

Con relación al expediente nº 5471/2020, que versa acerca de la tramitación de un convenio de cesión de suelo destinado por el PGO a viario, sito en C/ El Viento, nº. 3 y C/ El Chorro, nº. 14, y teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Con fecha 09 de septiembre de 2020 y número de registro de entrada 2020-008261 se presenta por la entidad QUINTERCON, SL con C.I.F. B38284626, 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 C/ El Viento, nº. 3 y C/ El Chorro, nº. 14, al objeto de obtener la condición de solar.

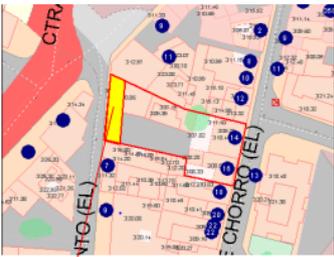
Se acompaña la solicitud de la siguiente documentación:

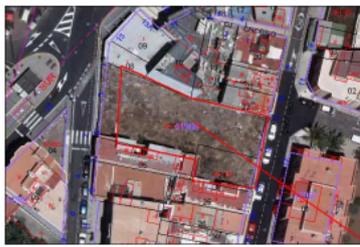
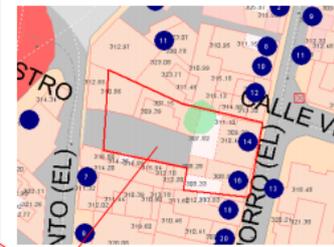
- Copia del C.I.F. de QUINTERCON, SL.
- Copia del D.N.I. del administrador de la entidad, D. Manuel Páez Quintero, con nº. 52821315K.
- Escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario D. Antonio Navarro Pascual de Riquelme como sustituto de D. Nicolás Quintana Plasencia para el número 2562 del protocolo de éste, de fecha 27 de agosto de 2019.
- Documento "Anexo de urbanización": memoria, medición, presupuesto y planos del proyecto de urbanización.

2º.- De conformidad con lo anterior y a la vista de la documentación presentada por la entidad interesada, en virtud de Resolución nº 3023/2021, de fecha 17 de mayo, 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 QUINTERCON, SL, de parcela con una superficie de 86,42 m², de una finca matriz de 621,68 m², sita en C/ El Viento, nº. 3 y C/ El Chorro, nº. 14, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

Parcela S:	86,42 m ² (afección vía)
Parcela Resto:	535.267 m ² de parcela (Urbano Consolidado EC(4)CO)

Parcela S - . 86,42 m2	
	
PARCELA S	
Descripción de linderos: NORESTE: Ref. Catastral 4196808CS7449N SUROESTE: Ref. Catastral 4196805CS7449N SURESTE: Parcela de la que es segregada 4196830CS7449N NOROESTE: Calle El Viento	

Parcela Resto - . 535,267 m2 de parcela (Urbano Consolidado EC(4)CO)	
	
PARCELA R	
Descripción de linderos: NORESTE: Ref. Catastrales 4196808CS7449N, 4196810CS7449N, 4196819CS7449N y 4196822CS7449N SUROESTE: Ref. Catastral 4196805CS7449N y 4196825CS7449N SURESTE: Calle El Chorro NOROESTE: Parcela a segregar	

SEGUNDO.- Notificar a la entidad interesada, con indicación de los recursos que procedan.

TERCERO.- Dar traslado al Servicio de Licencias de la presente resolución.

CUARTO.- Incorporar copia de la resolución en el expediente 2020/5471. (...)."

3º.- 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 QUINTERCON, SL.

En San Cristóbal de La Laguna, a *(fecha)*.

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. Nº 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. Manuel Páez Quintero, con nº. 52821315K, en representación de la entidad QUINTERCON, SL con C.I.F. B38284626 con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. La Candelaria, nº 27, P. 02, Oficina 10, San Benito – C.P. 38206 – 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 QUINTERCON, SL con C.I.F. B38284626, es titular del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca:

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DATOS REGISTRALES.

