

Con relación al expediente nº 7501/2022, que versa acerca de la tramitación de un convenio de cesión de suelo destinado por el PGO a viario, sito en Calle Ciprés, nº. 30, y teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Con fecha 23 de septiembre de 2022, con registro de entrada nº. 2022-012374 se presenta escrito de cesión voluntaria y gratuita de la parte afectada por vía de parcela sita en Calle Ciprés, nº. 30, al objeto de obtener la condición de solar

2º.- De conformidad con lo anterior se emite informe técnico por el Servicio de Gestión del Planeamiento en fecha 23 de junio de 2023, por el que se concluye lo siguiente:

"(...)

4. Vista la documentación presentada, ésta es insuficiente, debiendo aportar lo siguiente:

- Compromiso de cesión de los terrenos firmado por todos los propietarios.
- Acreditación de la titularidad de la finca mediante Escritura pública y Nota simple registral o certificado registral.

(...)"

3º.- En base a lo anterior, se formula requerimiento que es notificado el 28 de junio de 2023.

4º.- Con fecha 6 de julio de 2023, y registro de entrada nº. 2023-008888, se presenta escrito por el que se atiende el requerimiento y se aporta: escrito de compromiso de cesión de parcela suscrito por D. Víctor Manuel Oliva García con DNI [REDACTED], Ecónomo de la Diócesis de San Cristóbal de La Laguna y escritura pública de compraventa otorgada el 25 de febrero de 2022 ante la Notario Dña. María Teresa Lovera Cañada, para el número 595 de su protocolo.

5º.- En virtud de Resolución nº. 5077/2023, de fecha 21 de agosto, se resolvió lo siguiente:

"(...)PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a la Parroquia San Juan Bautista (C.I.F. R3800073C) perteneciente a la Diócesis de San Cristóbal de La Laguna (Diócesis Nivariense, Diócesis de Tenerife u Obispado de Tenerife), de parcela con una superficie de 56,77 m², de una finca matriz de 211,90 m², sita en Calle Ciprés, nº. 30, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

Parcela S:	56,77 m ² (afección vía)
Parcela Resto:	155,13 m ² de parcela (Urbano Consolidado EC(4)CO)

Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 192,00 m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado de 211,90 m², siendo la misma de menos del 10 % (19,90 m²) de la superficie escriturada.

SEGUNDO.- Notificar al interesado, 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 2022/5701. (...)"

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 PARROQUIA SAN JUAN BAUTISTA.

En San Cristóbal de La Laguna, a *(fecha)*.

REUNIDOS

De una parte, D. Adolfo Cordobés Sánchez, 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. n° 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. Manuel Bethencourt Cabrera con N.I.F. n°. [REDACTED], como Párroco, en nombre y representación de la **Parroquia San Juan Bautista** (104), provista de C.I.F. n° R3800073C, perteneciente a la Diócesis de San Cristóbal de La Laguna (Diócesis Nivariense, Diócesis de Tenerife u Obispado de Tenerife), con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Tabares de Cala, n° 53 C.P: 38201 - 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 **Parroquia San Juan Bautista** (104), provista de C.I.F. n° R3800073C, perteneciente a la Diócesis de San Cristóbal de La Laguna (Diócesis Nivariense, Diócesis de Tenerife u Obispado de Tenerife), es titular del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca, según descripción contenida en la escritura pública de compraventa otorgada el 25 de febrero de 2022 ante la Notario Dña. María Teresa Lovera Cañada, para el número 595 de su protocolo:

Documento asociado al expediente n° 2022007501

Firmado por:	O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 13:51:49	
Nº expediente administrativo: 2022-007501 Código Seguro de Verificación (CSV): A3A3BBCA6DEBD77AEBA68DD72D643EA1 Comprobación CSV: https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/A3A3BBCA6DEBD77AEBA68DD72D643EA1			
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 13:51:49	- 2/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-11-2023 13:51:52	

URBANA: CASA DE UNA SOLA PLANTA sita en la calle Ciprés, número treinta, de la Laguna. Enclava sobre una solar que mide CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS, con una superficie construida de NOVENTA Y TRES METROS CINCUENTA DECÍMETROS SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS y que linda; al norte, don Guillermo Martín de la Rosa; al Sur, Doña Sebastiana Gómez González; al Este Calle Ciprés; y al Oeste, doña Crescencia Modesta Rodríguez Amador.-----

Manifiestan los comparecientes, que la citada finca se encuentra en estado ruinoso.-----

(...)

INSCRIPCIÓN.- Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de La Laguna 1 y 3, al tomo 2203, libro 803, folio 198, **finca número 76139 de La Laguna**, inscripción 1ª, CRU 38010000614292.-----

La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de segregación en virtud de Resolución nº. 5077/2023, de fecha 21 de agosto, 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 56,77 m² de una parcela matriz de 211,90 m² sita en Calle Ciprés, nº. 30 en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, 0817622CS7501N; **SUR**, 0817624CS7501N y Espacio Libre; **ESTE**, Calle Ciprés; **OESTE**: Parcela segregada.

