

RESOLUCIÓN

Expediente nº: 9160/2024

Resolución con número y fecha establecidos al margen

Procedimiento: Convenios Urbanísticos

Asunto del Expediente: Cesión gratuita a instancias de MARÍA LOURDES SOTO GONZÁLEZ en C/ EL PEÑÓN

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- Se presenta instancia de fecha 29/11/2024 con registro de entrada 2024- E-RC-5664 por la que se promueve por Dña. María Lourdes Soto González con NIFNIF nº [REDACTED] y D. Matthew John Roberts con NIE nº [REDACTED] expediente de cesión del suelo destinado por el PGO a viario, relativo a la parcela sita en Calle El Peñón, resultando que es paso previo e indispensable efectuar la segregación de la parcela, con respecto a la parte afectada por viario, que será objeto de la cesión referida.

2º.- Vista la documentación que obra en el expediente se formula requerimiento para la *“Acreditación de la titularidad de la finca mediante escritura pública y/o certificado del registro de la propiedad o nota simple”*, que es notificado mediante comparecencia en Sede Electrónica el 10/03/2025.

Se atiende requerimiento en fecha 14/03/2025 (registro de entrada 2025-E-RC-1453) con presentación de escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario D. Clemente Esteban Beltrán el 5 de julio de 1994 para el número 1378 de su protocolo.

Se incorpora al expediente Nota simple informativa del Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna nº 2, relativo a la finca número 2137: “RÚSTICA: Terreno donde dicen EL PEÑÓN, término municipal de La Laguna. Tiene una superficie de DIEZ ÁREAS. Linda: Norte, con la Prolongación de la Calle Alfredo Hernández; al Sur, resto de la finca matriz de donde se segrega; al Este, con resto de la finca matriz de donde esta se segrega, consistente en una franja de terreno de tres metros de anchura, destinada a servientía de paso; y al Oeste, con finca propiedad de Don Santiago Dávila Díaz.”

3º.- Con fecha 04/04/2025 se emite informe técnico por el que se concluye lo siguiente: *“Vista la documentación presentada, ésta es insuficiente, debiendo aportar lo siguiente:*

- *Deberá aportar 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.*

- *La parcela matriz real, según levantamiento topográfico, no coincide con la parcela catastral, por lo que, deberá solicitar en el catastro la modificación gráfica de la parcela real con las coordenadas UTM. (Validación gráfica). Aportando a esta Administración el mismo levantamiento topográfico para que actúe de base para la cesión.*”

Se da traslado del referido informe a Dña. María Lourdes Soto González, resultado debidamente notificado en fecha 07/04/2025 mediante comparecencia en sede electrónica.

Con fecha 09/04/2025 y registro de entrada 2025-E-RC-2149 por la interesada se presenta copia de justificante de presentación de solicitud de modificación gráfica de la parcela con referencia catastral ante la Dirección General del Catastro.

4º.- Visto lo anterior se reitera requerimiento en el que se hace constar: “(...) vista su aportación al requerimiento, con número de registro de entrada 2025-E-RC-2149, esta resulta insuficiente, debiendo aportar el mismo levantamiento topográfico presentado en el catastro con la solicitud de modificación para que actúe de base en la cesión.”

Se notifica requerimiento el 08/07/2025, mediante notificación por comparecencia en Sede Electrónica.

El referido requerimiento de documentación es atendido en fecha 11/07/2025 (registro de entrada 2025-E-RE-7184), y se presenta: escrito de solicitud de modificación gráfica de la parcela con referencia catastral ante la Dirección General del Catastro, justificante de presentación y levantamiento topográfico.

5º.- En fecha 30/09/2025 se emite informe técnico por el que se concluye lo siguiente: “Visto el expediente 2021009411 de Segregación Parcelaria donde la interesada desiste de segregar la parcela de 250,135m². Se deberá aportar:

- *Plano del levantamiento topográfico con coordenadas UTM, donde se recoja la parcela matriz de 1000m² y la parcela de cesión gratuita (afección por viario de la parcela matriz) donde se especifique las superficies de ambas.*”

Se notifica el referido informe en fecha 2/10/2025, y se atiende el requerimiento formulado en fecha indicando que la documentación requerida fue presentada mediante registro de entrada 2025-E-RE-7184.

Se da traslado del informe anterior mediante notificación el 2/10/2025 por comparecencia en Sede Electrónica que es atendido por la interesada en fecha 13/10/2025 (registro de entrada 2025-E-RC-6081) comunicando que la documentación requerida fue presentada mediante registro de entrada 2025-E-RE-7184.

