

RESOLUCIÓN

Expediente n°: 8889/2024

Resolución con número y fecha establecidos al margen

Procedimiento: Convenios Urbanísticos

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- Por el Servicio de Licencias se da traslado de escrito por el que se insta el inicio del expediente relativo a la tramitación de convenio urbanístico de cesión, promovido **D. José Sánchez García con NIF [REDACTED]** en representación de **D. Francisco Alejandro Quintana Plasencia con NIF [REDACTED]** cuyo objeto es la cesión del suelo destinado por el PGO a viario en parcela sita en **Calle Sancho Panza, Los Andenes**.

2º.- A la vista de lo anterior, por el Servicio de Gestión del Planeamiento, se formula requerimiento de compromiso de cesión firmado por los titulares de la parcela y documentación acreditativa de la titularidad de la misma. El requerimiento es debidamente notificado mediante comparecencia en Sede Electrónica del representante del interesado, en fecha 10/12/2024.

3º.- Se atiende requerimiento en fecha 10/12/2024, registro de entrada 2024-S-RE-11732 y se presenta la siguiente documentación:

- Escritura pública de compraventa otorgada el 29 de marzo de 2019 ante el Notario D. Antonio Navarro Pascual de Riquelme para el número 958 del protocolo de D. Nicolás Quintana Plasencia.
- Modelo R001 Anexo Designación de representante.
- Compromiso de cesión de parcela suscrito por D. José Sánchez García con NIF [REDACTED].

4º.- Se formula nuevo requerimiento de compromiso de cesión suscrito por el titular de la parcela destinada a viario objeto de cesión, que es debidamente notificado mediante comparecencia en Sede Electrónica del representante del interesado, en fecha 03/03/2025.

5º.- En fecha 11/03/2025 con registro de entrada 2025-E-RE-2233 se presenta:

- Escrito de compromiso de cesión de parcela suscrito por el titular de la parcela.
- Certificado catastral de identidad de parcela.
- Plano de cesión de superficies de claflanes.

6º.- Resulta preciso la tramitación de la correspondiente licencia de segregación, como paso previo a la tramitación del convenio de cesión. Así, en virtud de **Resolución n° 905/2025, de fecha 17 de febrero**, se resolvió lo siguiente:

“PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a Don Francisco Quintana Plasencia de parcela con una superficie de 1,64 m², de una finca matriz de 114,35 m², sita en Calle Sancho Panza, Los Andenes, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

<i>Parcela Chaflán Norte:</i>	<i>1,64 m² (afección vía)</i>
<i>Parcela Resto:</i>	<i>110,65 m² de parcela (Urbano Consolidado EC(3)CO</i>

SEGUNDO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a Don Francisco Quintana Plasencia de parcela con una superficie de 2,16 m², de una finca matriz de 114,35 m², sita en Calle Sancho Panza, Los Andenes, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

<i>Parcela Chaflán Sur:</i>	<i>2,16 m² (afección vía)</i>
<i>Parcela Resto:</i>	<i>110,65 m² de parcela (Urbano Consolidado EC(3)CO</i>

TERCERO.- Notificar al interesado.

CUARTO.- Dar traslado al Servicio de Licencias de la presente resolución.

QUINTO.- Incorporar copia de la resolución en el expediente 8889/2024.”

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 D. FRANCISCO ALEJANDRO QUINTANA PLASENCIA.

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. 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, Don Francisco Alejandro Quintana Plasencia con DNI [REDACTED] con domicilio en [REDACTED] – Santa Cruz de Tenerife.

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.- Don Francisco Alejandro Quintana Plasencia con DNI [REDACTED] es titular con carácter ganancial, del pleno dominio de la totalidad de las siguientes fincas, según descripción contenida en la escritura pública de compraventa otorgada el 29 de marzo de 2019 ante el Notario D. Antonio Navarro Pascual de Riquelme para el número 958 del protocolo de D. Nicolás Quintana Plasencia:

“1.- URBANA.- PARCELA DE TERRENO número NUEVE, comprendida dentro de la manzana LL-36 del PLAN PARCIAL DEL POLIGONO DEL ROSARIO, donde dicen TINCER, en SANTA CRUZ DE TENERIFE, que tiene una superficie según títulos de CIENTO DIEZ METROS CUADRADOS y que linda: al Norte, con la calle Sancho Panza, donde hoy le corresponde el número 3 de gobierno; al Sur, con la Rambla central del polígono de El Rosario; al Naciente, que en realidad es el Poniente, con la parcela número ocho; y al poniente que en realidad es el Naciente, con la parcela número diez de la parcelación. (...)

INSCRIPCION.- 1ª de la finca 8327, en el folio 22, libro 75, tomo 1680 del Registro de la Propiedaa de El Rosario.

REFERENCIA CATASTRAL.- 2175109CS7427N0001YU, (...)

