

Con relación al expediente nº 3823/2023, que versa acerca de la tramitación de un convenio de cesión de suelo destinado por el PGO a viario, sito en Camino San Miguel de Geneto, nº. 236, y teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Con fecha 25 de mayo de 2023 y registro de entrada nº. 2023-006853 se presenta por Dña. Ana María Expósito Rosado con N.I.F. nº. [REDACTED] escrito de cesión voluntaria y gratuita de la parte afectada por vía de parcela sita en Camino San Miguel de Geneto, nº. 236, al objeto de obtener la condición de solar. Acompaña la solicitud de plano de cesión.

2º.- Con fecha 16 de junio de 2023 se emite informe técnico por el Servicio de Gestión del Planeamiento por el que se concluye lo siguiente:

"(...)

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.- En base a lo anterior se da traslado de informe técnico formulando requerimiento que es debidamente notificado a la interesada en fecha 4 de julio de 2023.

4º.- Con fecha 10 de julio de 2023 y registro de entrada nº. 2023-009006 se presenta por Dña. Ana María Expósito escritura pública de compraventa otorgada el 21 de abril de 2021 ante el Notario D. Juan Manuel Polo García para el número 781 de su protocolo.

5º.- De conformidad con lo anterior y a la vista de la documentación presentada, en virtud de Resolución nº. 5082/2023, de fecha 4 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 Dña. Ana María Expósito Rosado, de parcela con una superficie de 44,86 m², de una finca matriz de 296,45 m², sita en Camino San Bartolomé de Geneto, nº. 236, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

Parcela S:	44,86 m ² (afección vía)
Parcela Resto:	296,45 m ² de parcela (Urbano Consolidado EC(2)CO)

Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 377,70 m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado de 341,41 m², siendo la misma de menos del 10 % (36,29 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 2023/3823. (...)"

6º.- Consta resolución n° 5222/2023, de 30 de agosto, por la que se rectifica la anterior en el siguiente sentido:

"PRIMERO.- RECTIFICAR la Resolución n°. 5082/2023, de 23 de agosto, en el resuelvo PRIMERO en el sentido de que:

DONDE DICE:

"PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a Dña. Ana María Expósito Rosado, de parcela con una superficie de 44,86 m², de una finca matriz de 296,45 m², sita en Camino San Bartolomé de Geneto, n°. 236, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

Parcela S:	44,86 m ² (afección vía)
Parcela Resto:	296,45 m ² de parcela (Urbano Consolidado EC(2)CO)

Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 377,70 m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado de 341,41 m², siendo la misma de menos del 10 % (36,29 m²) de la superficie escriturada."

DEBE DECIR:


"PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a Dña. Ana María Expósito Rosado, de parcela con una superficie de 44,86 m², de una finca matriz de 296,45 m², sita en Camino San Miguel de Geneto, n°. 236, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

Parcela S:	44,86 m ² (afección vía)
Parcela Resto:	296,45 m ² de parcela (Urbano Consolidado EC(2)CO)

Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 377,70 m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado de 341,41 m², siendo la misma de menos del 10 % (36,29 m²) de la superficie escriturada."

Manteniéndose inalterada en el resto de sus determinaciones.

Documento asociado al expediente n° #EXPNUMERO#

Firmado por:	O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 08:46:48	
N° expediente administrativo: 2023-003823 Código Seguro de Verificación (CSV): 68FACD82B75DA8074A75A2723B64A510 Comprobación CSV: https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/68FACD82B75DA8074A75A2723B64A510			
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 08:46:48	- 2/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-11-2023 08:46:51	

SEGUNDO.- Notificar la presente a la interesada.

TERCERO.- Dar traslado de la presente al Servicio de Licencias. (...)"

7º.- 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 DÑA. ANA MARÍA EXPÓSITO ROSADO Y DON JUAN CARLOS ESTUPIÑÁN FELIPE.

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. 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, Dña. Ana María Expósito Rosado con N.I.F. nº. [REDACTED] y D. Juan Carlos Estupiñán Felipe con N.I.F. nº. [REDACTED] con domicilio a efectos de notificaciones en [REDACTED] 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.- Dña. Ana María Expósito Rosado con N.I.F. nº. [REDACTED] y D. Juan Carlos Estupiñán Felipe con N.I.F. nº. [REDACTED] son titulares con carácter ganancial, del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca, según descripción contenida en la escritura pública de compraventa otorgada el 21 de abril de 2021 ante el Notario D. Juan Manuel Polo García para el número 781 de su protocolo:

