

EHR/pmg

Con relación al expediente nº 2019/2309, que versa acerca de la tramitación de un convenio de cesión de suelo destinado por el PGO a viario, en Calle Isaac Albéniz, nº 21, esquina Calle Enrique Granados, y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO.

1º.- Con fecha 05 de abril de 2020 y número de registro de entrada 3.350 se presenta por D. Ariano Hernández Báez con DNI 45452598-K en calidad de administrador de la entidad mercantil MUNDO REFORMA BÁEZ, SL, con CIF B38985990 escrito en el que solicita que se inicien los trámites conducentes para la cesión gratuita de la parte de parcela afectada por vía, de la parcela sita en Calle Albéniz nº 21, al objeto de dotarla de la condición de solar.

2º.- Consta informe técnico del Servicio de Gestión del Planeamiento con el siguiente contenido:

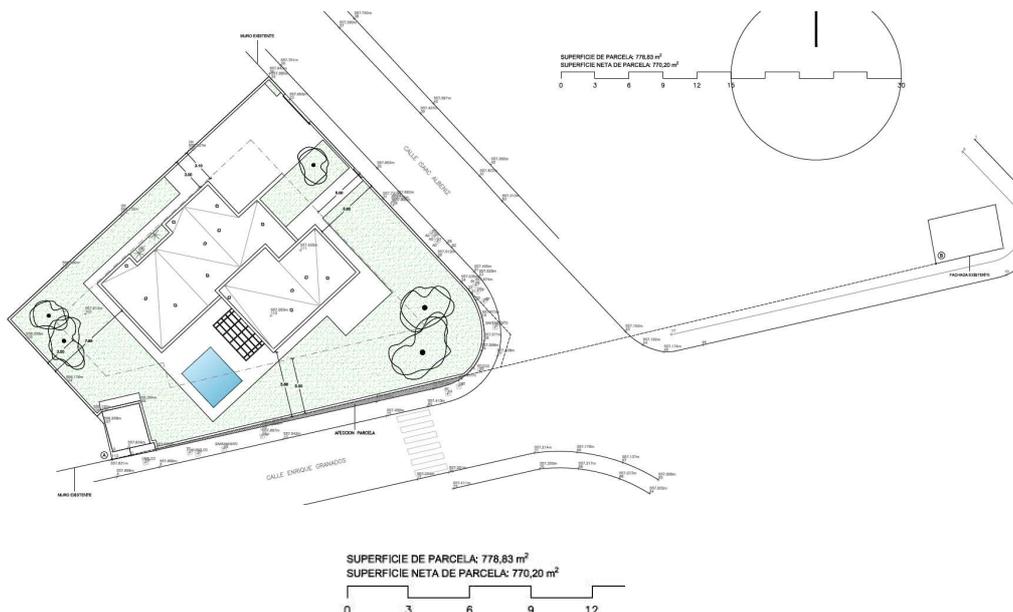
"Primero: Con fecha 5/ABR/19 y número de registro 3350 se presenta solicitud con el siguiente contenido:

SOLICITO:

Se inicien los trámites conducentes a la cesión gratuita e incorporación a la vía pública de la superficie de mi parcela de 8,63 m², sita en la Calle Isaac Albeniz, 21. Urb. Aguere, afectada por vía pública (C/Enrique Granados), según el informe técnico de alineaciones y rasantes, N°EXPTE. 2018005374.

Expediente de Obra Mayor N°2018008973

Segundo: Como antecedente, consta Licencia de Obra Mayor en trámite (expediente 8973/18) donde se adjunta documentación técnica:



También se aporta escritura de compraventa de finca urbana donde se expone lo siguiente:

URBANA: PARCELA NUMERO VEINTICUATRO

en la Urbanización Agüere, término municipal de La Laguna, donde dicen El Rincón o Fuente de Cañizales, que mide **SETECIENTOS NUEVE METROS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (709,75 m²)**, que linda: al Norte, parcela veinticinco; Sur, con la segunda calle Transversal de la Urbanización Agüere; al Este, Calle Isaac Albéniz; y al Oeste, parcela treinta y nueve.-----

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de La Laguna Número 1 y 3; Tomo 1.797, Libro 397, folio 25, **finca número 45.680.**-----

De dicha documentación, se desprende que la superficie afectada por viario municipal de la parcela es la siguiente:

SUPERFICIE NETA	AFECCIÓN	TOTAL
770,20 m ²	8,63 m²	778,63 m ²

Tercero: A la vista de los datos obrantes en esta Gerencia y vista la documentación aportada por la solicitante, se procederá a tramitar la correspondiente licencia de segregación, como paso previo a la tramitación del convenio de cesión. "

3º.- Es necesario, como paso previo a la tramitación del convenio de cesión, segregar la finca del peticionario en la parte que será objeto de cesión.

