

**Con relación al expediente nº 2273/2023, que versa acerca de la tramitación de un convenio de cesión de suelo destinado por el PGO a viario, sito en Pista Militar San Roque, nº. 23, y teniendo en cuenta los siguientes,**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**1º.-** Con fecha 29 de marzo de 2023, con registro de entrada nº. 2023-004154 se presenta por la entidad BILATERAL ARQUITECTOS SLP provista de C.I.F. nº B76540889, en representación de D. Adrián Remigio García Dávila con N.I.F. nº [REDACTED] escrito de cesión voluntaria y gratuita de la parte afectada por vía de parcela sita en Pista Militar San Roque, nº. 23, al objeto de obtener la condición de solar. Acompaña la solicitud de la siguiente documentación: CIF de la entidad BILATERAL ARQUITECTOS SLP y documento de acreditación de la representación, N.I.F. del solicitante, plano de situación y escritura pública de agrupación de fincas otorgada el 7 de octubre de 2019 ante el Notario D. Alfonso de la Fuente Sancho para el número 2248 de su protocolo.

**2º.-** De conformidad con lo anterior y a la vista de la documentación presentada, en virtud de Resolución nº. 5532/2023, de fecha 19 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. Adrián Remigio García Dávila, de parcela con una superficie de 35,60 m<sup>2</sup>, de una finca matriz de 527,06 m<sup>2</sup>, sita en Pista Militar San Roque, nº. 23, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:**

Parcela S:	36.60 m <sup>2</sup> (afección vía)
Parcela Resto:	491,46 m <sup>2</sup> de parcela (Urbano Consolidado EC(2)CO)

Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura, 480.00 m<sup>2</sup> y la superficie del levantamiento que aporta el interesado, de 527.06 m<sup>2</sup>, siendo la diferencia de menos del 10 % (47.06 m<sup>2</sup>) 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 2023/2670. (...)”.

**3º.-** 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. ADRIAN REMIGIO GARCÍA DÁVILA Y DÑA. IVON NARELY VALDÉS RODRÍGUEZ.**

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 –habiéndose publicado 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, D. Pedro Lasso Navarro.

De otra parte, D. Adrián Remigio García Dávila con N.I.F. n°. [REDACTED] y Dña. Ivon Narely Valdés Rodríguez con N.I.F. N° [REDACTED] con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Pista Militar San Roque, n° 23 - C.P: 38208 - San Cristóbal de La Laguna.

Documento asociado al expediente n° #EXPNUMERO#

<b>Firmado por:</b>	O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 14:18:23	
Nº expediente administrativo: 2023-002273 Código Seguro de Verificación (CSV): 2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D">https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D</a>			
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 14:18:23	- 2/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-11-2023 14:18:26	

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. Adrián Remigio García Dávila con N.I.F. n.º. [REDACTED] y Dña. Ivon Narely Valdés Rodríguez con N.I.F. N.º [REDACTED] son titulares con carácter ganancial, del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca, según descripción contenida en la escritura pública de agrupación de fincas otorgada el 7 de octubre de 2019 ante el Notario D. Alfonso de la Fuente Sancho para el número 2248 de su protocolo:

**URBANA.- CASA** de una planta, con azotea, destinada a una sola vivienda, sita en el término municipal de La Laguna, donde llaman "Rua" o "Bronco", en la Pista Militar San Roque, número 23.


Dicha vivienda enclava sobre un solar de CUATROCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS (480 M<sup>2</sup>), según las escrituras citadas como "títulos", y de **QUINIENTOS VEINTISIETE METROS Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (527,06 M<sup>2</sup>)** según reciente medición, de los que ocupa la citada construcción **OCHENTA Y SEIS METROS Y OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (86,82 M<sup>2</sup>)**, destinándose el resto del solar a jardín

frontal, patio lateral, patio trasero y huertas. --

La superficie total construida de la vivienda es de **OCHENTA Y SEIS METROS Y OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (86,82 M<sup>2</sup>)**, siendo la superficie útil de la misma la de **SESENTA Y OCHO METROS Y SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (68,65 M<sup>2</sup>)**, distribuida en terraza delantera cubierta, sala estar-comedor, tres dormitorios, cocina, cuarto de baño, aseo y pasillos de comunicación. -----

Linda todo: Frente, Pista Militar a San Roque; fondo, calle sin nombre; derecha, confluencia de las citadas Pista Militar a San Roque y calle sin nombre; e izquierda, Don Santiago Tejera Cruz. ----

