

**Con relación al expediente nº. 5710/2021, que versa acerca de la tramitación de un convenio de cesión de suelo destinado por el PGO a viario, sito en Cmno. Alfredo Hernández Canino, nº. 12 - Guamasa, y teniendo en cuenta los siguientes**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**1º.-** Con fecha 25 de julio de 2021 y número de registro de entrada 2021-008974 se presenta por D. Francisco José Delgado González con N.I.F. nº. [REDACTED] en representación de la entidad Construcciones Laguna Francisco José, SL. 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 Cmno. Alfredo Hernández Canino, nº. 12 – Guamasa.

Se acompaña la solicitud de la siguiente documentación:

- 1.- Consulta descriptiva y gráfica de la referencia catastral 6517834CS6561N0001ZY.
- 2.- Plano de situación de la parcela y retranqueos en cumplimiento de alineaciones y rasantes.
- 3.- Planta de cubierta de la edificación.
- 4.- Copia del DNI de D. Francisco José Delgado González.
- 5.- Escrito de compromiso de cesión de terrenos.
- 6.- Escritura pública de constitución de sociedad limitada denominada "CONSTRUCCIONES LAGUNA FRANCISCO JOSE, SL", otorgada el 20 de diciembre de 1994 ante el Notario D. Clemente Esteban Beltrán para el número 2706 de su protocolo.

**2º.-** Vista la solicitud de cesión referida y la documentación aportada junto a la misma y que obra en el expediente, con fecha 26 de agosto de 2021, se emite informe técnico por el Servicio de Gestión del Planeamiento, por el que se concluye lo siguiente:

"(...)

4. Vista la documentación presentada, ésta es insuficiente, debiendo aportar lo siguiente:
  - Acreditación de la titularidad de la finca mediante Escritura pública y Nota simple registral o certificado registral.
  - Deberá aportar descripción de la finca objeto de cesión: plano acotado donde se delimiten la parcela matriz - superficies y linderos y la parcela de cesión - superficies y linderos, ya que previo al convenio de cesión es necesario proceder a la segregación de la parcela.

(...)"

**3º.-** En base a lo anterior, se formula requerimiento que es notificado el 31 de agosto de 2021.

**4º.-** Se atiende requerimiento por la entidad interesada y aporta la siguiente documentación en fecha 07 de septiembre de 2021, con registro de entrada nº. 2021-010730 :

- Plano de situación y ubicación. Segregación de finca matriz.
- Escritura pública de segregación y compraventa otorgada el 14 de marzo de 2005 ante el Notario D. Juan José Esteban Beltrán, para el número 800 de su protocolo.

- Escritura pública de obra nueva en construcción y división horizontal otorgada el 04 de julio de 2013 ante el Notario D. Alfonso de la Fuente Sancho, para el número 1279 de su protocolo.

5º.- En fecha 10 de septiembre de 2021 con registro de entrada nº.- 2021-010871 se presenta certificación registral.

6º.- En fecha 31 de enero de 2022 con registro de entrada nº.- 2022-001076 se presenta nuevo Plano de situación y ubicación. Segregación de finca matriz.

7º.- De conformidad con lo anterior y a la vista de la documentación presentada por la entidad interesada, en virtud de Resolución nº. 1204/2022, de 18 de febrero, 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 Construcciones Laguna Francisco José, SL, de parcela con una superficie de 719,00 m<sup>2</sup>, de una finca matriz de 2.438,00 m<sup>2</sup>, sita en Cmno. Alfredo Hernández Canino, nº. 12, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:**

Parcela S:	719 m <sup>2</sup> (afección vía)
Parcela Resto:	1.719 m <sup>2</sup> de parcela (Urbano Consolidado EM(2)RS)

Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 2.519,90m<sup>2</sup> y la superficie del levantamiento que aporta el interesado, la cual, es de 2.438,00m<sup>2</sup>, siendo la misma de menos del 10 % (81,90 m<sup>2</sup>) de la superficie escriturada.

