

# RESOLUCIÓN

**Expediente nº:** 9169/2024

**Resolución con número y fecha establecidos al margen**

**Procedimiento:** Convenios Urbanísticos

## HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- Con fecha 29 de noviembre de 2024, registro de entrada nº. 2024-E-RE-9097 se presenta por la entidad GARCIA ROBAYNA Y LORCA ARQUITECTOS, SCP provista de CIF nº. J38616959, en representación de D. Carlos Alberto Jarpa Alanoca con NIF nº , documentación técnica para la cesión voluntaria y gratuita de la parte afectada por vía de parcela sita en Calle Valencia, nº 15, Valle Colino.

2º.- De conformidad con lo anterior y a la vista de la documentación presentada, se formula requerimiento a los titulares de la parcela al objeto de que aporten compromiso de cesión debidamente suscrito.

3º.- Con fecha 14 de mayo de 2025, y registro de entrada nº. 2025-E-RE-4775, se presenta escrito por el que se atiende el requerimiento y se aporta compromiso de cesión suscrito por D. Carlos Alberto Jarpa Alanoca y Dña. Elena Camperos Hinojosa, como titulares de la parcela destinada a viario y objeto de cesión.

4º.- 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 nº 2760/2025, de fecha 13 de mayo**, se resolvió lo siguiente:

***“PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a DON CARLOS ALBERTO JARPA ALANOCA y DOÑA ELENA CAMPEROS HINOJOSA de parcela con una superficie de 2,40 m<sup>2</sup>, de una finca matriz de 141,35 m<sup>2</sup>, sita en Calle Valencia, nº 15, Valle Colino, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario.***

***SEGUNDO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a DON CARLOS ALBERTO JARPA ALANOCA y DOÑA ELENA CAMPEROS HINOJOSA de parcela con una superficie de 2,07 m<sup>2</sup>, de una finca matriz de 141,35 m<sup>2</sup>, sita en Calle Valencia, nº 15, Valle Colino, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario.***

***TERCERO.- Se advierte, que existe discrepancia entre la superficie de la parcela registral (130,00 m<sup>2</sup>) y la superficie del levantamiento topográfico aportado por el interesado (141,35 m<sup>2</sup>). No obstante, la diferencia entre ambas (11,35 m<sup>2</sup>), no supera el 10 % de la superficie total escriturada.***

**CUARTO.-** *Notificar a los interesados.*

**QUINTO.-** *Dar traslado al Servicio de Licencias de la presente resolución.*

**SEXTO.-** *Incorporar copia de la resolución en el expediente 9169/2024. ”*

5º.- 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 DON CARLOS ALBERTO JARPA ALANOCA y DOÑA ELENA CAMPEROS HINOJOSA.**

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. Carlos Alberto Jarpa Alanoca y Dña. Elena Camperos Hinojosa, con NIF números y :

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 Alberto Jarpa Alanoca y Dña. Elena Camperos Hinojosa, con NIF números y , son titulares con carácter ganancial del pleno dominio de la totalidad de la siguiente finca, según descripción contenida en nota simple registral del Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna N° 1 y N° 3, de la finca n° 10914 de La Laguna (Código Registral Único: 38010000069443): *“URBANA: Solar en el Valle Colino de este Término Municipal, con superficie de CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS. Linda: frente o Este, con Calle Nueva, aún sin nombre; fondo u Oeste, Solar de Don Aurelio Pérez; derecha entrando o Norte, Solar de Doña Irene Peña Rodríguez; y por la izquierda o Sur, Hermanos Peña Rodríguez y Calle sin nombre.*

**TITULARIDADES:** *DON CARLOS ALBERTO JARPA ALANOCA y DOÑA ELENA CAMPEROS HINOJOSA, con N.I.F. número ' y respectivamente, titulares del pleno dominio de esta finca, para su sociedad de gananciales, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en La Laguna, de fecha cinco de Septiembre de dos mil diecinueve, ante la Notario Doña*



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. Carlos Alberto Jarpa Alanoca y Dña. Elena Camperos Hinojosa |

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”.*

**RESOLUCION**  
Número: 2025-3124 Fecha: 29/05/2025

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/se emite Propuesta de Resolución.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/3871 de 26 de mayo 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 Valencia, nº 15, Valle Colino** a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con D. Carlos Alberto Jarpa Alanoca y Dña. Elena Camperos Hinojosa, **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 2,40 m<sup>2</sup>, de una finca matriz de 141,35 m<sup>2</sup>, sita en Calle Valencia, nº 15, Valle Colino**, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Parcela catastral 2807260CS7520N0001HI; **SUR**, Parcela de la que se segrega; **ESTE**, Parcela de la que se segrega; **OESTE**: Ref. Catastral 2807229CS7520N0001YI.

- **Parcela con una superficie de 2,07 m<sup>2</sup>, de una finca matriz de 141,35 m<sup>2</sup>, sita en Calle Valencia, nº 15, Valle Colino**, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Parcela catastral 2807260CS7520N0001HI; **SUR**, Parcela de la que se segrega; **ESTE**, Calle Valencia; **OESTE**: Parcela catastral de la que se segrega.

**SEGUNDO.-** Se advierte, que existe discrepancia entre la superficie de la parcela registral (130,00 m<sup>2</sup>) y la superficie del levantamiento topográfico aportado por el interesado (141,35 m<sup>2</sup>). No obstante, la diferencia entre ambas (11,35 m<sup>2</sup>), no supera el 10 % de la superficie total escriturada.

**TERCERO.-** Con carácter previo a la firma del presente convenio, se podrá requerir al interesado para que 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.-** Deberá inscribirse en el **Registro de la Propiedad** la licencia de **segregación** otorgada en virtud de **Resolución nº 2760/2025, de fecha 13 de mayo**, y que ha originado la finca objeto de cesión, así como el **Convenio de Cesión**.

**QUINTO.-** Notificar la presente resolución a los interesados.

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

## RECURSOS/ALEGACIONES

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

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

**RESOLUCION**  
Número: 2025-3124 Fecha: 29/05/2025