

RESOLUCIÓN

Expediente nº: 9786/2025

Resolución con número y fecha establecidos al margen

Procedimiento: Convenios Urbanísticos

Asunto del Expediente: Convenio cesión calle Bartolomé Benítez esquina calle Manuel Santaella.

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- Con fecha 15 de julio de 2025 y número de registro 2025-E-RE-7309 se presenta por D. Jaime Rodríguez Hernández, provisto de NIF n.º [REDACTED], autorizado para la presentación en nombre de la entidad HEB ARECOCANARIAS, S. L., con CIF [REDACTED] 27, de instancia general por la que se solicita se inicie el expediente de cesión de suelo de la parcela afectada por vial sita en la calle Bartolomé Benítez, esquina con la calle Manuel Santaella, a la que acompaña, entre otra, de compromiso de cesión de la referida parcela destinada a viario según el PGO.

2º.- Vista la documentación presentada se formula requerimiento a efectos de que la entidad interesada aporte “acreditación de la titularidad de la finca mediante Escritura pública y Nota simple registral o certificado registral”. El requerimiento es atendido en fecha 25 de noviembre de 2025 con registro de entrada n.º. 2025-E-RE-13005, aportando copia de escritura pública de compraventa otorgada el 15 de abril de 2024 ante el Notario D. Antonio Navarro Pascual de Riquelme para el número 1002 de su protocolo.

3º. 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 652/2026, de 12 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 la entidad HEB ARECOCANARIAS, S. L., con CIF n.º [REDACTED] de parcela con una superficie de 2,25 m² de una finca matriz de 241,68 m², sita en calle Bartolomé Benítez, esquina con la calle Manuel Santaella, 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>2,25 m² (afección vía)</i>
<i>Parcela Resto:</i>	<i>239,43 m² de parcela (Urbano Consolidado EC(2A)CO)</i>

SEGUNDO.- Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en el título de propiedad de la parcela y la superficie catastral, siendo la diferencia de menos del 10% de la superficie escriturada.

TERCERO.- Notificar a la entidad interesada.

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

QUINTO.- *Incorporar copia de la resolución en el expediente 9786/2025.”*

4º.- 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 HEB ARECOCANARIAS, SL.

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, D. Alfonso Pérez Barrera con NIF nº 4 [REDACTED] en representación de la entidad HEB ARECOCANARIAS, S. L. provista e CIF nº [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 HEB ARECOCANARIAS, S. L. provista e CIF [REDACTED] 27, es titular del pleno dominio de la totalidad, en virtud de la escritura pública de compraventa otorgada el 15 de abril de 2024 ante el Notario D. Antonio Navarro Pascual de Riquelme para el número 1002 de su protocolo, de la finca con la siguiente descripción:

“URBANA.- TROZO DE TERRRENO O SOLAR situado en el término municipal de La Laguna, donde llaman “El Charcón” y punto conocido por “Finca España”, compuesto de la parcela número uno del lote número ocho, que tiene doce metros de frente por veinte de fondo o sea, doscientos cuarenta metros cuadrados y que Linda; al frente o sur, calle particular en proyecto, llamada Manuel Santaella; izquierda o Poniente, calle en proyecto, hoy calle Bartolomé Benitez; y derecha entrando o Naciente y fondo o Norte, resto de la finca que allí quedó a Don Román Morales Rufino.

INSCRIPCIÓN: *En el Registro de la Propiedad número UNO de La Laguna, al tomo 2447, libro 1047, folio 109, finca número 87.671, inscripción 2ª (...).”*

La parcela anterior ha sido objeto de segregación en virtud **Resolución nº 652/2026, de fecha 12 de febrero**, segregándose la parte destinada a viario por el PGO, que son objeto del presente convenio, siendo su descripción la siguiente:

- Parcela con una superficie de **2,25 m²** de una finca matriz de 241,68 m² sita en **calle Bartolomé Benítez, esquina calle Manuel Santaella** 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 2903401CS7520S; **SUROESTE**, Calle Bartolomé Benítez; **SURESTE**, parcela catastral de la que se segrega 2903401CS7520S; **NOROESTE**: Calle Manuel Santaella.

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 la entidad HEB ARECOCANARIAS, S. L. provista e CIF nº **██████████** 7, de la siguiente parcela:

- Parcela con una superficie de **2,25 m²** de una finca matriz de 241,68 m² sita en **calle Bartolomé Benítez, esquina calle Manuel Santaella** 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 2903401CS7520S; **SUROESTE**, Calle Bartolomé Benítez; **SURESTE**, parcela catastral de la que se segrega 2903401CS7520S; **NOROESTE**: Calle Manuel Santaella.

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. Alfonso Pérez Barrera en representación de la entidad HEB ARECOCANARIAS, S. L.

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/2026/1727 de 10 de marzo de 2026.

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 Bartolomé Benítez, esquina calle Manuel Santaella**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con la entidad HEB ARECOCANARIAS, S. L., **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 **2,25 m²** de una finca matriz de 241,68 m² sita en **calle Bartolomé Benítez, esquina calle Manuel Santaella** 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 2903401CS7520S; **SUROESTE**, Calle Bartolomé Benítez; **SURESTE**, parcela catastral de la que se segrega 2903401CS7520S; **NOROESTE**: Calle Manuel Santaella.

SEGUNDO.- Se advierte que existe discrepancia entre la superficie que aparece en el título de propiedad de la parcela y la superficie catastral, siendo la diferencia de menos del 10% de la superficie escriturada.

TERCERO.- 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.

CUARTO.- 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 Resolución nº 652/2026, de 12 de febrero, 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.

QUINTO.- Notificar la presente resolución a la parte 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