DESCRIPCION DE LA FINCA. -----
URBANA: TROZO DE TERRENO en el término municipal de La Laguna, en el pago de San Miguel de Geneto. -
Mide TRES AREAS, SETENTA Y SIETE CENTIAREAS y SESENTA DECIMETROS CUADRADOS. -----
Linda: al Naciente, por donde mide quince metros y veinte centímetros, con el camino o carretera de Geneto; al Poniente y Norte, con propiedad de Don Antonio Hernández Bello; y Sur, de Doña Dionisia Hernández Bello. -----

Documento asociado al expediente nº #EXPNUMERO#

Firmado por: O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 08:46:48	
Nº expediente administrativo: 2023-003823 Código Seguro de Verificación (CSV): 68FACD82B75DA8074A75A2723B64A510 Comprobación CSV: https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/68FACD82B75DA8074A75A2723B64A510		
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 08:46:48	- 3/8 -	

La parcela descrita anteriormente ha sido objeto de segregación en virtud de Resolución nº 5082/2023, de fecha 21 de agosto, rectificada por Resolución nº 5222/2023, de 30 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 **44,86 m²** de una finca matriz con una superficie de 341,41 m², sita en **Camino San Miguel de Geneto, nº. 236** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Ref. Catastral 0882632CS7408S; **SUROESTE**, Ref. Catastral 0882609CS7408S; **SURESTE**, Parcela segregada; **NOROESTE**; Ref. Catastral 0882610CS7408S.

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 Dña. Ana María Expósito Rosado con N.I.F. nº. [REDACTED] y D. Juan Carlos Estupiñán Felipe con N.I.F. nº. [REDACTED] de la siguiente parcela:

- Parcela con una superficie de **44,86 m²** de una finca matriz con una superficie de 341,41 m², sita en **Camino San Miguel de Geneto, nº. 236** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Ref. Catastral 0882632CS7408S; **SUROESTE**, Ref. Catastral 0882609CS7408S; **SURESTE**, Parcela segregada; **NOROESTE**; Ref. Catastral 0882610CS7408S.

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 08:46:48	
Nº expediente administrativo: 2023-003823 Código Seguro de Verificación (CSV): 68FACD82B75DA8074A75A2723B64A510 Comprobación CSV: https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/68FACD82B75DA8074A75A2723B64A510			
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 08:46:48	- 4/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-11-2023 08:46:51	

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. Adolfo Cordobés Sánchez	Dña. Ana María Expósito Rosado y D. Juan Carlos Estupiñán Felipe


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#

Firmado por: O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 08:46:48	
Nº expediente administrativo: 2023-003823 Código Seguro de Verificación (CSV): 68FACD82B75DA8074A75A2723B64A510 Comprobación CSV: https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/68FACD82B75DA8074A75A2723B64A510		
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 08:46:48	- 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 08:46:48	
Nº expediente administrativo: 2023-003823 Código Seguro de Verificación (CSV): 68FACD82B75DA8074A75A2723B64A510 Comprobación CSV: https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/68FACD82B75DA8074A75A2723B64A510		
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 08:46:48	- 6/8 -	

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 **Camino San Miguel de Geneto, nº. 236**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con Dña. Ana María Expósito Rosado y D. Juan Carlos Estupiñán Felipe **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 **44,86 m²** de una finca matriz con una superficie de 341.41 m², sita en **Camino San Miguel de Geneto, nº. 236** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Ref. Catastral 0882632CS7408S; **SUROESTE**, Ref. Catastral 0882609CS7408S; **SURESTE**, Parcela segregada: **NOROESTE**; Ref. Catastral 0882610CS7408S.

SEGUNDO.- Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura pública de compraventa aportada como título de propiedad, de 377.70 m² y la superficie del levantamiento que aporta la parte interesada, de 341,41 m², siendo la referida diferencia de menos del 10 % (36.29 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 5082/2023, de 21 agosto, rectificada por Resolución nº 5222/2023, de 30 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.

QUINTO.- Notificar la presente resolución a la parte 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 08:46:48	
Nº expediente administrativo: 2023-003823 Código Seguro de Verificación (CSV): 68FACD82B75DA8074A75A2723B64A510 Comprobación CSV: https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/68FACD82B75DA8074A75A2723B64A510			
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 08:46:48	- 7/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-11-2023 08:46:51	

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
Por sustitución
Fdo: Ana Isabel Abreu Rosado.
(Documento con firma electrónica)

Documento asociado al expediente nº #EXPNUMERO#

Firmado por:	O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha: 20-11-2023 08:46:48	
Nº expediente administrativo: 2023-003823 Código Seguro de Verificación (CSV): 68FACD82B75DA8074A75A2723B64A510 Comprobación CSV: https://sede.urbanismolaguna.es/publico/documento/68FACD82B75DA8074A75A2723B64A510			
Fecha de sellado electrónico: 20-11-2023 08:46:48	- 8/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 20-11-2023 08:46:51	