

Con relación al expediente nº. 2021000498, que versa acerca de la tramitación de un convenio de cesión de suelo destinado por el PGO a viario, en Carretera Tejina -Tacoronte, nº. 43 (TF-16), y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO.

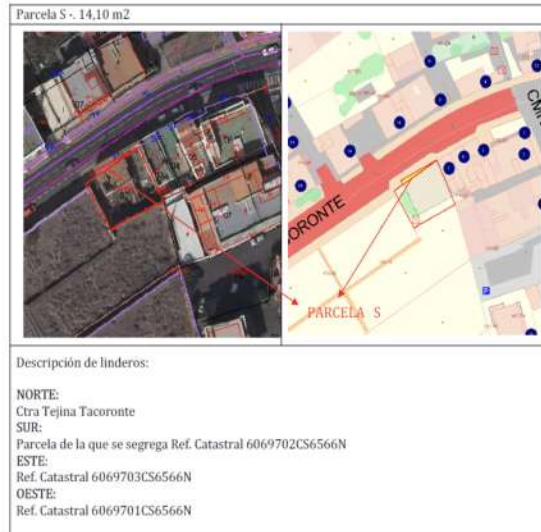
1º.- Con fecha 12 de enero de 2021 y número de registro de entrada 2021-000297 se presenta por la entidad MERCADONA, SA, provista de C.I.F. nº. A46103834 escrito en el que solicita que se inicien los trámites conducentes para la cesión gratuita de la parte de parcela afectada por vía, de la parcela sita en Carretera Tejina - Tacoronte, nº. 43 (TF-16). Acompaña la solicitud de certificado de alineaciones y rasantes.

2º.- Con carácter previo a la cesión resulta preciso segregar de oficio la parte de la parcela destinada a viario por el PGO.

De conformidad con lo anterior y a la vista de la documentación presentada por el interesado, en virtud de Resolución nº. 3080/2021, de 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 MERCADONA, SA, de una parcela con una superficie de 14,10 m², de una finca matriz de 200,00 m², sita en Carretera Tejina Tacoronte nº. 43 (TF-16), en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

Parcela S:	14,10 m ² (afección vía)
Parcela Resto:	185,90 m2 de parcela (Urbano Consolidado EC(3)CO)



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 2021/468. (...)."

La descrita resolución es notificada a la entidad interesada en fecha 24 de mayo de 2021.

Por otra parte, se da traslado de la misma al Cabildo Insular de Tenerife con acuse de recibo de fecha 01 de junio de 2021.

3º.- En fecha 30 de junio de 2021, con registro de entrada 2021-007808, se presenta instancia por la entidad MERCADONA, SA en la que expone:

Datos de la solicitud

Expone / Solicita: Que mediante el expediente nº 2021/1942, que versa acerca de licencia de segregación de parcela, sita en Carretera Tejina Tacoronte, nº 43 (TF-16), relacionado con el expediente nº 2021/468 de convenio de cesión de viario se concede a esta parte licencia de segregación urbanística a la entidad MERCADONA, S.A., de una parcela con una superficie de 14,10 m², de una finca matriz de 200,00 m², sita en la ubicación descrita al principio de este párrafo.

Que en fecha 23 de junio de 2021, se ha hecho efectiva, ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife D. Isidoro González Barrios, bajo su protocolo nº 1.504, la escritura de Segregación, Determinación de Resto y Cesión Gratuita de la parcela descrita en el párrafo anterior.

Se adjunta copia de la escritura reseñada y ratificación de la misma.

Que en virtud del reseñado expediente, para poder inscribir la segregación descrita y su posterior cesión es requisito indispensable la previa aceptación de la misma por parte de este Ayuntamiento.

Es en virtud de lo expuesto por lo que,

SOLICITO.- Que tenga por presentado este escrito con sus copias y documentos que se acompañan y, habiendo cumplido esta parte con todos los trámites legales, acepte la cesión descrita en el expositivo en aras a que esta parte pueda realizar la preceptiva inscripción registral.

Acompaña la anterior de la siguiente documentación:

- CIF del solicitante.
- DNI del representante y documentación acreditativa de la representación que ostenta.
- Escritura pública de "Segregación, determinación de resto y cesión unilateral y gratuita" otorgada el 3 de junio de 2021 ante el Notario D. Isidoro González Barrios, para el número 1504 de su protocolo.

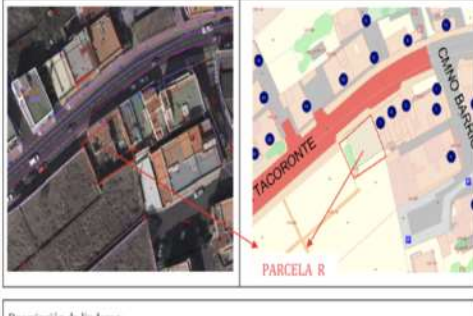
4º.- Mediante Resolución 2212/2022, de 24 de marzo, se resuelve lo siguiente:

"PRIMERO.- RECTIFICAR la Resolución nº. 3080/2021, de 18 de mayo, en el resuelvo PRIMERO en el sentido de que:

DONDE DICE:

"PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a la entidad MERCADONA, SA, de una parcela con una superficie de 14,10 m², de una finca matriz de 200,00 m², sita en Carretera Tejina Tacoronte nº. 43 (TF-16), en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

Parcela S:	14,10 m ² (afección vía)
Parcela Resto:	185,90 m ² de parcela (Urbano Consolidado EC(3)CO)

Parcela S - 14,10 m ²	Parcela Resto - 185,90 m ² de parcela (Urbano Consolidado EC(3)CO)
	