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 **Parroquia San Juan Bautista** (104), provista de C.I.F. nº R3800073C, perteneciente a la Diócesis de San Cristóbal de La Laguna (Diócesis Nivariense, Diócesis de Tenerife u Obispado de Tenerife), de la siguiente parcela:

- Parcela con una superficie de 56,77 m² de una parcela matriz de 211,90 m² sita en Calle Ciprés, nº. 30 en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, 0817622CS7501N; **SUR**, 0817624CS7501N y Espacio Libre; **ESTE**, Calle Ciprés; **OESTE**: Parcela segregada.

Segunda.- DERECHOS DEL CEDENTE

Documento asociado al expediente nº 2022007501

Firmado por:	O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 13:51:49	
Nº expediente administrativo: 2022-007501 Código Seguro de Verificación (CSV): A3A3BBCA6DEBD77AEBA68DD72D643EA1 Comprobación CSV: https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/A3A3BBCA6DEBD77AEBA68DD72D643EA1			
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 13:51:49	- 3/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-11-2023 13:51:52	

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.

Documento asociado al expediente nº 2022007501

Firmado por:	O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 13:51:49	
Nº expediente administrativo: 2022-007501 Código Seguro de Verificación (CSV): A3A3BBCA6DEBD77AEBA68DD72D643EA1			
Comprobación CSV: https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/A3A3BBCA6DEBD77AEBA68DD72D643EA1			
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 13:51:49	- 4/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-11-2023 13:51:52	

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. Adolfo Cordobés Sánchez	D. Manuel Bethencourt Cabrera en representación de la Parroquia San Juan Bautista (104), perteneciente a la Diócesis de San Cristóbal de La Laguna (Diócesis Nivariense, Diócesis de Tenerife u Obispado de Tenerife)

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.

Documento asociado al expediente nº 2022007501

Firmado por:	O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 13:51:49	
Nº expediente administrativo: 2022-007501 Código Seguro de Verificación (CSV): A3A3BBCA6DEBD77AEBA68DD72D643EA1 Comprobación CSV: https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/A3A3BBCA6DEBD77AEBA68DD72D643EA1			
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 13:51:49	- 5/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-11-2023 13:51:52	

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 3854/2023, de 23 de junio se ha delegado en los Jefes de Servicios la firma de todos los actos de mero trámite.

Documento asociado al expediente nº 2022007501

Firmado por:	O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 13:51:49	
Nº expediente administrativo: 2022-007501 Código Seguro de Verificación (CSV): A3A3BBCA6DEBD77AEBA68DD72D643EA1			
Comprobación CSV: https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/A3A3BBCA6DEBD77AEBA68DD72D643EA1			
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 13:51:49	- 6/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-11-2023 13:51:52	

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 Ciprés, nº. 30**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con la **Parroquia San Juan Bautista** (104), perteneciente a la Diócesis de San Cristóbal de La Laguna (Diócesis Nivariense, Diócesis de Tenerife u Obispado de Tenerife) **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 56,77 m² de una parcela matriz de 211,90 m² sita en Calle Ciprés, nº. 30 en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, 0817622CS7501N; **SUR**, 0817624CS7501N y Espacio Libre; **ESTE**, Calle Ciprés; **OESTE**: Parcela segregada.

SEGUNDO.- Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 192,00 m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado de 211,90 m², siendo la misma de menos del 10 % (19,90 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. 5077/2023, de fecha 21 de agosto, 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 acreditación de la representación de la entidad.

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


SEXTO.- 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. 3854/2023 – La jefa del servicio
Fdo: Elisabeth Hayek Rodríguez.
(Documento con firma electrónica)

Documento asociado al expediente nº 2022007501

Firmado por:	O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 13:51:49	
Nº expediente administrativo: 2022-007501 Código Seguro de Verificación (CSV): A3A3BBCA6DEBD77AEBA68DD72D643EA1 Comprobación CSV: https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/A3A3BBCA6DEBD77AEBA68DD72D643EA1			
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 13:51:49	- 7/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-11-2023 13:51:52	

Documento asociado al expediente nº 2022007501

Firmado por:	O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha:	20-11-2023 13:51:49	
Nº expediente administrativo: 2022-007501 Código Seguro de Verificación (CSV): A3A3BBCA6DEBD77AEBA68DD72D643EA1 Comprobación CSV: https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/A3A3BBCA6DEBD77AEBA68DD72D643EA1				
Fecha de sellado electrónico:	20-11-2023 13:51:49	- 8/8 -	Fecha de emisión de esta copia:	