Documento asociado al expediente n° #EXPNUMERO#

<b>Firmado por:</b> O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 14:18:23	
Nº expediente administrativo: 2023-002273 Código Seguro de Verificación (CSV): 2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D">https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D</a>		
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 14:18:23	- 3/8 -	

La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de segregación en virtud de Resolución nº 5532/2023, de fecha 19 de septiembre, que es objeto del presente convenio, siendo su descripción la siguiente:

- Parcela con una superficie de **35,60 m<sup>2</sup> de una finca matriz de 527,06 m<sup>2</sup>, sita en Pista Militar San Roque, nº. 23** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Parcela catastral de la que se Segrega 1725785CS7512S0001OM; **SUROESTE**, Calle Pista Militar San Roque; **SURESTE**, Vía existente sin nombre, paralela a Vía Ronda; **NOROESTE**: Calle Pista Militar San Roque.

**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. Adrián Remigio García Dávila con N.I.F. nº. [REDACTED] y Dña. Ivon Narely Valdés Rodríguez con N.I.F. Nº [REDACTED] de la siguiente parcela:

- Parcela con una superficie de **35,60 m<sup>2</sup> de una finca matriz de 527,06 m<sup>2</sup>, sita en Pista Militar San Roque, nº. 23** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Parcela catastral de la que se Segrega 1725785CS7512S0001OM; **SUROESTE**, Calle Pista Militar San Roque; **SURESTE**, Vía existente sin nombre, paralela a Vía Ronda; **NOROESTE**: Calle Pista Militar San Roque.

#### 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

Documento asociado al expediente nº #EXPNUMERO#

Firmado por:	O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 14:18:23	
Nº expediente administrativo: 2023-002273 Código Seguro de Verificación (CSV): 2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismolaguna.es//publico/documento/2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D">https://sede.urbanismolaguna.es//publico/documento/2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D</a>			
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 14:18:23	- 4/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-11-2023 14:18:26	



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. Adolfo Cordobés Sánchez	D. Adrián Remigio García Dávila y Dña. Ivon Narely Valdés Rodríguez


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.

Documento asociado al expediente nº #EXPNUMERO#

<b>Firmado por:</b> O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 14:18:23	
Nº expediente administrativo: 2023-002273 Código Seguro de Verificación (CSV): 2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D">https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D</a>		
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 14:18:23	- 5/8 -	

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.*

Documento asociado al expediente nº #EXPNUMERO#

Firmado por:	O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 14:18:23	
Nº expediente administrativo: 2023-002273 Código Seguro de Verificación (CSV): 2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D">https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D</a>			
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 14:18:23	- 6/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-11-2023 14:18:26	

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.

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 **Pista Militar San Roque, nº. 23**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con D. Adrián Remigio García Dávila y Dña. Ivon Narely Valdés Rodríguez, **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 **35,60 m<sup>2</sup> de una finca matriz de 527,06 m<sup>2</sup>**, sita en **Pista Militar San Roque, nº. 23** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Parcela catastral de la que se Segrega 1725785CS7512S0001OM; **SUROESTE**, Calle Pista Militar San Roque; **SURESTE**, Vía existente sin nombre, paralela a Vía Ronda; **NOROESTE**: Calle Pista Militar San Roque.

**SEGUNDO.-** Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 480.00 m<sup>2</sup> y la superficie del levantamiento que aporta el interesado de 527.06 m<sup>2</sup>, siendo la misma de menos del 10 % (47.06 m<sup>2</sup>) 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 5532/2023, de 19 de septiembre.

**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 la interesada.

**SEXTO.-** Dar traslado de la resolución al Servicio de Licencias.

Documento asociado al expediente nº #EXPNUMERO#

Firmado por:	O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 14:18:23	
Nº expediente administrativo: 2023-002273 Código Seguro de Verificación (CSV): 2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D			
Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D">https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D</a>			
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 14:18:23	- 7/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-11-2023 14:18:26	




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 #EXPNUMERO#

<b>Firmado por:</b>	O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 14:18:23	
Nº expediente administrativo: 2023-002273 Código Seguro de Verificación (CSV): 2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D">https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/2D3B4BC56B9C677AF878EC08570CFB8D</a>			
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 14:18:23	- 8/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-11-2023 14:18:26	