Descripción de linderos: NORTE: Ctra Tejina Tacoronte SUR: Parcela de la que se segrega Ref. Catastral 6069702CS6566N ESTE: Ref. Catastral 6069703CS6566N OESTE: Ref. Catastral 6069701CS6566N	Descripción de linderos: NORTE: Parcela que se segrega SUR: Ref. Catastral 6069701CS6566N ESTE: Ref. Catastral 6069703CS6566N OESTE: Ref. Catastral 6069701CS6566N

DEBE DECIR:

""PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a la entidad MERCADONA, SA, de una parcela con una superficie de 14,12 m², de una finca matriz de 253,05 m², sita en Carretera Tejina Tacoronte n.º. 43 (TF-16), en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

Parcela S:	14,12 m ² (afección vía)
Parcela Resto:	238,93 m ² de parcela (Urbano Consolidado EC(3)CO)

Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 200 m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado, la cual, es de 253,05m², siendo la misma de más del 10 % (53,05 m²) de la superficie escriturada.

Parcela S - 14,12 m ²

Descripción de linderos: NORTE: Ctra Tejina Tacoronte SUR: Parcela de la que se segrega Ref. Catastral 6069702CS6566N ESTE: Ref. Catastral 6069703CS6566N OESTE: Ref. Catastral 6069701CS6566N



Manteniéndose inalterada en el resto de sus determinaciones.

SEGUNDO.- *Notificar la presente a la entidad interesada.*

TERCERO.- *Dar traslado de la presente al Servicio de Licencias y al Servicio Administrativo de Carreteras y Paisaje del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife.*

CUARTO.- *Incorporar copia de la resolución en el expediente 202100468. (...).*

4º.- 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 MERCADONA, SA

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, Dña. María Fátima Afonso Cabrera provista de DNI nº. [REDACTED] en representación de la entidad MERCADONA, SA con CIF nº. A46103834, con domicilio a efectos de notificaciones en Ctra. Cuesta Taco, nº 84 – C.P. 38320 – 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 MERCADONA, SA con CIF nº. A46103834B, es titular del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca:

- Finca registral nº. 56621, del Registro de la Propiedad nº 1 y 3 de San Cristóbal de La Laguna, siendo su descripción la que sigue, según escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario D. Isidoro González Barrios el 23 de marzo de 2021 para el número 703 de su protocolo:

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

FINCA DE LA LAGUNA Nº: 56621
Código Registral Unico: 3801000935601

URBANA: Solar situado en Tejina, término municipal de La Laguna, en concreto en el Paraje denominado "La Castellana", con una superficie de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS, y linda: al Norte, con la Carretera General de Tejina a Valle Guerra; al Sur, propiedad que fue de Don Agustín Hernández, hoy de Don Horacio Rivero Melián; al Este, con Don Telesforo del Castillo González; y Oeste, con propiedad que fue de Don Agustín Hernández, hoy del nombrado Don Horacio Rivero Melián.

La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de segregación en virtud de Resolución nº. 3080/2021, de fecha 18 de mayo, modificada por Resolución nº. 2212/2022, de 24 de marzo, 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 14,12 m², sita en Carretera Tejina – Tacoronte, nº. 43 (TF-16)** de una parcela con superficie 253.05 m², **en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario**, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ctra. Tejina - Tacoronte; **SUR**, Parcela de la que se segrega Ref. Catastral 6069702CS6566N; **ESTE**, Ref. Catastral 6069703CS6566N; **OESTE**, Ref. Catastral 6069701CS6566N.

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 MERCADONA, SA, de la siguiente parcela:

- **Parcela con una superficie de 14,12 m², sita en Carretera Tejina – Tacoronte, nº. 43 (TF-16)** de una parcela con superficie 253.05 m², **en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario**, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ctra. Tejina - Tacoronte; **SUR**, Parcela de la que se segrega Ref. Catastral 6069702CS6566N; **ESTE**, Ref. Catastral 6069703CS6566N; **OESTE**, Ref. Catastral 6069701CS6566N.

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

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 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 **Carretera Tejina – Tacoronte, nº. 43 (TF-16)**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con la entidad **MERCADONA, SA** 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 tableros 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 14,12 m², sita en Carretera Tejina – Tacoronte, nº. 43 (TF-16)** de una parcela con superficie 253,05 m², **en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario**, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ctra.

Tejina - Tacoronte; **SUR**, Parcela de la que se segrega Ref. Catastral 6069702CS6566N; **ESTE**, Ref. Catastral 6069703CS6566N; **OESTE**, Ref. Catastral 6069701CS6566N.

SEGUNDO.- Con carácter previo a la firma del convenio de cesión de viario debe proceder a la regularización de la superficie de la finca nº. 56621 en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo previsto en el informe técnico de fecha 8 de marzo de 2022, así como en la Resolución de segregación de oficio, nº. 3080/2021, de fecha 18 de mayo, modificada por Resolución nº. 2212/2022, de 24 de marzo, en los que se advierte la existencia de discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 250,00 m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado, la cual, es de 253,05 m², siendo la misma de más del 10 % (53,05 m²) de la superficie escriturada.

TERCERO.- Con carácter previo o simultáneo a la firma del convenio se debe proceder a la rectificación de la elevación a público de la licencia de segregación otorgada Resolución de segregación de oficio, nº. 3080/2021, de fecha 18 de mayo, al haber sido esta modificada por Resolución nº. 2212/2022, de 24 de marzo, y que ha originado la finca objeto de cesión.

CUARTO.- 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.

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

SEXTO.- Dar traslado de la presente al Servicio de Licencias y al Servicio Administrativo de Carreteras y Paisaje del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife.

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

Contra este acto que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el órgano que lo dictó en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de su notificación, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su notificación.

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)