

RESOLUCIÓN

Expediente nº: 1531/2025

Resolución con número y fecha establecidos al margen

Procedimiento: Convenios Urbanísticos

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- Con fecha 21 de febrero de 2025 y número de registro 2025-E-RE-1694 se presenta por Dña. Adida Ahmed Al Lal con DNI nº [REDACTED] en representación de la entidad DESARROLLOS CIUDAD JARDIN, SLU con C.I.F. nú [REDACTED] 8329, instancia general por la que se solicita se inicie el expediente de cesión de suelo de la parcela afectado por vial sito en Camino Las Mantecas nº 6 y nº 8, al que acompaña plano de alineaciones y rasantes.

2º.- A la vista de lo anterior, por el Servicio de Gestión del Planeamiento, se emite informe técnico en fecha 27 de marzo de 2025, por el que concluye lo siguiente:

“(...) 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.*
- *Compromiso de cesión de los terrenos firmado por los propietarios.(...)”*

3º.- Se da traslado de informe anterior al interesado y se formula requerimiento que es debidamente notificado mediante comparecencia en Sede Electrónica en fecha 28 de marzo de 2025.

En fecha 31 de marzo de 2025 con registro de entrada 2025-E-RE-3129 se presenta copia de escritura pública de compraventa otorgada el 20 de marzo de 2023 ante el Notario D. Juan Manuel Polo García para el número 565 de su protocolo.

Se reitera requerimiento que es notificado el 2 de abril de 2025. En fecha 4 de abril de 2025, registro de entrada 2025-E-RE-3400 se aporta documentación requerida, y en concreto escrito de compromiso de cesión suscrito por Dña. Adida Ahmed Al Lal con DNI nº [REDACTED], en representación de la entidad DESARROLLOS CIUDAD JARDIN, SL con C.I.F. número [REDACTED]

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 5207/2025, de fecha 19 de septiembre**, se resolvió lo siguiente:

“PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licenci de segregación a la entidad DESARROLLOS CIUDAD JARDIN, SL con C.I.F. número [REDACTED] parcela con una superficie de 22,99 m² de una finca matriz de 193,80 m², sita en Camino La

Mantecas nº 6, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

<i>Parcela S:</i>	<i>22,99 m² (afección vía)</i>
<i>Parcela Resto:</i>	<i>167,30 m² de parcela (Urbano Consolidado EC(2A)CO)</i>

SEGUNDO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a la entidad DESARROLLOS CIUDAD JARDIN, SL con C.I.F. número [REDACTED] e parcela con una superficie de 20,18 m² de una finca matriz de 165,65 m², sita en Camino Las Mantecas nº 8, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

<i>Parcela S:</i>	<i>20,18 m² (afección vía)</i>
<i>Parcela Resto:</i>	<i>145,48 m² de parcela (Urbano Consolidado EC(2A)CO)</i>

TERCERO.- Para la parcela sita en Camino Las Mantecas nº 6, se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 160,00 m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado, la cual, es de 190,29 m², coincide con la superficie de la referencia catastral, siendo la misma de más del 10 % de la superficie escriturada.

CUARTO.- Para la parcela sita en Camino Las Mantecas nº 8, se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 140,00 m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado, la cual, es de 165,65 m², coincide con la superficie de la referencia catastral, siendo la misma de menos del 10 % de la superficie escriturada.

QUINTO.- Notificar a la entidad interesada.

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

SÉPTIMO.- Incorporar copia de la resolución en el expediente 1531/2025. "

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 DESARROLLOS CIUDAD JARDIN, SLU.

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, Dña. Adida Ahmed Al Lal con DNI n° [REDACTED] F, en representación de la entidad DESARROLLOS CIUDAD JARDIN, SLU con C.I.F. número [REDACTED]

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 entidad DESARROLLOS CIUDAD JARDIN, SLU con C.I.F. núm [REDACTED] 29, es titular del pleno dominio de la totalidad de las siguientes fincas, en virtud de la escritura pública de compraventa otorgada el 20 de marzo de 2023 ante el Notario D. Juan Manuel Polo García para el número 565 de su protocolo, según descripción contenida la misma:

“A).- URBANA.- TROZO DE TERRENO O SOLAR, en este término municipal “EL CHARCON”, que mide 7,00 metros de frente por veinte de fondo, o sea, CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS.

Linda: al frente, con el Camino de La Manteca; a la espalda, con terrenos de la finca de procedencia; derecha entrando, con Doña Encarnación Cedrés; y por la izquierda, con Don Victoriano Álvarez Hernández.

(...)