**ADVERTENCIA:** Analizados los datos obrantes en la sede catastral del año 2022, se observa discrepancia en la medición de la parcela (2.838m<sup>2</sup>) con los datos obrantes en el registro de la Propiedad y con los datos aportados en el levantamiento por el interesado.



Parcela S -. 719,00 m2



Descripción de linderos:

**NORTE:**

Parcela catastral 38023A04500119 y parcela de la que se segrega

**SUR:**

Calle Alfredo Hernández Canino

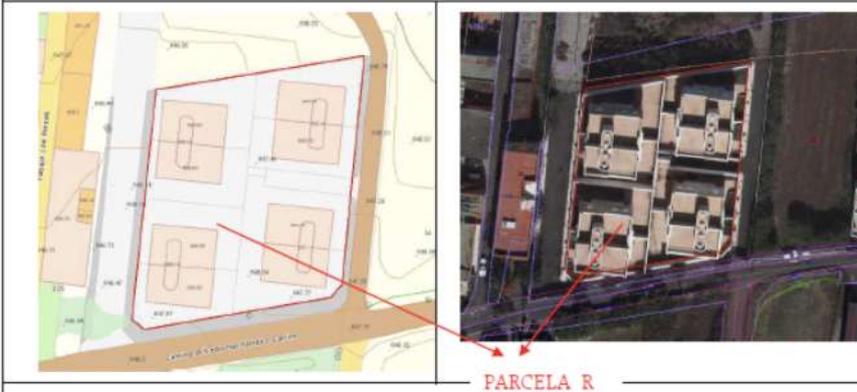
**ESTE:**

Ref. Catastral 6517833CS6561N

**OESTE:**

Ref. Catastral 6517835CS6561N, 6517836CS6561N y 6517837CS6561N

Parcela Resto -. 1.719,00 m2 de parcela (Urbano Consolidado CT(2)UF)



Descripción de linderos:

**NORESTE:**

Ref. Catastral 38023A04500119

**SUROESTE:**

Parcela segregada

**SURESTE:**

Parcela segregada

**NOROESTE:**

Parcela segregada

**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 2021/5710. (...)"

8º.- Consta informe técnico emitido el 03 de marzo de 2022 por el Servicio de Gestión del Planeamiento, con el siguiente contenido:

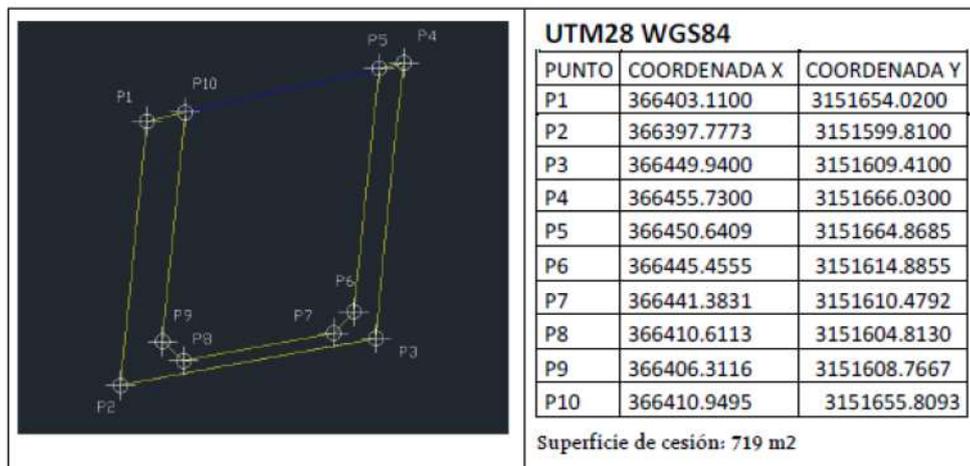
<b>EXPEDIENTE</b>	2021005710
<b>ASUNTO</b>	<b>CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN</b>
<b>EXP. RELACIONADOS</b>	2003001020 Licencia de Obra Mayor 2002002367 Certificado de alineaciones y rasantes
<b>PROMOTOR</b>	CONSTRUCCIONES LAGUNA FRANCISCO JOSE SL
<b>SITUACIÓN</b>	CALLE ALFREDO HERNANDEZ CANINO N°12

La técnico municipal que suscribe en relación al expediente de Convenio Urbanístico de Cesión, se emite el siguiente informe complementario:

1. Con fecha 18 de febrero de 2022 se Resuelve la segregación de parte de la parcela catastral 6517834CS6561N0001ZY, afectada por viario.



