

# RESOLUCIÓN

**Expediente nº:** 10887/2025

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

**Procedimiento:** Convenios Urbanísticos

**Asunto del Expediente:** SOLICITA CESION DE SUELO 5273/25 REF 0095203CS7409N0001IP C /SAN FRANCISCO DE PAULA Nº 144

## HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- Con fecha 17 de diciembre de 2025 y número de registro 2025-E-RE-7579 se presenta por D. José Carlos González García con NI[REDACTED] 7R, instancia general por la que se solicita se inicie el expediente de cesión de suelo de la parcela afectada por vial sito en Crta. San Francisco de Paula nº 144, a la que acompaña de DNI, planos y escritura pública de compraventa otorgada ante la Notario Dña. María Teresa Lovera Cañada el 9 de junio de 2022 para el número 1725 de su protocolo.

2º.- Con fecha 24 de marzo de 2026 y número de registro 2026-E-RE-1724 se presenta compromiso de cesión suscrito por los titulares de la parcela.

3º.- Resulta preciso la tramitación de la correspondiente licencia de segregación, como paso previo a la tramitación del convenio de cesión, de la parte de la parcela destinada a viario según el PGC. Así, en virtud de **Resolución nº 1768/2026, de fecha 1 de abril**, se resolvió lo siguiente:

*“PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a D. José Carlos González García provisto de NIF n.º 4[REDACTED] Dña. Vanesa Jesús Negrín Chávez con NIF n.º [REDACTED], de parcela con una superficie de 48,70 m<sup>2</sup> de una finca matriz de 382,25 m<sup>2</sup>, sita en Ctra. San Francisco de Paula nº 144, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:*

Parcela S:	48.70 m <sup>2</sup> (afección vía)
Parcela Resto:	333.55 m <sup>2</sup> de parcela (Urbano Consolidado EM(2)RS)

*SEGUNDO.- Se advierte que existe una discrepancia entre la superficie que figura en el título de propiedad (escritura pública de compraventa), que es de 378,15 m<sup>2</sup>, la superficie catastral, que asciende a 378 m<sup>2</sup>, y la superficie resultante del levantamiento aportado por el interesado, que es de 382,25 m<sup>2</sup>. No obstante, esta última diferencia es inferior al 10 % respecto de la superficie escriturada.*

*TERCERO.- Notificar a los interesados.*

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

*QUINTO.- Incorporar copia de la resolución en el expediente n.º 10887/2025.”*

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 JOSÉ CARLOS GONZÁLEZ GARCÍA Y VANESA JESUS NEGRÍN CHÁVEZ.**

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.º 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. José Carlos González García provisto de NIF n.º 4 [REDACTED] Dña. Vanesa Jesús Negrín Chávez con NIF n.º [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.- D. José Carlos González García provisto de NIF n.º 4 [REDACTED] Dña. Vanesa Jesús Negrín Chávez con NIF n.º [REDACTED] C, son titulares por mitades en proindiviso con carácter privativo, del pleno dominio de la totalidad de la finca con la descripción siguiente, en virtud de escritura pública de compraventa otorgada ante la Notario Dña. María Teresa Lovera Cañada el 9 de junio de 2022 para el número 1725 de su protocolo:

*“URBANA.- PARCELA DE TERRENO sita en el término municipal de LA LAGUNA, con frente a la calle SAN FRANCISCO DE PAULA, donde ostenta el número 144 de gobierno, según catastro, y haciendo esquina con calle LOS ROSADOS, con una superficie de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (385 M2) y según resulta de la propuesta de inscripción de Base Gráfica, ha resultado tener una superficie de TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS Y QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS (378,15 M2).*

*LINDA: Norte, con parcela catastral 02; Sur, con calle Los Rosados; Este, con calle San Francisco de Paula, por donde tiene su acceso; y Oeste, parcela catastral 07.*

(...)

**INSCRIPCIÓN.-** Registro de la Propiedad N° 2 de La Laguna, al tomo 2.693, libro 468, folio 114, finca **37.862**, inscripción 1ª (...)

La parcela anterior ha sido objeto de segregación en virtud **Resolución n° 1768/2026, de fecha 1 de abril**, 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 **48,70 m<sup>2</sup> de una finca matriz de 382,25 m<sup>2</sup>** sita en **Ctra. San Francisco de Paula n° 144** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, parcela catastral de la que se segrega; **SUR**, Pasaje Los rosados; **ESTE**, Ctra. San Francisco de Paula; **OESTE**: Ref. Catastral 0095207CS7409N.

**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 D. César Hernández Hernández con NIF n° 7- y Dña. Carolina Jorge Mascareño con NIF n° M, de la siguiente parcela:

- Parcela con una superficie de **48,70 m<sup>2</sup> de una finca matriz de 382,25 m<sup>2</sup>** sita en **Ctra. San Francisco de Paula n° 144** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, parcela catastral de la que se segrega; **SUR**, Pasaje Los rosados; **ESTE**, Ctra. San Francisco de Paula; **OESTE**: Ref. Catastral 0095207CS7409N.

### **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.

<b>CONSEJERO DIRECTOR</b>	<b>CEDENTE</b>
D. Adolfo Cordobés Sánchez	D. José Carlos González García y Dña. Vanesa Jesús Negrín Chávez

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/2026/2964 de 24 de abril 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 **Ctra. San Francisco de Paula nº 144**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con **D. José Carlos González García y Dña. Vanesa Jesús Negrín Chávez, 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 **48,70 m<sup>2</sup>** de una **finca matriz de 382,25 m<sup>2</sup>** sita en **Ctra. San Francisco de Paula n° 144** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, parcela catastral de la que se segrega; **SUR**, Pasaje Los rosados; **ESTE**, Ctra. San Francisco de Paula; **OESTE**: Ref. Catastral 0095207CS7409N.

**SEGUNDO.-** Se advierte que existe una discrepancia entre la superficie que figura en el título de propiedad (escritura pública de compraventa), que es de 378,15 m<sup>2</sup>, la superficie catastral, que asciende a 378 m<sup>2</sup>, y la superficie resultante del levantamiento aportado por el interesado, que es de 382,25 m<sup>2</sup>. No obstante, esta última diferencia es inferior al 10 % respecto 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 n° 1768 /2026, de fecha 1 de abril**, 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**