

	Este documento ha sido asentado en el libro de:
	RESOLUCIONES
	Por SECRETARIO, con:
	Número: 7734/2022 Fecha: 28-10-2022

Con relación al expediente nº 2691/2022, que versa acerca de la tramitación de un convenio de cesión de suelo destinado por el PGO a viario, sito en C/ Gabriel García Márquez esq. C/ Rosendo Díaz Méndez, y teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Con fecha 18 de abril de 2022, con registros de entrada nº. 2022-4777 y 2022-4835 se presenta por D. Víctor Cabrera Febles, con N.I.F. nº. ██████████ solicitud por la que insta el inicio del expediente de cesión voluntaria y gratuita de la parte afectada por vía de parcela sita en C/ Gabriel García Márquez esq. C/ Rosendo Díaz Méndez, al objeto de obtener la condición de solar. Acompaña la solicitud, entre otra, de la siguiente documentación: DNI del solicitante, compromiso de cesión suscrito por D. Víctor Cabrera Febles, plano de situación y escritura pública de compraventa otorgada el 14 de abril de 2021 ante la Notario Dña. Ana María Álvarez Lavers para el número 1.007 de su protocolo.

2º.- De conformidad con lo anterior y a la vista la documentación presentada por el interesado se formula requerimiento que es debidamente notificado el 8 de septiembre de 2022, con el siguiente contenido:

Vista solicitud por la que se insta el inicio de expediente de cesión de suelo afectado por viario sito en c/ Rosendo Díaz Méndez, esq. c/ Gabriel García Márquez, se le requiere para que aporte compromiso de cesión suscrito por los dos titulares de la parcela según escritura pública de compraventa.

Por todo ello, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se le requiere como interesado para que en un **plazo de diez (10) días** subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos en el artículo 21 de la referida ley.

Este requerimiento, según el artículo 22.1. a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, interrumpe el cómputo del plazo para resolver.

3º.- Con fecha 9 de septiembre de 2022 y número de registro de entrada 2022-11744 se atiende el requerimiento escrito de compromiso de cesión suscrito por los dos titulares de la parcela:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

O.A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Servicio de Gestión del Planeamiento

Asunto: Compromiso de cesión del suelo de la parte de la parcela afectada por vial

Interesados: D. Víctor Cabrera Febles [REDACTED],
Dª. María Encarnación Benítez Padrón [REDACTED]

Situación: c/ Rosendo Díaz Méndez, esq. c/ Gabriel García Márquez C.P.38207

Ref. Catastral: 2112701CS7521S0001OP

Notificaciones: Víctor Cabrera Febles, c/ [REDACTED] S/C de Tenerife.

Tfno. [REDACTED]

Recibido el informe con número de expediente 2022002891 emitido por el Servicio de gestión del planeamiento con fecha 07/09/2022 en el que se requiere que se aporte compromiso de cesión suscrito por los dos titulares de la parcela según escritura pública de compraventa.

De una parte:

DOÑA MARÍA ENCARNACIÓN BENÍTEZ PADRÓN, con DNI [REDACTED] y
DON VÍCTOR CABRERA FEBLES, con DNI [REDACTED] actuando en su propio nombre y
derecho en calidad de "CEDENTES".

De otra parte:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA con CIF P3802300H
actuando en su propio nombre y derecho en calidad de "CESIONARIOS"