4º.- De conformidad con lo anterior y a la vista de la documentación presentada por el interesado, en virtud de Resolución nº 5237/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, se resolvió lo siguiente:

"Primero.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a la entidad MUNDO REFORMA BÁEZ, SL, de una superficie de 8,63 m², de una finca matriz de 778,83 m², sita en Calle Isaac Albéniz, nº 21, esquina Calle Enrique Granados, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

Parcela Segregada "P":	8,63 m ² (afección vía)
Parcela Resto "P":	770,20 m ² (Urbano Consolidado EAc(2)UF)

PARCELA SEGREGADA "P'" (AFECCIÓN POR VÍA)

<p>PARCELA "P'" (AFECCIÓN VIA) 8,63 m²</p>	<p>Descripción de linderos de la P' (Afección Vía)</p> <p>NORTE: Parcela P (Mundo Reforma Báez, S.L. - (Ref. Catastral 0633308CS7503S0001LD)</p> <p>SUR: Calle Enrique Granados</p> <p>ESTE: Calle Isaac Albéniz</p> <p>OESTE: (Ref. Catastral 0633310CS7503S0001PD)</p>
---	--

PARCELA SEGREGADA P

<p>PARCELA "P" 770,20 m²</p>	<p>Descripción de linderos de la P.</p> <p>NORESTE: Calle Isaac Albéniz</p> <p>NOROESTE: (Ref. Catastral 0633307CS7503S0001PD)</p> <p>SUR: Parcela P' (Afección por viario)</p> <p>SUROESTE: (Ref. Catastral 0633310CS7503S0001PD)</p>
---	--

(...)"

5º.- A la vista de lo anterior, se ha elaborado la siguiente propuesta de convenio:

CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA Y MUNDO REFORMA BÁEZ, SL.

En San Cristóbal de La Laguna, a

REUNIDOS

De una parte, D. Santiago Pérez García, Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, en representación de la Administración que preside, de conformidad con el artículo 11.1 s) de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo, aprobados el 11 de noviembre de 2005 y publicados en el B.O.P. el 15 de diciembre de 2005 –habiendo sido publicada su modificación en el B.O.P. N° 48, de 20 de abril de 2018, y asistido del Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo, don Pedro Lasso Navarro.

De otra parte, D. Ariano Hernández Báez con DNI 45452598-K en calidad de administrador de la entidad mercantil MUNDO REFORMA BÁEZ, SL, con CIF B38985990, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Tijarafe, n° 3, Pol. Ind. Los Majuelos – 38108, San Cristóbal de La Laguna. Ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en capítulo VIII, Sección Tercera del Título V de la Ley 4/2017,

de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el presente documento de **CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN DE PARCELA DESTINADA A VIARIO POR EL P.G.O.**, así como obligarse al cumplimiento de sus estipulaciones, y en consecuencia

EXPONEN

I.- La entidad MUNDO REFORMA BÁEZ, SL, con CIF B38985990, es titular, del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca:

- Finca registral nº 45.680, del Registro de la Propiedad nº Uno y Tres de San Cristóbal de La Laguna, siendo su descripción la que sigue, según escritura pública de compraventa:

Urbana: Parcela número veinticuatro en la Urbanización Aguere, término municipal de La Laguna, donde dicen El Rincón o Fuente de Cañizales, que mide setecientos nueve metros con setenta y cinco decímetros cuadrados (709,75 m²), que linda: al Norte, parcela veinticinco; Sur, con la segunda calle Transversal de la Urbanización Aguere; al Este, Calle Isaac Albéniz; y al Oeste, parcela treinta y nueve.

Respecto a la superficie, existe una discrepancia:

- Según escritura de compraventa, la parcela matriz tiene una superficie de 709,75 m².
- Según información catastral la parcela tiene una superficie de 771 m².
- Según reciente medición aportada por el interesado, la parcela matriz tiene una superficie de 778,63 m² de la cual, resulta una superficie afectada por la red viaria hacia la calle Enrique Granados de 8,63 m².