6º.- Visto lo anterior, se emite en fecha 24/11/2025 nuevo informe técnico por el Servicio de Gestión del Planeamiento por el que se concluye lo siguiente: “Se deberá aportar, a parte del plano topográfico, lo requerido en el Informe Técnico del 2 de octubre de 2025 donde se recoja:

Plano del levantamiento topográfico con coordenadas UTM, donde se recoja la parcela matriz de 1000m² y la parcela de cesión gratuita (afección por viario de la parcela matriz) donde se especifique las superficies de ambas.”

Este informe se notifica el 24/11/2025 y en fecha 18/12/2025 (registro de entrada 2025-E-RE-13882) se presenta plano con coordenadas UTM.

7º.- Con fecha 11/02/2026 se emite informe técnico con el siguiente contenido:

“El técnico municipal que suscribe, con relación al expediente de Convenio Urbanístico de Cesión, y a la nueva documentación aportada el 11 de julio de 2025 con número de registro de entrada 2025-E-RE-7184, se informa:

1. Vista la documentación aportada por la interesada, se reitera el requerimiento de fecha 4 de abril de 2025, en el que se establece en uno de sus puntos, que:

“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.”

En el plano topográfico aportado deberá dibujarse la parcela matriz con la superficie, y la parcela a ceder con la superficie, según determinaciones establecidas en el Certificado de Alineaciones y Rasantes (Exp. 2021000849). (...).”

Se da traslado del informe con formulación de requerimiento notificado en fecha 23/03/2026, que es atendido el 07/04/2026 (registro de entrada 2026-E-RE-3340) con presentación de planos de afección.

8º.- 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 3306/2026, de fecha 12 de junio**, se resolvió lo siguiente:

“PRIMERO.- Conceder, de oficio y salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, licencia de segregación a Dña. María Lourdes Soto González y D. Matthew John Roberts de dos parcelas con superficies de 3,98 m² y 45,10 m² de una finca matriz de 1.007,85 m², sita en Calle El Peñón, en suelo clasificado y categorizado por el PGO como asentamiento rural, calificada como viario, y según el cuadro resumen siguiente:

<i>Parcela S1 + S2</i>	<i>3,98 m² + 45,10 m² = 49,08 m² (Viario)</i>
<i>Parcela Resto:</i>	<i>958,77 m² de parcela (Rústico Asentamiento Rural EAr(2)UF)</i>

SEGUNDO.- Se advierte la existencia de discrepancia entre la superficie reflejada en la escritura, de 1.000,00 m², y la resultante del levantamiento topográfico aportado por el interesado, que asciende a 1.007,85 m². Dicha diferencia, de 7,85 m², representa una variación inferior al 10 % 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 9160/2024.”

9º.- 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 MARÍA LOURDES SOTO GONZÁLEZ Y MATTHEW JOHN ROBERTS.

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, Dña. María Lourdes Soto González con NIF nº 4 [REDACTED] D. Matthew John Roberts con NIE 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.- Dña. María Lourdes Soto González con NIF nº [REDACTED] D. Matthew John Roberts con NIE nº [REDACTED], son titulares con carácter privativo del pleno dominio por mitades e iguales partes indivisas de la totalidad de la siguiente finca, en virtud de la escritura pública de fecha 5 de julio de 1994 otorgada ante el Notario D. Clemente Esteban Beltrán para el número 1378 de su protocolo:

“RUSTICA.- “TERRENO donde llaman **"EL PEÑON"**, término municipal de **LA LAGUNA**; tiene una cabida de **DIEZ AREAS**, que linda: **NORTE**, con la Prolongación de la Calle de Alfredo Hernández; **ESTE**, resto de finca matriz de donde ésta procede, consistente en una franja de terreno de tres metros de anchura, destinada a servientía de paso, común para todas las fincas de igual procedencia que la que se describe; **SUR**, resto de finca matriz de donde ésta procede, propiedad de los esposos Don Domingo Felipe Cordero y Doña Alicia-Rsario González González; y **OESTE**, de Don Santiago Dávila Díaz.

(...)

RESOLUCION
Número: 2026-3362 Fecha: 16/06/2026

INSCRIPCIÓN.- 1ª de la finca número 2.137, en el folio 82 del libro 20, tomo 1.492 del Registro de la Propiedad Número Dos”.

La parcela anterior ha sido objeto de segregación en virtud **Resolución nº 3306/2026, de fecha 12 de junio**, segregándose las partes destinadas a viario por el PGO, que son objeto del presente convenio, siendo sus descripciones las siguientes:

- Parcela con una superficie de **3,98 m²** de una finca matriz de 1.007,85 m² sita en **Calle El Peñon** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como asentamiento rural, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Camino Alfredo Hernández; **SUR**, Parcela de la que se segrega; **ESTE**, Camino Santa Ana; **OESTE**: Ref. Catastral 38023A046002710000GT.

