

	Este documento ha sido asentado en el libro de:
	RESOLUCIONES
	Por SECRETARIO, con:
	Número: 6189/2022 Fecha: 19-08-2022



## RESOLUCIÓN

### Servicio de Gestión Planeamiento.

Con relación al expediente nº 1160/2022, que versa acerca de la tramitación de un convenio de cesión de suelo destinado por el PGO a viario, en Cmno. San Francisco de Paula y C/ La Viña, y teniendo en cuenta los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO.

1º.- Con fecha 14 de febrero de 2022 y número de registro de entrada 2022-001761 se presenta D. Orlando José Martín Pineda con N.I.F. nº. [REDACTED] en representación de la entidad CÓDIGO DE ÉTICA, SL provista de C.I.F. nº B38988739 escrito de compromiso de cesión gratuita de la parte de parcela afectada por vía, de la parcela sita en Cmno. San Francisco de Paula y C/ La Viña, al objeto de obtener la condición de solar.

Se acompañan: escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada por la entidad CÓDIGO DE ÉTICA, SL ante el Notario D. Juan Manuel Polo García para el número 421 de su protocolo, DNI de D. Orlando José Martín Pineda, CIF de la entidad y planos de alineaciones y rasantes y de cesión de superficies.

2º.- Se formula requerimiento que es notificado el 14 de marzo de 2022, en el que se pone de manifiesto que la documentación presentada es insuficiente; solicitando lo siguiente:

Vista su solicitud de convenio urbanístico de cesión de parcela afectada por viario en camino San Francisco de Paula con calle La Viña, se ha detectado que ésta no reúne los requisitos necesarios, y en concreto deberá aportar:

- Acreditación de la titularidad de la finca mediante escritura pública y/o nota simple registral o certificado registral.

3º.- En atención al requerimiento descrito, en fecha 17 de marzo de 2022, y con registro de entrada núm. 2022-003256, se presenta copia de escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario D. Juan Manuel Polo García para el número 2340 de su protocolo.

4º.- De conformidad con lo anterior y a la vista de la documentación presentada por la entidad interesada, en virtud de Resolución nº 3422/2022, de 6 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 CÓDIGO DE ÉTICA, SL de parcelas con superficies de 11,54 m<sup>2</sup> y 42,07 m<sup>2</sup>, de una finca matriz de 518,22 m<sup>2</sup>, sita en Cmno. San Francisco de Paula y C/ La Viña, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificadas como viario, y según el cuadro resumen siguiente:**

Parcela S:	11,54 m <sup>2</sup> + 42,07 m <sup>2</sup> = 53,61 m <sup>2</sup> (afección vía)
Parcela Resto:	464,61 m <sup>2</sup> de parcela (Urbano Consolidado EAc(2)UF)

Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 518,25 m<sup>2</sup> y la superficie del levantamiento que aporta el interesado, la cual, es de 518,22 m<sup>2</sup>, siendo la misma de menos del 10 % (0,03 m<sup>2</sup>) de la superficie escriturada.



Descripción de linderos:

**NORTE:**

Calle La Viña

**SUR:**

Parcela de la que se segrega

**ESTE:**

Calle La Viña

**OESTE:**

Ref. Catastral 0100513CS7500S



Descripción de linderos:

**NORTE:**

Calle La Viña

**SUR:**

Ref. Catastral 0100416CS7500S

**ESTE:**

Crta San Francisco de Paula

**OESTE:**

Parcela de la que se segrega

Parcela Resto -, 404,61 m2 de parcela (Urbano Consolidado EM2)RS)




DESCRIPCIÓN DE LINDEROS:

**NORTE:**  
Parcela segregada S1

**SUR:**  
Ref. catastral 0100416CS7500S y 0100418CS7500S

**ESTE:**  
Parcela segregada S2

**OESTE:**  
Ref. Catastral 0100513CS7500S

**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 2022/1160. (...)"

**5º.-** Consta informe técnico complementario emitido por el Servicio de Gestión del Planeamiento el 7 de julio de 2022, con el siguiente contenido:

<b>EXPEDIENTE</b>	2022001160
<b>ASUNTO</b>	<b>CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN</b>
<b>EXP. RELACIONADOS</b>	2021005147 Lic. Obra Mayor 206004190 Certif. alineaciones y rasantes
<b>PROMOTOR</b>	CODIGO DE ETICA, S.L.
<b>SITUACIÓN</b>	CMNO SAN FRANCISCO DE PAULA Y C/ LA VIÑA

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

1. Con fecha 6 de mayo de 2022 se Resuelve la segregación de parte de la parcela catastral 0100415CS7500S0001WI, afectada por viario.