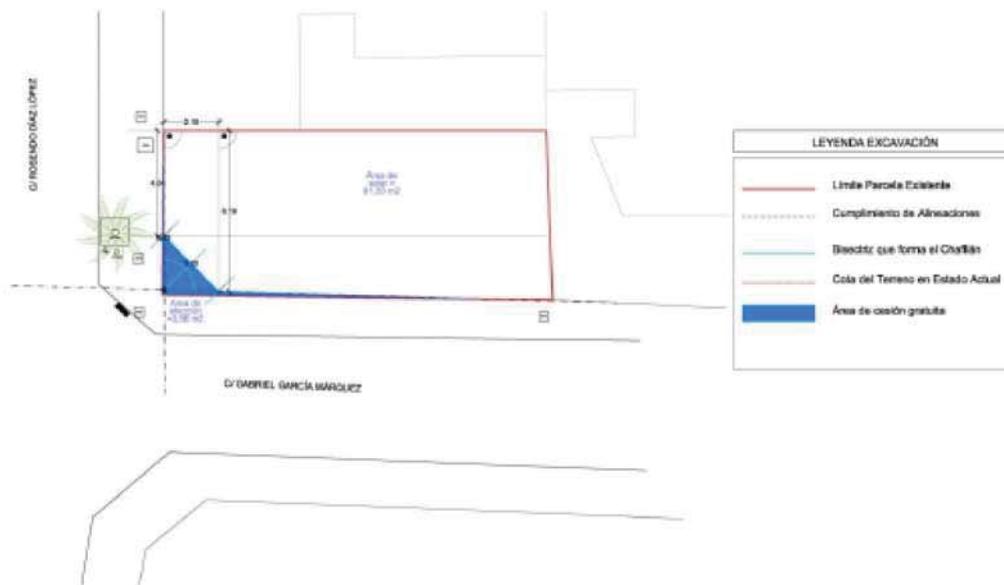
EXPONEN

Que los CEDENTES son titulares en pleno dominio de la finca sita en la Laguna, la Verdellada, Calle Rosendo Díaz Méndez, número 2 suelo. Parcela 1, manzana 4, ASU-16.

ESTIPULACIONES DEL COMPROMISO

PRIMERA.- El CEDENTE cede gratuitamente al CESIONARIO, que acepta, el derecho de pleno dominio del suelo afectado por viario sito en c/ Rosendo Díaz Méndez, esq. c/ Gabriel García Márquez de acuerdo a esquema adjunto.

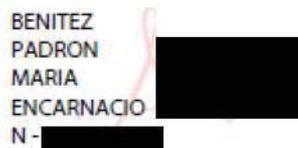
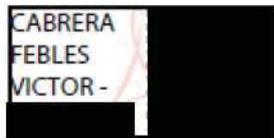
SEGUNDA.- Con esta formalización el CESIONARIO se subroga en la posición jurídica que hasta ahora ocupaba el CEDENTE y asume los derechos y obligaciones que se deriven de este compromiso de cesión. CESIONARIO asume la obligación de pago de cuantos gastos, tasas e impuestos se deriven del citado compromiso y de la normativa aplicable.



En Santa Cruz de Tenerife, a 08 de Setiembre de 2022

Víctor Cabrera Febles

María Encarnación Benítez Padrón



Robayna 27 nivel -1 38004 Santa Cruz de Tenerife CIF: B38953007
 Tfno. 922 205 806 - Móvil 619 150 137 - Fax 922 235 269
 estudio@cabrerafebles.com
 www.cabrerafebles.com



4º.- En virtud de **Resolución nº. 6831/2022, de fecha 22 de septiembre**, se resolvió lo siguiente:

'PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a Dña. María Encarnación Benítez Padrón y D. Víctor Cabrera Febles, de parcela con una superficie de 3,56 m², de una finca matriz de 94,89 m², sita en C/ Gabriel García Márquez esq. C/ Rosendo Díaz Méndez, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

Parcela S:	3,56 m ² (afección vía)
Parcela Resto:	91,33 m ² de parcela (Urbano Consolidado EC(3)CO

Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 90,00 m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado, la cual, es de 94,89 m², siendo la misma de menos del 10 % (4,89 m²) de la superficie escriturada.

Parcela S -. 3,56 m2



Descripción de linderos:

NORESTE:

Calle Rosendo Díaz Méndez

SUROESTE:

Parcela catastral de la que se segrega

SURESTE:

Parcela catastral de la que se segrega

NOROESTE:

Calle Gabriel García.

Parcela Resto -. 91,33 m2 de parcela (Urbano Consolidado EC(3)CO)



Descripción de linderos:

NORESTE:

Calle Rosendo Diaz Méndez y parcela que se segrega.