Se adjunta información catastral

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA**
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPCIÓN DE DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0633308CS7503S0001LD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL ISAAC ALBENIZ -UR AGUERE 21 Suelo
38208 LA LAGUNA [VEGA LAGUNERA] [S.C. TENERIFE]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL ISAAC ALBENIZ -UR AGUERE 21
LA LAGUNA [VEGA LAGUNERA] [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 771 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de segregación en virtud de Resolución nº 5237/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, segregándose la parte destinada a viario por el PGO, que es objeto del presente convenio, siendo su descripción las siguiente:

- Parcela P' con una superficie de 8,63 m², de una finca matriz de 778,83 m², sita en Calle Isaac Albéniz, nº 21, esquina Calle Enrique Granados, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Parcela P (Mundo Reforma Báez, SL (Ref. Catastral 0633308CS7503S0001LD); **SUR**, Calle Enrique Granados; **ESTE**, Calle Isaac Albéniz; **OESTE**: Ref. Catastral 0633310CS7503S0001PD.

II.- Que siendo de interés la cesión de la parcela destinada por el PGO a viario, las partes formalizan el presente convenio con sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.- OBJETO.

Es objeto del presente convenio la cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, por parte de D. Ariano Hernández Báez con DNI 45452598-K en calidad de administrador de la entidad mercantil MUNDO REFORMA BÁEZ, SL, con CIF B38985990, de la siguiente parcela, surgida de la segregación practicada en virtud de Resolución nº 5237/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, citada anteriormente:

- Parcela P' con una superficie de 8,63 m², de una finca matriz de 778,83 m², sita en Calle Isaac Albéniz, nº 21, esquina Calle Enrique Granados, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Parcela P (Mundo Reforma Báez, SL (Ref. Catastral 0633308CS7503S0001LD); **SUR**, Calle Enrique Granados; **ESTE**, Calle Isaac Albéniz; **OESTE**: Ref. Catastral 0633310CS7503S0001PD.

Segunda.- DERECHOS DEL CEDENTE

1.- Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos, derivados del artículo 55.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

- a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.
- b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.
- c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendiente.
- d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

2.- La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan al uso o edificación permitidos por el planeamiento.

Tercera.- OBLIGACIONES DEL CEDENTE

Además de las obligaciones contempladas en el artículo 56 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los cedentes ceden el suelo destinado por el PGO a viario, libre de cargas y gravámenes de cualquier clase, poniéndolos a disposición de la Gerencia, una vez resulte debidamente inscrita la cesión.

Cuarta.- OBLIGACIONES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, prestará toda su colaboración en cuanto a la tramitación de todos los documentos necesarios para el desarrollo de la actuación y asume los gastos devengados por la publicación, formalización e inscripción del presente Convenio.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, tiene como obligaciones esenciales e inherentes, llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para materializar la cesión.

Quinta.- DURACIÓN DEL CONVENIO.

El presente Convenio finalizará por su cumplimiento o por su resolución.

Se entenderá que se ha producido su cumplimiento cuando de acuerdo con lo dispuesto se haya realizado la totalidad del objeto del presente Convenio.

Será causa de resolución del presente Convenio el incumplimiento de las obligaciones esenciales por cualquier de las partes.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente Convenio, por triplicado ejemplar, en la ciudad y fecha que figura en el encabezamiento.

CONSEJERO DIRECTOR	CEDENTE
PDF res. 5255/2020 – La Directora Técnica Fdo: Yaiza Pérez Moreno	D. Ariano Hernández Báez en representación de la entidad mercantil MUNDO REFORMA BÁEZ, SL

A los anteriores antecedentes, resultan de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.- Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

1.- El artículo 55.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece que los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, entre otros, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, el derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

Entre otros deberes, el artículo 56.1.b) de la citada Ley establece que los propietarios de suelo urbano consolidado deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.

II.- Convenio urbanístico.

1.- El artículo 288 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias dispone lo siguiente:

"1. La Administración de la comunidad, los cabildos insulares y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes, y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencia, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta ley, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones.

La habilitación a la que se refiere el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las efectuadas por disposiciones específicas de esta ley. El régimen establecido en este capítulo será aplicable a los convenios concluidos sobre la base de estas en todo lo que no las contradiga.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el apartado anterior se regirán por los principios de transparencia y publicidad”.