2. La parcela objeto de cesión es la siguiente. Se aporta plano y coordenadas UTM de la misma.



3. Según valoración en Escritura de Propiedad la parcela matriz tiene un valor 300.000 euros por lo tanto, aplicando criterios de proporcionalidad, la parcela a segregada tiene un valor de 85.598,63 euros.
4. Se solicita su inscripción registral para posterior incorporación inventario municipal.

9º.- 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 CONSTRUCCIONES LAGUNA FRANCISCO JOSE, 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 –habiéndose 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. Francisco José Delgado González con N.I.F. nº. [REDACTED] en representación de la entidad CONSTRUCCIONES LAGUNA FRANCISCO JOSE, SL. con C.I.F. B38369617 con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Los Menceyes, nº. 38 – C.P. 38205 – 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 CONSTRUCCIONES LAGUNA FRANCISCO JOSE, SL. con C.I.F. B38369617, es titular del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca:

**URBANA**.- SOLAR en EL RODEO, donde dicen EL PEÑON, hoy en GUAMASA, Calle ALFREDO HERNÁNDEZ CANINO, número 12, término municipal de LA LAGUNA.

Mide DOS MIL QUINIENTOS DIECINUEVE METROS NUEVE DECIMETROS CUADRADOS de los que SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS están afectados por vías en proyecto y por ensanche del Camino Alfredo Hernández, por lo que la superficie neta aproximada es de MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS.

Linda: al frente, Calle Alfredo Hernández Canino; derecha e izquierda, con calles en proyecto; y fondo, resto de la finca matriz de la que ésta se segregó de la entidad "Hortiflora de Tenerife, S.A.". -----

La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de segregación en virtud de Resolución nº. 1204/2022, de 18 de febrero, 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 **719,00 m<sup>2</sup>**, sita en **Cmno. Alfredo Hernández Canino, nº. 12 – Guamasa**, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Parcela catastral 38023A4500119; **SUR**, Calle Alfredo Hernández Canino; **ESTE**, Ref. Catastral 6517822CS6561N; **OESTE**, Ref. Catastral 6517835CS6561N, 6517836CS6561N y 6517837CS6561N.

**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 CONSTRUCCIONES LAGUNA FRANCISCO JOSE, SL, con C.I.F. B38369617, de la siguiente parcela:

- Parcela con una superficie de **719,00 m<sup>2</sup>**, sita en **Cmno. Alfredo Hernández Canino, nº. 12 – Guamasa**, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Parcela catastral 38023A4500119; **SUR**, Calle Alfredo Hernández Canino; **ESTE**, Ref. Catastral 6517822CS6561N; **OESTE**, Ref. Catastral 6517835CS6561N, 6517836CS6561N y 6517837CS6561N.

#### **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. Francisco José Delgado González en representación de CONSTRUCCIONES LAGUNA FRANCISCO JOSE, 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 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 **Cmno. Alfredo Hernández Canino, nº. 12 – Guamasa**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con la entidad CONSTRUCCIONES LAGUNA FRANCISCO JOSE, 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 con una superficie de **719,00 m<sup>2</sup>**, sita en **Cmno. Alfredo Hernández Canino, nº. 12 – Guamasa**, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Parcela catastral 38023A4500119; **SUR**, Calle Alfredo Hernández Canino; **ESTE**, Ref. Catastral 6517822CS6561N; **OESTE**, Ref. Catastral 6517835CS6561N, 6517836CS6561N y 6517837CS6561N.

**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 nº. 1204/2022, de 18 de febrero, 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 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)