SUROESTE:

Ref. Catastral 2112702CS7521S

SURESTE:

Ref. Catastral 2112718CS7521S

NOROESTE:

Calle Gabriel García y parcela que se segrega.

SEGUNDO.- Notificar a los interesados, 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 2022/2691. (...)'".

5º.- Consta informe técnico complementario emitido el 13 de octubre de 2022 por el Servicio de Gestión del Planeamiento con el siguiente contenido:

De otra parte, D. Víctor Cabrera Febles con N.I.F. [REDACTED] y Dña. María Encarnación Benítez Padrón con N.I.F. [REDACTED]

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.- D. Víctor Cabrera Febles con N.I.F. [REDACTED] y Dña. María Encarnación Benítez Padrón con N.I.F. [REDACTED] son titulares con carácter privativo por mitades indivisas del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca, según descripción contenida en la escritura pública de compraventa otorgada el 14 de abril de 2021 ante la Notario Dña. Ana María Álvarez Lavers para el número 1.007 de su protocolo:

URBANA. PARCELA NÚMERO UNO DE LA MANZANA CUATRO

del polígono Residencial "La Verdellada ASu-16, del término municipal de La Laguna. Tiene una superficie según el registro y su título y según el documento presentado de noventa metros cuadrados (90 m²) aproximadamente , y según el Catastro de noventa y un metros cuadrados (91 m²). Linda, según el documento presentado, al Norte, con Calle A'-A, hoy Calle Gabriel García Márquez; al Sur, con parcela número dos de la manzana 4; al este, con Calle A'-b, hoy Calle Rosendo Díaz Méndez; y al Oeste, con límite de la urbanización; y según el catastro: al sur, Don Víctor Manuel Prieto Castro; al Oeste, con Don Isidoro-Enrique Pérez Cairós. Es de uso residencial. -----

INSCRIPCIÓN Finca número 27128, tomo 2224, libro 824, folio 187 del Registro de la propiedad Número Uno y Tres de La Laguna. -----

La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de segregación en virtud de Resolución nº 6831/2022, de fecha 22 de septiembre, 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 **3,56 m²**, sita en **C/ Gabriel García Márquez esq. C/ Rosendo Díaz Méndez** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Calle Rosendo Díaz Méndez; **SUROESTE**, Parcela de la que se segrega; **SURESTE**, Parcela de la que se segrega; **NOROESTE**, Calle Gabriel García Márquez.

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. Víctor Cabrera Febles con N.I.F. [REDACTED] y Dña. María Encarnación Benítez Padrón con N.I.F. [REDACTED] de la siguiente parcela:

- Parcela con una superficie de **3,56 m²**, sita en **C/ Gabriel García Márquez esq. C/ Rosendo Díaz Méndez** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Calle Rosendo Díaz Méndez; **SUROESTE**, Parcela de la que se segrega; **SURESTE**, Parcela de la que se segrega; **NOROESTE**, Calle Gabriel García Márquez.

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	CEDENTES
D. Santiago Pérez García PDF res. 5255/2020 – La Directora Técnica Fdo: Yaiza Pérez Moreno	D. Víctor Cabrera Febles y Dña. María Encarnación Benítez Padrón

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/ Gabriel García Márquez esq. C/ Rosendo Díaz Méndez**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con D. Víctor Cabrera Febles y Dña. María Encarnación Benítez Padrón 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 **3,56 m²**, sita en **C/ Gabriel García Márquez esq. C/ Rosendo Díaz Méndez** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Calle Rosendo Díaz Méndez; **SUROESTE**, Parcela de la que se segrega; **SURESTE**, Parcela de la que se segrega; **NOROESTE**, Calle Gabriel García Márquez.

SEGUNDO.- Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 90.00 m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado, la cual, es de 94.89 m², siendo la misma de menos del 10 % (4.89 m²) de la superficie escriturada.

TERCERO.- 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 6831/2022, de fecha 22 de septiembre**, 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.

QUINTO.- Notificar la presente resolución a los interesados.

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)