- Parcela con una superficie de **45,10 m²** de una finca matriz de 1.007,85 m² sita en **Calle El Peñon** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como asentamiento rural, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Camino Santa Ana; **SUR**, Ref. Catastral 38023A046002710000GT; **ESTE**, Camino Santa Ana; **OESTE**: Finca de la que se segrega.

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 Dña. María Lourdes Soto González con NIF nº 4 [REDACTED] y D. Matthew John Roberts con NIE n [REDACTED] H, de las siguientes parcelas:

- Parcela con una superficie de **3,98 m²** de una finca matriz de 1.007,85 m² sita en **Calle El Peñon** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como asentamiento rural, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Camino Alfredo Hernández; **SUR**, Parcela de la que se segrega; **ESTE**, Camino Santa Ana; **OESTE**: Ref. Catastral 38023A046002710000GT.

- Parcela con una superficie de **45,10 m²** de una finca matriz de 1.007,85 m² sita en **Calle El Peñon** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como asentamiento rural, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Camino Santa Ana; **SUR**, Ref. Catastral 38023A046002710000GT; **ESTE**, Camino Santa Ana; **OESTE**: Finca de la que se segrega.

Segunda.- DERECHOS DEL CEDENTE

Los propietarios de suelo rústico, tendrán en el marco de lo establecido en la legislación estatal del suelo, los siguientes derechos, derivados del artículo 36.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

a) A la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, a la realización de los actos precisos para la utilización y la explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, vinculadas con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la

transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e instalaciones que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca.

b) A la realización de las obras y construcciones necesarias para el ejercicio de los anteriores usos ordinarios, así como para actividades complementarias de aquellos, en los términos establecidos por esta ley.

c) Al ejercicio de otros usos no ordinarios, así como a la ejecución de las obras y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que sean admisibles de acuerdo con la legislación y el planeamiento de aplicación.

De conformidad con el artículo 37 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias: 1. Con carácter general, en el marco de la legislación estatal sobre suelo y demás leyes sectoriales de directa aplicación, las personas propietarias de suelo rústico tienen los siguientes deberes:

a) De conservar y mantener el suelo, y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético, así como las construcciones, instalaciones e infraestructuras.

b) De usar y explotar el suelo de forma que se preserve en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

c) De obtener los títulos administrativos preceptivos, o bien cumplimentar los trámites correspondientes, exigidos para la realización de cualquier actividad de transformación, sea ordinaria o de interés público y social, cuando exceda de lo previsto en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.

d) Cualquier otro impuesto por norma legal.

2. En el caso de que la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento edificatorio, con carácter previo a su materialización, la persona propietaria vendrá obligada a cumplir los deberes legales y las condiciones que aquella determine.

3. Las condiciones a que se refiere el apartado anterior deberán:

a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medioambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular, y hasta

tanto se produzca su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

d) Asegurar la ejecución y el mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.

En particular, cuando se permita aprovechamiento edificatorio en suelo rústico, las personas propietarias tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Abonar, cuando proceda, el canon por aprovechamiento en suelo rústico.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones que se permitan con las redes generales de servicios y entregarlas al municipio, cuando fuera factible por proximidad y siempre que el coste de la conexión no exceda del 20% del presupuesto de las obras. En otro caso, se estará a la previsión de la letra c) del apartado anterior.
- c) Ejecutar la obra o la edificación permitida en las condiciones legales correspondientes.

Añade el artículo 131.1 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en relación a los deberes legales del propietario de suelo rústico de asentamiento rural: *“Para la materialización del aprovechamiento edificatorio de su parcela dentro de suelo rústico de asentamiento rural, el propietario deberá cumplir las siguientes obligaciones:*

- a. Asumir los deberes legales que le imponga la ordenación aplicable.*
- b. Completar y costear la urbanización hasta que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares.*
- c. Pago de canon cuando se trate de un uso de interés público y social.”*

Tercera.- OBLIGACIONES DEL CEDENTE

Además de las obligaciones contempladas en el artículo 37 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la cedente cede 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	Dña. María Lourdes Soto González y D. Matthew John Roberts

A los anteriores antecedentes, resultan de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico de asentamiento rural.