2/1943: URBANA: Solar con casa al que corresponde el número uno en la calle del Viento y diez en la calle del Chorro, donde dicen El Mesón, en este término de La Laguna, pago de La Cuesta. Mide seiscientos ocho metros noventa y cuatro decímetros cuadrados, de los que trescientos cuatro metros cuarenta y siete decímetros cuadrados corresponden al solar, y trescientos cuatro metros y cuarenta y siete decímetros cuadrados a la casa, de la que ochenta y ocho metros cuadrados están edificadas, siendo el resto patios, y linda: frente, calle del Viento; izquierda, entrando, finca de Don Manuel Bello; fondo, calle del Chorro; y derecha, Doña María Ramos, y Bernardino Morales. Se forma por agrupación de las registrales números 18.123 y 19.410.-

Código Registral Único: 38010000211842

TITULARES REGISTRALES.

QUINTERCON SL, con C.I.F. número B38284626 titular del pleno dominio de esta finca, en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife ante el Notario Don NICOLÁS QUINTANA FLASENCIA el día 27 de Agosto de 2019, con número de protocolo 2562, según la inscripción 2ª, folio 99 del libro 27, tomo 1.427, con fecha 13 de Septiembre de 2019.

La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de segregación en virtud de Resolución nº 3023/2021, de fecha 17 de mayo, segregándose la parte destinada a viario por el PGO, que es objeto del presente convenio, siendo su descripción la siguiente:

- Parcela con una superficie de 86,42 m², sita en C/ El Viento, nº. 3 y C/ El Chorro, nº. 14 en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Ref. Catastral 4196808CS7449N; **SUROESTE**, Ref. Catastral 4196808CS7449N; **SURESTE**, Parcela de la que es segregada 4196808CS7449N; **NOROESTE**: Calle El Viento.

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 la entidad QUINTERCON, SL con C.I.F. B38284626, de la siguiente parcela:

- Parcela con una superficie de 86,42 m², sita en C/ El Viento, nº. 3 y C/ El Chorro, nº. 14 en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Ref. Catastral 4196808CS7449N; **SUROESTE**, Ref. Catastral 4196808CS7449N; **SURESTE**, Parcela de la que es segregada 4196808CS7449N; **NOROESTE**: Calle El Viento.

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
D. Santiago Pérez García PDF res. 5255/2020 – La Directora Técnica Fdo: Yaiza Pérez Moreno	D. Manuel Páez Quintero, en representación de QUINTERCON, 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 registrarán 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 04 de febrero.

Asimismo, por Resolución número 444/2020 se delegó en los jefes de servicio la firma de todos los actos de mero trámite, con carácter general. Es decir, los actos debidos en la tramitación de cualquier expediente administrativo por venir exigidos por la legislación vigente.

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 **C/ El Viento, nº. 3 y C/ El Chorro, nº. 14**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con la entidad **QUINTERCON, 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 tablones 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 con una superficie de 86.42 m², sita en C/ El Viento, n.º. 3 y C/ El Chorro, n.º. 14 en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Ref. Catastral 4196808CS7449N; **SUROESTE**, Ref. Catastral 4196808CS7449N; **SURESTE**, Parcela de la que es segregada 4196808CS7449N; **NOROESTE**: Calle El Viento.

SEGUNDO.- Deberá elevarse a público e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con carácter previo o simultáneo a la aprobación del presente convenio, la licencia de segregación otorgada en virtud de Resolución n.º 3023/2021, de 17 de mayo, y que ha originado la finca objeto de cesión.

TERCERO.- Requerir a la parte interesada a fin de que, con carácter previo a la firma del presente convenio, aporte certificación registral de la finca objeto de cesión, que acredite la titularidad de la misma y que se encuentra libre de cargas y de gravámenes; así como documentación acreditativa de la representación de la entidad.

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. 444/2020 – La jefa del servicio
Fdo: Elisabeth Hayek Rodríguez
(Documento con firma electrónica)