2.- URBANA.- PARCELA DE TERRENO número DIEZ comprendida dentro de la manzana LL-36 del PLAN PARCIAL DEL POLIGONO DEL ROSARIO, donde dicen TINCER, en SANTA CRUZ DE TENERIFE, que tiene una superficie según títulos de CIENTO DIEZ METROS CUADRADOS y que linda: al norte, con la calle Sancho Panza, donde hoy le corresponde el número 1 de gobierno; al Sur, con la Rambla central del polígono de El Rosario; al Naciente, con el Camino de Los Andenes; y al poniente, con la parcela número nueve de la parcelación.

(...)

INSCRIPCION.- 1ª de la finca 8328, en el folio 24, libro 75, tomo 1680 del Registro de la Propiedaa de El Rosario.

REFERENCIA CATASTRAL.- 2175110CS7427N0001AU (...).”

La parcela 2.- anterior descrita ha sido objeto de segregación en virtud de **Resolución nº 905/2025, de fecha 17 de febrero**, segregándose las partes destinadas a viario por el PGO, que son objeto del presente convenio, siendo sus descripciones las siguientes:

- Parcela con una superficie de **1,64 m²** de una finca matriz de 114,35 m² sita en **Calle Sancho Panza, Los Andenes** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado

como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Camino Los Andenes; **SUROESTE**, Parcela catastral 2175110CS7427N de la que se Segrega; **SURESTE**, Parcela catastral 2175110CS7427N de la que se Segrega; **NOROESTE**: Calle Sancho Panza.

- Parcela con una superficie de **2,16 m²** de una finca matriz de 114,35 m² sita en **Calle Sancho Panza, Los Andenes** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Parcela catastral 2175110CS7427N de la que se Segrega; **SUROESTE**, Avda. de Los Majuelos; **SURESTE**, Camino de Los Andenes; **NOROESTE**: Parcela catastral 2175110CS7427N de la que se Segrega.

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 Don Francisco Alejandro Quintana Plasencia, de las siguientes parcelas:

- Parcela con una superficie de **1,64 m²** de una finca matriz de 114,35 m² sita en **Calle Sancho Panza, Los Andenes** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Camino Los Andenes; **SUROESTE**, Parcela catastral 2175110CS7427N de la que se Segrega; **SURESTE**, Parcela catastral 2175110CS7427N de la que se Segrega; **NOROESTE**: Calle Sancho Panza.

- Parcela con una superficie de **2,16 m²** de una finca matriz de 114,35 m² sita en **Calle Sancho Panza, Los Andenes** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Parcela catastral 2175110CS7427N de la que se Segrega; **SUROESTE**, Avda. de Los Majuelos; **SURESTE**, Camino de Los Andenes; **NOROESTE**: Parcela catastral 2175110CS7427N de la que se Segrega.

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	CEDENTE
D. Adolfo Cordobés Sánchez	D. Francisco Alejandro Quintana Plasencia

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.

De conformidad con los hechos y fundamentos expuestos, se ha formulado Propuesta de Resolución, con la conformidad de la Jefa del Servicio.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/2327 de 31 de marzo de 2025.

RESOLUCIÓN

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 Sancho Panza, Los Andenes**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con D. Francisco Alejandro Quintana Plasencia, **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 las parcelas objeto de la presente cesión es la siguiente:

- Parcela con una superficie de **1,64 m²** de una finca matriz de 114,35 m² sita en **Calle Sancho Panza, Los Andenes** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Camino Los Andenes; **SUROESTE**, Parcela catastral 2175110CS7427N de la que se Segrega; **SURESTE**, Parcela catastral 2175110CS7427N de la que se Segrega; **NOROESTE**: Calle Sancho Panza.

- Parcela con una superficie de **2,16 m²** de una finca matriz de 114,35 m² sita en **Calle Sancho Panza, Los Andenes** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Parcela catastral 2175110CS7427N de la que se Segrega; **SUROESTE**, Avda. de Los Majuelos; **SURESTE**, Camino de Los Andenes; **NOROESTE**: Parcela catastral 2175110CS7427N de la que se Segrega.

SEGUNDO.- Se advierte que la superficie que aparece en el título de propiedad, escritura pública de compraventa, de 110,00 m² coincide con la superficie catastral. No obstante, existe discrepancia con la superficie del levantamiento que aporta el interesado, la cual, es de 114,35 m², siendo la referida diferencia menos del 10 % (4,35 m²) de la superficie escriturada.

TERCERO.- Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la licencia de segregación otorgada en virtud de **Resolución n° 905/2025, de fecha 17 de febrero**, y que ha originado las fincas objeto de cesión, así como el **Convenio de Cesión**.

CUARTO.- Con carácter previo a la firma del presente convenio, se realizará consulta registral de la finca objeto de cesión, o se formulará requerimiento a la parte interesada en su caso, para 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.

RECURSOS/ALEGACIONES

Contra el presente acto, con carácter general, no cabe la interposición de recursos al tratarse de un acto de trámite. No obstante, se podrá interponer recurso de reposición frente a lo dispuesto en alguno de sus apartados cuando decidan directa o indirectamente el fondo del asunto, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, como en los casos en los que se adoptan medidas cautelares.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE