

Con relación al expediente nº 3554/2022, que versa acerca de la tramitación de un convenio de cesión de suelo destinado por el PGO a viario, sito en Calle La Higuera, nº 11 esq. Calle Virgen del Monte Carmeno, y teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Con fecha 29 de abril de 2022, con registro de entrada nº. 2022-5513 se presenta por D. Carlos Miguel Hernández Mederos, con DNI [REDACTED] escrito de cesión voluntaria y gratuita de la parte afectada por vía de parcela sita en Calle La Higuera, nº 11 esq. Calle Virgen del Monte, al objeto de obtener la condición de solar. Acompaña la solicitud, entre otra, de la siguiente documentación: plano de situación y certificado de alineaciones y rasantes.

2º.- En fecha 27 de junio de 2022, se emite informe técnico por el Servicio de Gestión del Planeamiento, en el que se pone de manifiesto, entre otros extremos, lo siguiente:

EXPEDIENTE	2022003554
ASUNTO	CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN
EXP. RELACIONADOS	2021008921 Certificado de alineaciones y rasantes 2022000990 Lic. Obra Mayor
PROMOTOR	CARLOS MIGUEL HERNÁNDEZ MEDEROS
SITUACIÓN	C/ LA HIGUERA, Nº 11 ESQ C/ VIRGEN DE MONTE CARMELO

El técnico municipal que suscribe, con relación al expediente de Convenio Urbanístico de Cesión, informa:

1. Con fecha 17 de mayo de 2022 se presenta solicitud con el siguiente contenido:

SOLICITA:

Que se proceda por parte del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna a la tramitación del convenio urbanístico de cesión del espacio destinado a chaflán según las especificaciones de lo establecido en el certificado de alineaciones y rasantes emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna el 20.12.2021.

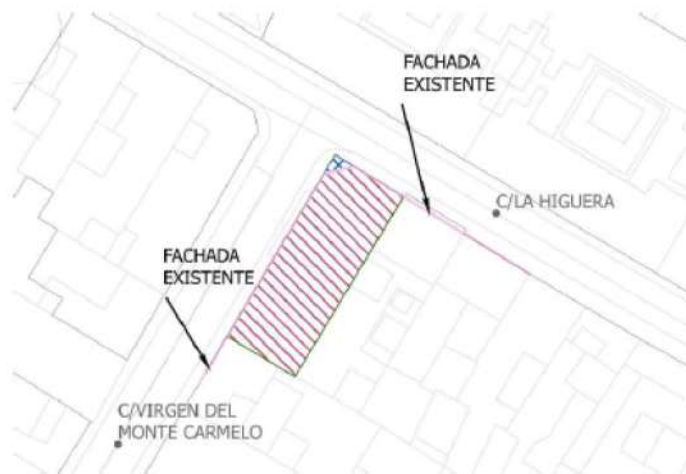
Analizada la documentación obrante en el expediente, así como en la de la Obra Mayor, consta compromiso de cesión de los terrenos afectados por viario, los planos objeto de cesión: plano acotado donde se delimiten la parcela matriz - superficies y linderos y la parcela de cesión - superficies y linderos

2. Según plano presentado por el interesado en el expediente 2022000990, la parcela es la siguiente:

PLANO SITUACIÓN PARCELA



PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES



3. Según el vigente Plan General de Ordenación, la parte de parcela objeto de cesión se encuentra en suelo clasificado Urbano Consolidado, en zona destinaria a Viario.

Otra parte se encuentra incluida en el Grupo 1 de Edificación Cerrada con tres (3) plantas de altura máxima, para uso Residencial Colectivo (edificio de viviendas) (EC(3)CO).

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.

3º.- Se da traslado del informe referido en el apartado anterior al interesado, que es notificado según acuse de recibo incorporado al expediente, en fecha 29 de junio de 2022.

4º.- Con fecha 29 de junio de 2022 y número de registro de entrada 2022-008579 se atiende el requerimiento aportando la siguiente documentación:

- Nota simple registral de la finca nº. 87781 del Registro de la Propiedad nº 1 y nº 3 de San Cristóbal de La Laguna.
- Escritura Pública de compraventa de fecha 11 de enero de 2022 otorgada ante el Notario D. Juan Manuel Polo García para el número 40 de su protocolo.

5º.- De conformidad con lo anterior y a la vista la documentación presentada por el interesado se formula requerimiento que es debidamente notificado el 18 de agosto de 2022, con el siguiente contenido:

Visto el expediente de convenio urbanístico de cesión de parcela afectada por viario en calle La Higuera, número 11, en el que se incorpora escrito de cesión suscrito únicamente por D. Carlos Miguel Hernández Mederos, se le requiere para que aporte **compromiso de cesión suscrito por los dos titulares de la parcela.**

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.

6º.- Con fecha 22 de agosto de 2022 y número de registro de entrada 2022-11024 se atiende el requerimiento escrito de compromiso de cesión suscrito por los dos titulares de la parcela.

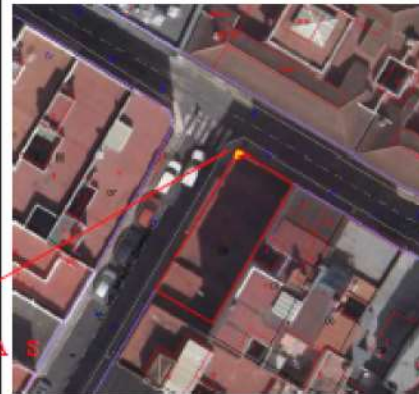
7º.- En virtud de Resolución nº. 6551/2022, de fecha 8 de septiembre, se resolvió lo siguiente:

"PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a D. Carlos Miguel Hernández Mederos y D. Enrique Lozano Barrios, de parcela con una superficie de 2,27 m², de una finca matriz de 149,28 m², sita en Calle La Higuera, nº. 11, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

<i>Parcela S:</i>	<i>2,27 m² (afección vía)</i>
<i>Parcela Resto:</i>	<i>147,01 m² de parcela (Urbano Consolidado EC(3)CO)</i>

Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 143,00 m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado, la cual, es de 149,28 m², siendo la misma de menos del 10 % (6,28 m²) de la superficie escriturada.

Parcela S - 2,27 m2



Descripción de linderos:

NORESTE:

Calle La Higuera

SUROESTE:

Parcela de la que se segrega

SURESTE:

Parcela de la que se segrega

NOROESTE:

Calle Virgen Monte Carmelo

Parcela Resto - 147,01 m2 de parcela (Urbano Consolidado EC(3)CO)



PARCELA R

Descripción de linderos:

NORESTE:

Calle La Higuera y parcela que se segrega

SUROESTE:

Ref. Catastral 0819505CS7501N

SURESTE:

Ref. Catastral 819507CS7501N

NOROESTE:

Calle Virgen Monte Carmelo 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 de segregación en el expediente de convenio núm. 2022/3554. (...)"

8º.- Consta informe técnico complementario emitido por el Servicio de Gestión del Planeamiento con el siguiente contenido:

EXPEDIENTE	2022003554
ASUNTO	CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN
EXP. RELACIONADOS	2022000990 Licencia obra mayor 2021008621 Certificado de alineaciones y rasantes
PROMOTOR	CARLOS MIGUEL HERNANDEZ MEDEROS
SITUACIÓN	C/ LA HIGUERA, Nº 11 ESQ C/ VIRGEN DE MONTECARMELO

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 septiembre de 2022 se Resuelve la segregación de parte de la parcela catastral 0819506CS7501N0001XJ, 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 230.000 Euros, por lo tanto, aplicando criterios de proporcionalidad, la parcela a segregada tiene un valor de 3.216,78 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 D. CARLOS MIGUEL HERNÁNDEZ MEDEROS Y D. ENRIQUE LOZANO BARRIOS.

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. Carlos Miguel Hernández Mederos con N.I.F. [REDACTED] y D. Enrique Lozano Barrios 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. Carlos Miguel Hernández Mederos con N.I.F. [REDACTED] y D. Enrique Lozano Barrios con N.I.F. [REDACTED] son titulares con carácter privativo el primero de ellos de un 42,53 % y el segundo de un 57,47 % del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca, según descripción contenida en la escritura pública de compraventa otorgada el 11 de enero de 2022 ante el Notario D. Juan Manuel Polo García para el número 40 de su protocolo.

DESCRIPCION DE LA FINCA. -----

URBANA.- TROZO DE TERRENO, o solar, sito en este termino municipal en la calle de La Higuera número 11. -----

Con una superficie de CIENTO CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (143 M²), dentro del cual existente un salón de antigua construcción. -----

Linda: al Norte o frente, calle La Higuera; al Sur, Don Rogelio Concepción, Naciente, Don Salvador Guzmán Macía; y al Poniente, primera Transversal Calle La Higuera. -----

TITULOS: El que resulta de las escrituras de aportación a sus respectivas sociedades conyugales autorizadas por mí, el día veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, bajo el número 2187 y 2188 de protocolo, respectivamente. -----

INSCRIPCION: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 y 3 de La Laguna, según la inscripción 1ª, folio 222 del libro 1047, tomo 2447, finca 87.781. **CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO:** 38010001312135. -----

La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de segregación en virtud de Resolución n° 6551/2022, de fecha 8 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 **2,27 m²**, sita en **Calle La Higuera, n° 11 esq. Calle Virgen del Monte** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Calle La Higuera; **SUROESTE**, Parcela de la que se segrega; **SURESTE**, Parcela de la que se segrega; **NOROESTE**, Calle Virgen Monte Carmelo.

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. Carlos Miguel Hernández Mederos con N.I.F. [REDACTED] y D. Enrique Lozano Barrios con N.I.F. [REDACTED] de la siguiente parcela:

- Parcela con una superficie de **2,27 m²**, sita en **Calle La Higuera, nº 11 esq. Calle Virgen del Monte** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Calle La Higuera; **SUROESTE**, Parcela de la que se segrega; **SURESTE**, Parcela de la que se segrega; **NOROESTE**, Calle Virgen Monte Carmelo.

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. Carlos Miguel Hernández Mederos y D. Enrique Lozano Barrios

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 **Calle La Higuera, nº 11 esq. Calle Virgen del Monte**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través

de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con D. Carlos Miguel Hernández Mederos y D. Enrique Lozano Barrios **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 **2,27 m²**, sita en **Calle La Higuera, nº 11 esq. Calle Virgen del Monte** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Calle La Higuera; **SUROESTE**, Parcela de la que se segrega; **SURESTE**, Parcela de la que se segrega; **NOROESTE**, Calle Virgen Monte Carmelo.

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 6551/2022, de 8 de septiembre**, 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.

CUARTO.- Notificar la presente resolución a los interesados.

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)