

# RESOLUCIÓN

**Expediente nº:** 3336/2025

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

**Procedimiento:** Convenios Urbanísticos

**Asunto del Expediente:** cesión de suelo afectado por vial en calle Manuel de Vera a suscribir con doña Carolina Jorge Mascareño

## HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- Con fecha 17 de abril de 2025 y número de registro 2025-E-RE-3853 se presenta por OA PROYECTA, SL provista de CIF n° [REDACTED] 4 representada por Dña. Manuela Belén Riveli con NI [REDACTED] 4F, instancia general por la que se solicita se inicie el expediente de cesión de suelo de la parcela afectada por vial sito en Calle Manuel de Vera, nº 30 – Valle Guerra, a la que acompaña de la siguiente documentación: justificante de presentación de declaración catastral. Modelo 900D, plano del proyecto básico de vivienda unifamiliar, informe de validación gráfica frente a parcelario catastral y documento normalizado de representación ante la Dirección General del Catastro.

2º.- Con fecha 13 de junio de 2025 se emite por el Servicio de Gestión del Planeamiento informe técnico por el que se concluye lo siguiente:

*“Vista la documentación presentada, ésta es insuficiente, debiendo aportar lo siguiente:*

- *Compromiso de cesión de los terrenos firmado por todos los propietarios.*
- *Acreditación de la titularidad de la finca mediante Escritura pública y Nota simple registral o certificado registral.*
- *Deberá aportar descripción de la finca objeto de cesión: plano acotado donde se delimiten la parcela matriz - superficies y linderos y la parcela de cesión - superficies y linderos, ya que previo al convenio de cesión es necesario proceder a la segregación de la parcela.”*

3º.- El anterior informe es debidamente notificado, formulando requerimiento que es debidamente notificado en fecha 18 de junio de 2025.

4º.- Con fecha 8 de julio de 2025, registro de entrada 2025-E-RE-700, se atiende requerimiento mediante aportación de la siguiente documentación:

- Escritura pública de compraventa otorgada el 24 de abril de 2024 ante la Notario Dña. Pilar García Hernández para el número 620 de su protocolo.
- Compromiso de cesión suscrito por los titulares de la parcela.

5º.- Con fecha 2 de enero de 2026 se emite informe técnico desfavorable, ante la falta de documentación, por el que se concluye: “El plano aportado por el interesado solo dispone de las coordenadas UTM de la parte afectada por viario, por lo que se deberá aportar las coordenadas UTM de toda la parcela objeto de informe, determinado la parte a ceder y de la parcela resto con la superficie de casa zona. En el caso, de que la parcela matriz real, según levantamiento topográfico, no coincida con la parcela catastral deberá solicitar en el catastro la modificación gráfica de la parcela real con las coordenadas UTM. (Validación gráfica).”

En base a lo anterior se formula requerimiento que es debidamente notificado mediante comparecencia en sede electrónica en fecha 2 de enero de 2026.

6º. Con fecha 22 de enero de 2026 y registro de entrada 2026-E-RE-645 se aporta: nforme de validación gráfica del Catastro frente a Parcelario Catastral, con CSV X9RB1WSHJ27C6A4W, con resultado POSITIVO, nota aclaratoria y plano.

7º.- 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 1767/2026, 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 Dña. Carolina Jorge Mascareño provista de NIF n.º 4[REDACTED] y D. César Hernández Hernández con NIF n.º [REDACTED] de parcela con una superficie de 16,17 m<sup>2</sup> de una finca matriz de 366,39 m, sita en calle Manuel de Vera, nº 30 – Valle Guerra, 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>16,17 m<sup>2</sup> (afección vía)</i>
<i>Parcela Resto:</i>	<i>350,22 m<sup>2</sup> de parcela (Urbano Consolidado EM(2)RS)</i>

**SEGUNDO.-** *Notificar a los interesados.*

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

**CUARTO.-** *Incorporar copia de la resolución en el expediente n.º. 3336/2025. ”*

8º.- 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 CÉSAR HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ Y CAROLINA JORGE MASCAREÑO.**

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. César Hernández Hernández con NIF nº [REDACTED] y Dña. Carolina Jorge Mascareño con NIF 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.- D. César Hernández Hernández con NIF nº [REDACTED] y Dña. Carolina Jorge Mascareño, son titulares por mitades indivisas con carácter privativo, del pleno dominio de la totalidad de la finca con la descripción siguiente, en virtud de pública de compraventa otorgada el 24 de abril de 2024 ante la Notario Dña. Pilar García Hernández para el número 620 de su protocolo:

*“1.- **URBANA.- SOLAR** sito en el Término Municipal de La Laguna, en la Calle Manuel de Vera, 36 C, en el pago de Valle Guerra, con una superficie de TRESCIENTOS VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (326 m2), hoy, según certificado catastral, TRESCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (329,00 m2), que linda: al frente, Calle Manuel de Vera; fondo, en parte parcela catastral 189 de Don Rafael Rosales Cano, hoy de herederos de Don Rafael Rosales Canino, y en parte parcela 190 de Doña Felicidad Rosales Aguilar; derecha desde el frente, parcela 19 de Doña Felicidad Rosales Aguilar; e izquierda desde el frente, parcela 21 de Don José-Angel González Pérez.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 3460620CS6536S0001MK*

*(...).”*

La parcela anterior ha sido objeto de segregación en virtud **Resolución nº 1767/2026, 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 **16,17 m<sup>2</sup>** de una finca matriz de 366,39 m<sup>2</sup> sita en **calle Manuel de Vera, nº 30 – Valle Guerra** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ref. Catastral 3460621CS6536S0000IJ; **SUR**, Ref. Catastral 3460619CS6536S0000IJ; **ESTE**, Parcela de la que se segrega Ref. Catastral 3460620CS6536S0000IJ; **OESTE**: Calle Manuel de Vera.

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 nº 7■■■■■■■■■■ y Dña. Carolina Jorge Mascareño con NIF nº■■■■■■■■■■M, de la siguiente parcela:

- Parcela con una superficie de **16,17 m<sup>2</sup>** de una finca matriz de 366,39 m<sup>2</sup> sita en **calle Manuel de Vera, nº 30 – Valle Guerra** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ref. Catastral 3460621CS6536S0000IJ; **SUR**, Ref. Catastral 3460619CS6536S0000IJ; **ESTE**, Parcela de la que se segrega Ref. Catastral 3460620CS6536S0000IJ; **OESTE**: Calle Manuel de Vera.

### **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. César Hernández Hernández y Dña. Carolina Jorge Mascareño

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/2026/2953 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 **calle Manuel de Vera, nº 30 – Valle Guerra**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con **D. César Hernández Hernández y Dña. Carolina Jorge Mascareño**, **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 **16,17 m<sup>2</sup>** de una finca matriz de 366,39 m<sup>2</sup> sita en **calle Manuel de Vera, nº 30 – Valle Guerra** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ref. Catastral 3460621CS6536S0000IJ; **SUR**, Ref. Catastral 3460619CS6536S0000IJ; **ESTE**, Parcela de la que se segrega Ref. Catastral 3460620CS6536S0000IJ; **OESTE**: Calle Manuel de Vera.

**SEGUNDO.-** 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.

**TERCERO.-** 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 1767 /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.

**CUARTO.-** 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**