

# RESOLUCIÓN

**Expediente nº:** 9727/2025

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

**Procedimiento:** Convenios Urbanísticos

**Asunto del Expediente:** Cesión del suelo de parcela afectada por vial - Camino Aceviño 15

## HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- Con fecha 4 de noviembre de 2025 y número de registro 2025-E-RE-12101 se presenta por la entidad OA PROYECTA, SL provista de CIF n° [REDACTED] 4 en representación de D. Eduard Puig Montellá con NIF n° [REDACTED] R, instancia por la que se solicita se inicie el expediente de cesión de suelo de la parcela afectada por vial sito en Camino Aceviño, nº 15, a la que acompaña la siguiente documentación:

- escrito de autorización de tramitación suscrito por el autorizante,
- escrito de compromiso de cesión suscrito por los titulares de la parcela,
- escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario D. Juan Manuel Polo García el 27 de noviembre de 2024 para el número 3101 de su protocolo,
- plano,
- informe de validación gráfica catastral,
- justificante de presentación de declaración catastral Modelo 900 D.

2º.- Con fecha 17 de noviembre de 2025 se emite informe técnico por el que se concluye lo siguiente:  
*“Vista la documentación presentada, ésta es insuficiente, debiendo aportar lo siguiente:*

- *Deberá aportar levantamiento topográfico con las coordenadas (UTM) 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.- Se da traslado del informe anterior que es correctamente notificado en fecha 19 de noviembre de 2025 y atendido mediante registros de entrada nº 2025-E-RE-12957 y nº 2025-E-RE-12959, con presentación de los planos requeridos.

4º.- 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 2892/2026, de 21 de mayo**, se resolvió lo siguiente:

**RESOLUCION**  
Número: 2026-2908 Fecha: 21/05/2026

**“PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a D. Eduard Puig Montellá provisto de NIF n.º [REDACTED] Dña. Alba González Piera con NIF n.º [REDACTED] de parcela con una superficie de 33,78 m<sup>2</sup> de una finca matriz de 1.035,64 m<sup>2</sup>, sita en Camino Aceviño n.º 15, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:**

Parcela S:	33,78 m <sup>2</sup> (afección vía)
Parcela Resto:	1.001.86 m <sup>2</sup> de parcela (Urbano Consolidado EAc(2)UF)

**SEGUNDO.- Se advierte que la parcela registral tiene una superficie de 1.457 m<sup>2</sup> y se encuentra dividida en una parcela catastral rústica (38023A034001880000FS), con una superficie de 425 m<sup>2</sup>, y una parcela catastral urbana (1238509CS7513N0001FO), con una superficie de 1.016 m<sup>2</sup>.**

*El levantamiento topográfico aportado por el interesado corresponde a la parte urbana de la parcela registral, cuya superficie es de 1.035,64 m<sup>2</sup>. Por tanto, existe una discrepancia inferior al 10 % entre la superficie reflejada en el Catastro y la resultante del levantamiento topográfico respecto de la parte urbana.*

**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 9727/2025.”**

**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 EDUARD PUIG MONTELLÁ Y ALBA GONZÁLEZ PIERA.**

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. Eduard Puig Montellá provisto de NIF n.º 4 [REDACTED] Dña. Alba González Piera con NIF n.º 4 [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. Eduard Puig Montellá provisto de NIF n.º 4 [REDACTED] Dña. Alba González Piera con NIF n.º [REDACTED], 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 el Notario D. Juan Manuel Polo García el 27 de noviembre de 2024 para el número 3101 de su protocolo:

### *“DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.*

*URBANA, hoy parte RÚSTICA y PARTE URBANA.- TROZO DE TERRENO en este término municipal de LA ALGUNA, donde dicen Laderas de Nava. Hoy Camino Aceviño, n.º 15-A.*

*Mide, según título, MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS y según certificados catastrales que se adjuntan a la presente escritura MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (1.457,00 m<sup>2</sup>).*

*Linda: Norte, Don Clemente Castilla Galván; Sur, Don Emilio Suárez; Este, Don Hipólito Rojas González; y Oeste, Don José del Castillo González.*

*(...)*

*INSCRIPCIÓN: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 y 3 de La Laguna, según la inscripción 3ª de la finca 14228. CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 38010000631770”.*

La parcela anterior ha sido objeto de segregación en virtud **Resolución n.º 2892/2026, de 21 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 **33,78 m<sup>2</sup>** de una finca matriz de 1.035,64 m<sup>2</sup> sita en **Camino Aceviño n.º 15** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Camino Aceviño; **SUROESTE**, Parcela de la que se segrega 1238509CS7513N; **SURESTE**, Ref. Catastral 1238510CS7513N; **NOROESTE**: Ref. Catastral 38023A034001880000FS.

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 D. Eduard Puig Montellá provisto de NIF n.º 4 [REDACTED] Dña. Alba González Piera con NIF n.º [REDACTED] A, de la siguiente parcela:

- Parcela con una superficie de **33,78 m<sup>2</sup>** de una finca matriz de 1.035,64 m<sup>2</sup> sita en **Camino Aceviño nº 15** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Camino Aceviño; **SUROESTE**, Parcela de la que se segrega 1238509CS7513N; **SURESTE**, Ref. Catastral 1238510CS7513N; **NOROESTE**: Ref. Catastral 38023A034001880000FS.

### **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. Eduard Puig Montellá y Dña. Alba González Piera

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/2026/3675 de 21 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 **Camino Aceviño nº 15**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con **D. Eduard Puig Montellá y Dña. Alba González Piera, 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 **33,78 m<sup>2</sup>** de una finca matriz de 1.035,64 m<sup>2</sup> sita en **Camino Aceviño nº 15** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como urbano consolidado, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORESTE**, Camino Aceviño; **SUROESTE**, Parcela de la que se segrega 1238509CS7513N; **SURESTE**, Ref. Catastral 1238510CS7513N; **NOROESTE**: Ref. Catastral 38023A034001880000FS.

**SEGUNDO.-** Se advierte que la parcela registral tiene una superficie de 1.457 m<sup>2</sup> y se encuentra dividida en una parcela catastral rústica (38023A034001880000FS), con una superficie de 425 m<sup>2</sup>, y una parcela catastral urbana (1238509CS7513N0001FO), con una superficie de 1.016 m<sup>2</sup>.

El levantamiento topográfico aportado por el interesado corresponde a la parte urbana de la parcela registral, cuya superficie es de 1.035,64 m<sup>2</sup>. Por tanto, existe una discrepancia inferior al 10 % entre la superficie reflejada en el Catastro y la resultante del levantamiento topográfico respecto de la parte urbana.

**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 2892**

/2026, de 21 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 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

**RESOLUCION**  
Número: 2026-2908 Fecha: 21/05/2026