

RESOLUCIÓN

Expediente nº: 6941/2025

Resolución con número y fecha establecidos al margen

Procedimiento: Convenios Urbanísticos

Asunto del Expediente: PASAJE HOYA BAJA Nº 28

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- Con fecha 21 de junio de 2025 y número de registro 2025-E-RE-6397 se presenta por D. José Antonio García Gabino con NIF [REDACTED], en representación de Dña. Elena Popova Shcherbak con NIF nº [REDACTED] y D. Rubén Mora Ascanio con NIF [REDACTED]3L, instancia general por la que se solicita se inicie el expediente de cesión de suelo de la parcela afectada por vial sito en Pasaje Hoya Baja nº 28 – Punta del Hidalgo, a la que acompaña la siguiente documentación:

- escrito de autorización de representación y DNI de representante y representados,
- escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario D. Javier Martínez del Moral el 21 de diciembre de 2022 para el número 3374 de su protocolo,
- nota simple del Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna nº 1 y 3 de la finca nº 66837,
- escrito de compromiso de cesión,
- informe de alineaciones y rasantes de la parcela de referencia,
- informe de validación gráfica catastral,
- levantamiento topográfico,
- fichas descriptivas de la parcela,
- planos.

2º.- Resulta preciso la tramitación de la correspondiente licencia de segregación, como paso previo la tramitación del convenio de cesión, de la parte de la parcela destinada a viario según el PGC. Así en virtud de **Resolución nº 2730/2026, de 14 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 Dña. Elena Popova Shcherbak con NIF nº [REDACTED] D. Rubén Mora Ascanio con NIF nº [REDACTED]L, de las siguientes parcelas calificadas como viario, de una finca matriz de 196,67 m² sita en Pasaje Hoya Baja nº 28, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado:

- Parcela con una superficie de 5,53 m².
- Parcela con una superficie de 68,66 m².

Y lo anterior según el cuadro resumen siguiente:

Parcela S1	5.53 m ² (afección viaria)
Parcela S2	68,66 m ² (afección viaria no objeto de cesión)
Resto R	122,48 m ² (Urbano Consolidado EC(2)CO)

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 de convenio de cesión con nº 6941 /2026.”

3º.- Con fecha 12 de mayo de 2026 se notifica requerimiento de compromiso de cesión debidamente suscrito por los titulares de la parcela que es debidamente atendido el 18/05/2026 (registro de entrada 2026-E-RE-4849).

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 RUBÉN MORA ASCANIO Y ELENA POPOVA SHCHERBAK.

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 de Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo, don Pedro Lasso Navarro.

De otra parte, Dña. Elena Popova Shcherbak con NIF nº 4 [REDACTED] D. Rubén Mora Ascanio 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 /2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el present

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.- Dña. Elena Popova Shcherbak con NIF nº 4-■■■■■■■■ D. Rubén Mora Ascanio con NIF nº ■■■■■■■■, 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 de compraventa otorgada en Santa Cruz de Tenerife ante Don Francisco Javier Martínez del Moral, el 21 de diciembre de 2022, con número de protocolo 3374:

"FINCA NÚMERO 66837 DE LA LAGUNA

Código Registral Unico: 38010000556486

*URBANA: TROZO DE TIERRA en el término municipal de La Laguna, pago de Punta del Hidalgo, donde dicen "Camino de la Hoya", hoy entre la Carretera General Punta del Hidalgo, el Camino Hoya Baja y la Calle La Barca, con una superficie de **CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS CON SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS** y linda: al Norte, parcela 04 de Comunidad de Propietarios; Sur, en parte Calle Virgen del Carmen, y en parte, Carretera General TF-121; Este, Calle Hoya; y Oeste, Calle Virgen del Carmen.*

**(...) **

DATOS REGISTRALES:

*Figura publicada en el registro de la propiedad San Cristobal De La Laguna I en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, al tomo 2089, libro 689, folio 107, **finca número 66837**, inscripción 1ª."*

La parcela anterior ha sido objeto de segregación en virtud **Resolución nº 2730/2026, de 14 de mayo** segregándose la parte destinada a viario por el PGO, que es objeto del presente convenio, siendo su descripción la siguiente:

- Parcela con una superficie de **5,53 m²** de una finca matriz de 196,67 m² sita en Pasaje Hoya Baja nº 28 – Punta del Hidalgo en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ref. Catastral 9702104CS6690S; **SUR**, Parcela a segregar S2; **ESTE**, Pasaje La Hoya; **OESTE**: Parcela catastral de la que se segrega 9702104CS6690S.

II.- Que siendo de interés la cesión de la parcela destinada por el PGO a viario, las partes formaliza 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 Dña. Elena Popova Shcherbak con NIF nº [REDACTED] y D. Rubén Mora Ascanio con NIF [REDACTED] L, de la siguiente parcela:

- Parcela con una superficie de **5,53 m²** de una finca matriz de 196,67 m² sita en Pasaje Hoya Baja nº 28 – Punta del Hidalgo en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ref. Catastral 9702104CS6690S; **SUR**, Parcela a segregar S2; **ESTE**, Pasaje La Hoya; **OESTE**: Parcela catastral de la que se segrega 9702104CS6690S.

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 PG 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. Elena Popova Shcherbak y D. Rubén Mora Ascanio

A los anteriores antecedentes, resultan de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.- Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

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 adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.

II.- Convenio urbanístico.

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 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 preparació

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 registrarán por los principios de transparencia y publicidad”.

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.

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 suscrit 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, 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/2026/3646 de 20 de mayo 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 **Pasaje Hoya Baja nº 28 – Punta del Hidalgo**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con **Dña. Elena Popova Shcherbak y D. Rubén Mora Ascanio, 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 la parcela objeto de la presente cesión es la siguiente:

- Parcela con una superficie de **5,53 m²** de una finca matriz de 196,67 m² sita en Pasaje Hoya Baja nº 28 – Punta del Hidalgo en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Ref. Catastral 9702104CS6690S; **SUR**, Parcela a segregar S2; **ESTE**, Pasaje La Hoya; **OESTE**: Parcela catastral de la que se segrega 9702104CS6690S.

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 273 /2026, de 14 de mayo**, 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 de 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.

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: 2026-2909 Fecha: 21/05/2026