INSCRIPCIÓN: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 y 3 de La Laguna, según la inscripción 2ª, al folio 178, del libro 675, tomo 2075, finca 65632. CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 38010001047396.

(...)

B).- URBANA.- TROZO DE TERRENO O SOLAR, en este término municipal “EL CHARCON”, que mide 8,00 metros de frente por veinte de fondo, o sea, CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS.

Linda: al frente, con el Camino de La Manteca; a la espalda, con terrenos de la finca de procedencia; derecha entrando, con Don Maros Álvarez Hernández; y por la izquierda, con Doña Juana Báez y Báez.

(...)

INSCRIPCIÓN: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 y 3 de La Laguna, según la inscripción 2ª, al folio 191, del libro 689, tomo 2089, finca 66919. CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO 38010001047389. (...).”

La parcela anterior ha sido objeto de segregación en virtud **Resolución nº 5207/2025, de fecha 19 de septiembre**, 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 **22,99 m² de una finca matriz de 193,80 m², sita en Camino Las Mantecas nº 6**, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ref Catastral 2996115CS7520S0001ZH (Parcela 6); **SUR**, Camino Las Mantecas; **ESTE**, Camino Las Mantecas; **OESTE**, Ref. Catastral 2996136CS7520S.

- Parcela con una superficie de **20,18 m² de una finca matriz de 165,65 m², sita en Camino Las Mantecas nº 8**, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ref Catastral 2996115CS7520S0001ZH (Parcela 6); **SUR**, Camino Las Mantecas; **ESTE**, Camino Las Mantecas; **OESTE**, Ref. Catastral 2996136CS7520S.

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 entidad DESARROLLOS CIUDAD JARDIN, SLU con C.I. F. número **9**, de las siguientes parcelas:

- Parcela con una superficie de **22,99 m² de una finca matriz de 193,80 m², sita en Camino Las Mantecas nº 6**, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ref Catastral 2996115CS7520S0001ZH (Parcela 6); **SUR**, Camino Las Mantecas; **ESTE**, Camino Las Mantecas; **OESTE**, Ref. Catastral 2996136CS7520S.

- Parcela con una superficie de **20,18 m² de una finca matriz de 165,65 m², sita en Camino Las Mantecas nº 8**, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ref Catastral 2996115CS7520S0001ZH (Parcela 6); **SUR**, Camino Las Mantecas; **ESTE**, Camino Las Mantecas; **OESTE**, Ref. Catastral 2996136CS7520S.

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	Dña. Adida Ahmed Al Lal en representación de la entidad DESARROLLOS CIUDAD JARDIN, SLU.

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/2025/7191 de 13 de octubre de 2025.

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Someter a **información pública** el presente convenio urbanístico, que tiene por finalidad la cesión del suelo destinado a viario por el PGO, sito en **Camino Las Mantecas nº 6 y nº 8**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con la entidad **DESARROLLOS CIUDAD JARDIN, SLU**, **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 las parcelas objeto de la presente cesión es la siguiente:

- Parcela con una superficie de **22,99 m² de una finca matriz de 193,80 m², sita en Camino Las Mantecas nº 6**, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ref Catastral 2996115CS7520S0001ZH (Parcela 6); **SUR**, Camino Las Mantecas; **ESTE**, Camino Las Mantecas; **OESTE**, Ref. Catastral 2996136CS7520S.

- Parcela con una superficie de **20,18 m² de una finca matriz de 165,65 m², sita en Camino Las Mantecas nº 8**, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ref Catastral 2996115CS7520S0001ZH (Parcela 6); **SUR**, Camino Las Mantecas; **ESTE**, Camino Las Mantecas; **OESTE**, Ref. Catastral 2996136CS7520S.

SEGUNDO.- Para la parcela sita en **Camino Las Mantecas nº 6**, se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 160,00 m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado, la cual, es de 190,29 m², coincide con la superficie de la referencia catastral, siendo la misma de más del 10 % de la superficie escriturada.

TERCERO.- Para la parcela sita en **Camino Las Mantecas nº 8**, se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en la escritura de 140,00 m² y la superficie del levantamiento que aporta el interesado, la cual, es de 165,65 m², coincide con la superficie de la referencia catastral, siendo la misma de menos del 10 % de la superficie escriturada.

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.- Con carácter previo o simultáneo a la inscripción del Convenio de cesión en el Registro de la Propiedad, se inscribirá la licencia de segregación otorgada en virtud de virtud **Resolución nº 5207/2025, de fecha 19 de septiembre**, y que ha originado las fincas objeto de cesión. La inscripción de la segregación podrá realizarse por el interesado o se instará por la Administración junto a la del convenio.

SEXTO.- Notificar la presente resolución a la entidad interesada.

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