2.- El artículo 289 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias señala que *“todo convenio deberá ir acompañado de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad, así como el resto de requisitos que establezca la legislación”.*

El presente convenio se justifica por cuanto el citado artículo 56.1.b) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece que los propietarios de suelo urbano consolidado deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.

III.- Información pública.

1.- El **artículo 291 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias** dispone lo siguiente:

“1. Los convenios que deben acompañarse como documentación en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación de los sistemas privados se aprobarán en dicho procedimiento con las garantías previstas en el mismo.

2. Cuando se apruebe fuera del caso previsto en el apartado anterior, una vez negociado y suscrito, el texto inicial de los convenios sustitutorios de resoluciones deberá someterse a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias o en el Boletín Oficial de la Provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.

3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación o de ejecución de este con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

4. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, la formulación de reparos o, en su caso, renuncia”.

IV- Competencia.

Los Estatutos de la Gerencia en su artículo 11.1 letra b), establecen que corresponde al Consejero Director de la Gerencia cualesquiera otras facultades no atribuidas por los presentes Estatutos de forma expresa a otros órganos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y sea conforme con lo establecido por el ordenamiento jurídico vigente.

Mediante Resolución 5255/2020, de 16 de octubre, se ha delegado, con efectos desde el 19 de octubre, en la Directora Técnica para el Área de Ordenación del Territorio la **firma** de todos los actos de trámite y resoluciones cuya firma no esté delegada en los Jefes de Servicio, según el contenido de la resolución 444/2020.

De conformidad con todo lo expuesto y según lo establecido en el artículo 4.1 de los Estatutos

de este Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo, **RESUELVO**:

PRIMERO.- Someter a **información pública** el presente convenio urbanístico, que tiene por finalidad la cesión de un suelo destinado a viario por el PGO, sito en Calle Isaac Albéniz, nº 21, esquina Calle Enrique Granados, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con la entidad MUNDO REFORMA BÁEZ, SL, por un **plazo de dos meses**, mediante anuncio a publicar en el Boletín Oficial de la Provincia y en dos periódicos de mayor difusión de la Provincia, así como en los tabloneros de anuncios, pudiendo ser consultado igualmente en las dependencias de esta Gerencia Municipal de Urbanismo.

A tal efecto, la descripción de la parcela objeto de la presente cesión es la siguiente:

- Parcela P' con una superficie de 8,63 m², de una finca matriz de 778,83 m², sita en Calle Isaac Albéniz, nº 21, esquina Calle Enrique Granados, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Parcela P (Mundo Reforma Báez, SL (Ref. Catastral 0633308CS7503S0001LD); **SUR**, Calle Enrique Granados; **ESTE**, Calle Isaac Albéniz; **OESTE**: Ref. Catastral 0633310CS7503S0001PD.

SEGUNDO.- Deberá elevarse a público e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con carácter previo a la aprobación del presente convenio, la licencia de segregación otorgada en virtud de Resolución nº 5.237/2020, de fecha 16 de octubre de 2020, y que ha originado la finca objeto de cesión.

TERCERO.- Requerir a la entidad interesada a fin de que, con carácter previo a la aprobación del presente convenio, aporten:

- **Certificación registral de la finca registral segregada**, que acredite que la misma se encuentra libre de cargas y de gravámenes.

- **Documentación identificativa de la persona acreditada para la firma del convenio, así como documento de representación de la entidad MUNDO REFORMA BÁEZ, SL.** Por ejemplo, escritura de constitución de la entidad y DNI del administrador o poder notarial de representación y DNI del representante.

CUARTO.- Notificar la presente resolución a la entidad interesada.

QUINTO.- Dar traslado de la resolución al Servicio de Licencias.

Contra este acto de trámite, no procederá recurso alguno, la oposición al mismo podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento, como señala el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así mismo cabrá hacerla valer al impugnarse el acto de aprobación definitiva de este procedimiento, acto contra el que se podrán interponer los recursos que en su momento se señalen, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Dado en la ciudad de San Cristóbal de La Laguna, por el Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo, ante el Secretario Delegado, que da fe.

El Consejero Director,
PDF res. 5225/2020 – La Directora Técnica
Fdo: Yaiza Pérez Moreno
(Documento con firma electrónica)