita prestada por la parte propietaria. Cuando alguna de las superficies cedidas coincida materialmente con el deber del artículo 56.1.b) LSENPC (viario imprescindible de acceso/servicios en SUCO), el convenio debe presentarla como cauce de cumplimiento voluntario del deber, sin que ello altere su carácter convencional. El cuadro del Anexo identificará dicha coincidencia material a efectos de trazabilidad técnica, con la finalidad de prevenir cualquier objeción de imposición unilateral o de doble título sobre la misma superficie. Esta construcción protege al propietario frente a la doctrina Guanarteme (STS 23.09.2008, RC 4731/2004) y al convenio frente a la nulidad por «cláusula más gravosa que la ley» (artículo 294.2 LSENPC).
6. **Verificación de la doctrina Guanarteme.** Comprobar que no se imponen al suelo urbano consolidado ya consolidado nuevas cargas generalizadas de urbanización sin que medie actuación de transformación o renovación motivada (Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2008, recurso de casación 4731/2004). La contribución especial sólo procede cuando concurre beneficio especial real y diferenciado, conforme al artículo 28 TRLRHL.
7. **Imposibilidad de utilización del sistema de concierto como sustituto del convenio asistemático.** El sistema de concierto regulado en los artículos 222 a 224 LSENPC es un sistema privado de ejecución sistemática (presupone unidad de actuación, conforme al artículo 196 y siguientes LSENPC). No debe confundirse con el convenio asistemático del modelo, que opera fuera de la lógica de unidad de actuación. Si concurren los requisitos del artículo 222 LSENPC (propietario único o unanimidad) y se delimitara unidad de actuación, deberá tramitarse formalmente como sistema de concierto; en caso contrario, procede el convenio asistemático del presente modelo.
8. **Modalidad de reparcelación adecuada (sólo en Escenario A).** Elegir la modalidad de proyecto de reparcelación más adecuada al caso (material plena conforme al artículo 30.a) RGEPC; económica conforme al artículo 30.b) RGEPC y artículo 286 LSENPC; o normalización por reparcelación voluntaria y unánime conforme al artículo 44 RGEPC), motivando expresamente la elección en el expediente.
9. **Cuantificación realista del límite del 90 % en contribuciones especiales.** Comprobar que la base imponible propuesta respeta el límite del 90 % del coste soportado por la entidad local (artículo 31.1 TRLRHL), así como la exclusión del valor del suelo cedido gratuitamente (artículo 31.2.c TRLRHL). La Sentencia del Tribunal Constitucional 233/1999, de 16 de diciembre, avaló el régimen general de las contribuciones especiales contenido en la Ley 39/1988, antecedente del vigente TRLRHL.

10. **Garantía de cuotas pendientes: vías diferenciadas según naturaleza.** Diferenciar técnicamente las garantías reales aplicables: la afección registral del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997 se reserva a los gastos de urbanización propios del proceso reparcelatorio (no a las contribuciones especiales tributarias); las cuotas tributarias pendientes se garantizan por la vía del artículo 79 LGT y por la garantía convencional pactada en la Cláusula 19 del convenio.
11. **Compatibilidad con la doctrina sobre nulidad del convenio.** Verificar que no se incluyen cláusulas más gravosas que la legislación, que serían nulas de pleno derecho conforme al artículo 294.2 LSENPC, así como que el planeamiento al que sirve el convenio es estable y no se halla impugnado, en línea con la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2022 (recurso de casación 7929/2021).
12. **Informes preceptivos y sectoriales.** Asegurar la obtención de los informes preceptivos de Secretaría e Intervención, y de los informes sectoriales que resulten exigibles por razón de la materia (costas, carreteras, espacios naturales protegidos, patrimonio cultural, aguas, aeronáuticos, telecomunicaciones, etc.).
13. **Subvenciones potenciales.** Verificar la concurrencia de subvenciones (Cabildo Insular, Gobierno de Canarias, Estado, fondos europeos) que minoren el coste soportado por la entidad local a efectos de la base imponible de las contribuciones especiales (artículo 31.5 TRLRHL).
14. **Coordinación con el planeamiento territorial e insular.** Comprobar la compatibilidad del convenio con el Plan Insular de Ordenación, los Planes Territoriales, los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos y la Red Natura 2000 que resulten de aplicación en el ámbito territorial.
15. **Inscripción registral.** Confirmar la viabilidad técnica y registral de la inscripción de las cesiones y, en su caso, del proyecto de reparcelación, mediante consulta previa al Registro de la Propiedad y mediante elaboración de notas simples informativas actualizadas de todas las fincas afectadas (artículo 65 TRLSRU; RD 1093/1997).
16. **Garantías efectivas.** Calibrar el importe y la modalidad de la garantía exigida a la parte propietaria de modo proporcionado al riesgo económico real de la operación, evitando tanto la insuficiencia como la desproporción.
17. **Plazos realistas.** Fijar plazos realistas que tengan en cuenta la capacidad administrativa efectiva del Ayuntamiento concreto, los plazos de información pública obligatorios y la complejidad técnica de los proyectos asociados.
18. **Custodia documental.** Asegurar la conservación íntegra del expediente, incluida la versión definitiva del convenio firmada, sus anexos y los acuerdos administrativos aprobatorios, en condiciones que garanticen su trazabilidad y disponibilidad para eventuales controles jurisdiccionales.