**INFORME COMPLEMENTARIO DEL ASUNTO**

**Localización:**  
C/ SAN FRANCISCO DE PAULA Y C/ LA VIÑA, 20600  
MUN. DE SAN FRANCISCO DE LA UNION (PALENA) (HUELVA)

**Ámbito urbano:**  
Área principal: Urbaniz. priv.  
Situación urbanística:  
Urbanizable

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

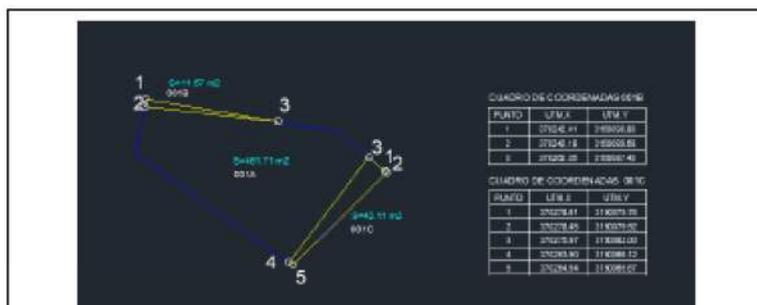
Referencia catastral: 0100415CS7500S01W

**Parcela:**  
Superficie pública: 0,0 m<sup>2</sup>  
Superficie del inmueble: 0,00 m<sup>2</sup>  
Tipo:



Para información sobre el contenido de este informe, consulte el artículo 14 del Real Decreto 1065/2019, de 28 de junio.

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 de 80.000 Euros por lo tanto, aplicando criterios de proporcionalidad, la parcela a segregada tiene un valor de 8.290,35 Euros

4. Se solicita su inscripción registral para posterior incorporación inventario municipal.

6º.- 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 CÓDIGO DE ÉTICA, 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. Orlando José Martín Pineda con N.I.F. nº. [REDACTED] en representación de la entidad CÓDIGO DE ÉTICA, SL provista de C.I.F. nº B38988739, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Felipe Pedrell, nº 15 –Santa Cruz de Tenerife.

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 CÓDIGO DE ÉTICA, SL provista de C.I.F. nº B38988739, es titular del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca:

- Finca registral nº 6357 (antes 59911) del Registro de la Propiedad nº 2 de San Cristóbal de La Laguna, siendo su descripción la que sigue, según escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario D. Juan Manuel Polo García para el número 2340 de su protocolo:

PARCELA B).- URBANA.- SOLAR en este término municipal donde dicen "EL BALDÍO", en el Camino San Francisco de Paula, número 102, Los Baldíos, con superficie de quinientos dieciocho metros y veinticinco decímetros cuadrados (518,25 m<sup>2</sup>). Linda: al Norte, con Calle La Viña; al Sur, con parcelas 16 y 18; al Este, con Camino San Francisco de Paula; y al Oeste, con parcela 13. -----

La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de segregación en virtud de Resolución nº 3422/2022, de 6 de mayo, segregándose las partes destinadas a viario por el PGO, que es objeto del presente convenio, siendo sus descripciones las siguientes:

- Parcela con una superficie de 11.54 m<sup>2</sup>, sita en calle La Viña en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Calle La Viña; **SUR**, Parcela de la que se segrega; **ESTE**, Calle La Viña; **OESTE**; Ref. Catastral 0100513CS7500S.

- Parcela con una superficie de 42.07 m<sup>2</sup>, sita en calle La Viña en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Calle La Viña; **SUR**, Ref. Catastral 0100416CS7500S; **ESTE**, Ctra. San Francisco de Paula; **OESTE**; Parcela de la que se segrega.

**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 CÓDIGO DE ÉTICA. SL provista de C.I.F. nº B38988739, de las siguientes parcelas:

- Parcela con una superficie de 11.54 m<sup>2</sup>, sita en calle La Viña en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Calle La Viña; **SUR**, Parcela de la que se segrega; **ESTE**, Calle La Viña; **OESTE**; Ref. Catastral 0100513CS7500S.

- Parcela con una superficie de 42.07 m<sup>2</sup>, sita en calle La Viña en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Calle La Viña; **SUR**, Ref. Catastral 0100416CS7500S; **ESTE**, Ctra. San Francisco de Paula; **OESTE**; Parcela de la que se segrega.

### **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. Orlando José Martín Pineda en representación de la entidad CÓDIGO DE ÉTICA, 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.

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. San Francisco de Paula y C/ La Via, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con la entidad CÓDIGO DE ÉTICA, 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 las parcelas objeto de la presente cesión es la siguiente:

- Parcela con una superficie de 11,54 m<sup>2</sup>, sita en calle La Viña en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Calle La Viña; **SUR**, Parcela de la que se segrega; **ESTE**, Calle La Viña; **OESTE**; Ref. Catastral 0100513CS7500S.

- Parcela con una superficie de 42,07 m<sup>2</sup>, sita en calle La Viña en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Calle La Viña; **SUR**, Ref. Catastral 0100416CS7500S; **ESTE**, Ctra. San Francisco de Paula; **OESTE**; Parcela de la que se segrega.

**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 3422/2022, de 6 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 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. 5225/2020 – La Directora Técnica  
Fdo: Yaiza Pérez Moreno  
(Documento con firma electrónica)