3. NOTA FINAL SOBRE EL ALCANCE DEL MODELO

El presente documento constituye un modelo orientativo, redactado conforme al marco normativo vigente a fecha de mayo de 2026, con aspiración de neutralidad técnica y rigor jurídico. Su utilización ante un Ayuntamiento concreto requiere, en todo caso, la adaptación específica al supuesto material y a las circunstancias particulares del ámbito de actuación, así como la verificación previa, por los servicios técnicos y jurídicos competentes, de su procedencia, viabilidad y conformidad con la legislación aplicable. Las observaciones que la Administración municipal pudiera formular sobre el modelo serán objeto de negociación leal, conforme al principio de colaboración interadministrativa y al principio de buena fe contractual.

Las cuestiones jurídicas controvertidas que pudieran suscitarse en la negociación —especialmente las relativas a la calificación de la actuación como asistemática, a la procedencia de las contribuciones especiales, a la cuantificación del límite del 90 % del coste o a la articulación del proyecto de reparcelación— deberán resolverse mediante motivación expresa y contradictoria entre las partes, dejando constancia documental de los criterios adoptados.

4. NOTA TÉCNICA SOBRE LA DEPURACIÓN Y LA MATIZACIÓN DE VOLUNTARIEDAD

La presente versión (v.3) incorpora, sobre la versión depurada anterior (v.2), una matización transversal de gran calado conceptual: la configuración íntegramente voluntaria de la cesión gratuita prestada por la parte propietaria. Esta matización modifica la lógica jurídica del modelo y se proyecta sobre el análisis previo, la matriz de encaje, la cláusula 8 del convenio, los compromisos del propietario, la naturaleza jurídica del convenio y los anexos. Los cambios sustantivos respecto de la v.2 son los siguientes:

Los tres cambios sustantivos respecto de la v.2 son los siguientes:

- a) Principio rector incorporado—voluntariedad transversal de la cesión.** Toda cesión documentada en el convenio se entiende prestada libre y voluntariamente por la parte propietaria. El anclaje normativo natural es el artículo 259.2 LSENPC, en relación con los artículos 288 a 294 LSENPC. La voluntariedad opera con tres consecuencias jurídicas:
- protege al propietario frente a la imposición unilateral (doctrina Guanarteme, STS 23.09.2008);
 - cuando coincide con un deber legal preexistente, el convenio actúa como cauce de cumplimiento voluntario, no como su fuente; y
 - amplía el espacio convencional dentro del límite material del artículo 294.2 LSENPC.
- b) Distinción cesión-deber / cesión-convenio reformulada.** La versión v.2 distinguía con nitidez procedimental la cesión-deber del artículo 56.1.b) LSENPC frente a la cesión-convenio del artículo 259.2 LSENPC. La versión v.3 unifica el tratamiento bajo el principio de voluntariedad transversal, conservando la referencia al artículo 56.1.b) LSENPC únicamente a efectos de trazabilidad técnica de la coincidencia material. Esta unificación responde a la consideración de que el propietario puede cumplir voluntariamente, por vía convencional, un deber legal preexistente, sin que ello desvirtúe el carácter voluntario de la cesión ni la convierta en imposición unilateral.

- c) **Cláusula de declaración de consentimiento informado.** Se ha incorporado a la cláusula 24 (naturaleza jurídica) un apartado específico sobre la voluntariedad esencial de la cesión, con declaración expresa de la parte propietaria de haber prestado su consentimiento libre, informado y sin vicio de cualquier clase, tras la asistencia técnica y jurídica que ha estimado pertinente. Esta cláusula refuerza la solidez del consentimiento contractual frente a eventuales impugnaciones por vicios del consentimiento.

RESUMEN DE CAMBIOS TÉCNICOS HEREDADOS DE LA DEPURACIÓN V.2

La presente versión conserva todas las correcciones técnicas introducidas en la versión depurada anterior (v.2), que se relacionan a continuación a efectos de trazabilidad documental:

1. **Errata corregida — art. 57.3 → art. 56.3 LSENPC.** La prohibición de delimitar unidades de actuación en suelo urbano consolidado (salvo actuaciones sobre el medio urbano) está contenida en el artículo 56.3 LSENPC, no en el 57.3. Se ha corregido la cita en los apartados pertinentes.
2. **Errata corregida — art. 57.1 → art. 56.1.b) LSENPC.** El deber del propietario de suelo urbano consolidado de «costear y, en su caso, ejecutar la urbanización» y de «ceder gratuitamente los terrenos destinados a viario imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios para que las parcelas adquieran la condición de solar» está contenido en el artículo 56.1.b) LSENPC, no en el 57.1.
3. **Cita errónea eliminada — art. 247 LSENPC.** El artículo 247 LSENPC regula el justiprecio expropiatorio, no la cesión gratuita por convenio. Se ha eliminado de la matriz de encaje y se ha sustituido por la cita técnicamente correcta (art. 259.2 LSENPC para la cesión-convenio y art. 56.1.b) LSENPC para la cesión-deber).
4. **Distinción incorporada — cesión-deber vs. cesión-convenio.** La versión depurada incorpora con nitidez la distinción técnica entre la cesión-deber del artículo 56.1.b) LSENPC (deber legal preexistente del estatuto del propietario de SUCO) y la cesión-convenio del artículo 259.2 LSENPC (cesión voluntaria de suelo dotacional en marco asistemático). Esta distinción se proyecta sobre el análisis previo, la matriz de encaje, la cláusula 8 del convenio y las advertencias finales.
5. **Doble escenario A/B incorporado — art. 29.c) y 29.d) RGEPC.** La versión depurada incorpora un nuevo apartado 1.bis en el análisis previo y una nueva advertencia inicial en la sección final, que distinguen dos escenarios procedimentales: (a) Escenario A, con proyecto de reparcelación necesario, cuando concurra redistribución de aprovechamientos; (b) Escenario B, sin proyecto de reparcelación, cuando la actuación encaje en los supuestos de innecesariedad del artículo 29.c) RGEPC (SUCO con obras públicas ordinarias) o 29.d) RGEPC (suelo rústico de asentamiento rural fuera de unidad de actuación). La cláusula 13 del convenio se ha redactado como condicional, aplicable únicamente al Escenario A.
6. **Procedimiento de reparcelación corregido.** La versión anterior remitía al artículo 45 RGEPC e indicaba información pública de «un mes», lo que era impreciso. La versión depurada

remite al procedimiento aplicable al caso asistemático conforme al artículo 282.3 LSENPC y al artículo 26.4 RGEPC, con información pública en el Boletín Oficial de la Provincia por dos meses, aprobación inicial por la Alcaldía (o Junta de Gobierno Local en municipios de gran población), aprobación definitiva en plazo de tres meses, y silencio positivo cuando el procedimiento se inicie a instancia de los propietarios.

7. **Imprecisión técnica corregida — afección registral por contribuciones especiales.** La versión anterior preveía la afección registral de las cuotas de contribución especial pendientes conforme al artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, lo que era técnicamente impreciso, en cuanto esta afección está reservada a los gastos de urbanización reparcelatorios. La cláusula 16.3 se ha reformulado para reconducir la garantía de las cuotas tributarias a sus vías propias: artículo 79 LGT (afección legal por deuda tributaria), régimen general de recaudación, y garantía convencional pactada en la cláusula 19.
8. **Cita STC 233/1999 matizada.** La versión anterior afirmaba que la STC 233/1999, de 16 de diciembre, avalaba expresamente el límite del 90 % del coste como tope de las contribuciones especiales. La versión depurada matiza la formulación: la STC 233/1999 avala el régimen general de las contribuciones especiales contenido en la Ley 39/1988 (antecedente del vigente TRLRHL), sin pronunciarse específicamente sobre la cifra concreta del 90 %.
9. **Separación conceptual reforzada — sistema de concierto vs. convenio asistemático.** La versión depurada explicita en el análisis previo y en las advertencias finales que el sistema de concierto del artículo 222 LSENPC es un sistema privado de ejecución sistemática (presupone unidad de actuación), y no debe confundirse con el convenio asistemático del modelo, que opera fuera de la lógica de unidad de actuación.
10. **Cita complementaria incorporada — art. 65 TRLSRU.** La versión depurada incorpora la cita expresa al artículo 65 TRLSRU como fundamento estatal supletorio del régimen de inscripción registral, en relación con el artículo 47 RGEPC, el artículo 283 LSENPC y el Real Decreto 1093/1997.
11. **Modalidades de reparcelación reordenadas.** La cláusula 13 reordena las modalidades de reparcelación conforme al criterio sistemático del artículo 30 RGEPC: (a) material plena, (b) económica (en relación con el artículo 286 LSENPC), y (c) normalización por reparcelación voluntaria y unánime (artículo 44 RGEPC). La normalización canaria se canaliza, por mandato del artículo 31 RGEPC, a través del único instrumento reparcelatorio admitido en la Ley 4/2017.
12. **Trazabilidad documental.** La verificación se ha realizado con cotejo directo sobre el texto consolidado de la Ley 4/2017 publicado en el BOE núm. 216, de 8 de septiembre de 2017, y sobre el Decreto 183/2018 publicado en el BOC núm. 5, de 9 de enero de 2019, así como sobre los textos consolidados del TRLRHL, TRLSRU y normativa estatal complementaria.

Ilte. Ayuntamiento de La Frontera-El Hierro.