Los propietarios de suelo rústico tendrán, en el marco de lo establecido en la legislación estatal del suelo, los siguientes derechos, derivados del artículo 36.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

- A la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, a la realización de los actos precisos para la utilización y la explotación agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, vinculadas con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e instalaciones que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca.
- A la realización de las obras y construcciones necesarias para el ejercicio de los anteriores usos ordinarios, así como para actividades complementarias de aquellos, en los términos establecidos por esta ley.
- Al ejercicio de otros usos no ordinarios, así como a la ejecución de las obras y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que sean admisibles de acuerdo con la legislación y el planeamiento de aplicación.

De conformidad con el del artículo 37 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias: 1. Con carácter general, en el marco de la legislación estatal sobre suelo y demás leyes sectoriales de directa aplicación, las personas propietarias de suelo rústico tienen los siguientes deberes:

a) De conservar y mantener el suelo, y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético, así como las construcciones, instalaciones e infraestructuras.

b) De usar y explotar el suelo de forma que se preserve en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

c) De obtener los títulos administrativos preceptivos, o bien cumplimentar los trámites correspondientes, exigidos para la realización de cualquier actividad de transformación, sea ordinaria o de interés público y social, cuando exceda de lo previsto en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.

d) Cualquier otro impuesto por norma legal.

2. En el caso de que la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento edificatorio, con carácter previo a su materialización, la persona propietaria vendrá obligada a cumplir los deberes legales y las condiciones que aquella determine.

3. Las condiciones a que se refiere el apartado anterior deberán:

a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medioambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular, y hasta tanto se produzca su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

d) Asegurar la ejecución y el mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.

En particular, cuando se permita aprovechamiento edificatorio en suelo rústico, las personas propietarias tendrán las siguientes obligaciones:

a) Abonar, cuando proceda, el canon por aprovechamiento en suelo rústico.

b) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones que se permitan con las redes generales de servicios y entregarlas al municipio, cuando fuera factible por proximidad y siempre que el coste de la conexión no exceda del 20% del presupuesto de las obras. En otro caso, se estará a la previsión de la letra c) del apartado anterior.

c) Ejecutar la obra o la edificación permitida en las condiciones legales correspondientes.

Añade el artículo 131.1 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, en relación a los deberes legales del propietario de suelo rústico de asentamiento rural: *“Para la materialización del aprovechamiento edificatorio de su parcela dentro de suelo rústico de asentamiento rural, el propietario deberá cumplir las siguientes obligaciones:*

a. Asumir los deberes legales que le imponga la ordenación aplicable.

b. Completar y costear la urbanización hasta que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares.

c. Pago de canon cuando se trate de un uso de interés público y social.”

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 registrarán 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”.*

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.- El Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, dispone, en su artículo 3, lo siguiente:

“1. La función pública de secretaría integra la fe pública y el asesoramiento legal preceptivo.

(...)

3. La función de asesoramiento legal preceptivo comprende:

(...)

d) En todo caso se emitirá informe previo en los siguientes supuestos:

(...)

7.º Aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

4. La emisión del informe del Secretario podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente”.

V.- Competencia.

RESOLUCION
Número: 2026-3362 Fecha: 16/06/2026

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/2026/4291 de 15 de junio de 2026.

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Someter a **información pública** el presente convenio urbanístico, que tiene por finalidad la cesión de suelo destinado a viario por el PGO, sito en **Calle El Peñon**, a favor del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a través de la Gerencia de Urbanismo, a suscribir con Dña. María Lourdes Soto González y D. Matthew John Roberts, **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, las descripciones de las parcelas objeto de la presente cesión son las siguientes:

- Parcela con una superficie de **3,98 m²** de una finca matriz de 1.007,85 m² sita en **Calle El Peñon** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como asentamiento rural, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Camino Alfredo Hernández; **SUR**, Parcela de la que se segrega; **ESTE**, Camino Santa Ana; **OESTE**: Ref. Catastral 38023A046002710000GT.

- Parcela con una superficie de **45,10 m²** de una finca matriz de 1.007,85 m² sita en **Calle El Peñon** en suelo clasificado y categorizado por el PGO como asentamiento rural, calificado como viario, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE**, Camino Santa Ana; **SUR**, Ref. Catastral 38023A046002710000GT; **ESTE**, Camino Santa Ana; **OESTE**: Finca de la que se segrega.

SEGUNDO.- Se advierte la existencia de discrepancia entre la superficie reflejada en el título de propiedad, de 1.000,00 m², y la resultante del levantamiento topográfico aportado por los interesados, que asciende a 1.007,85 m². Dicha diferencia, de 7,85 m², representa una variación inferior al 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 3306 /2026, de fecha 12 de junio**, 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: 2026-3362 Fecha: 16/06/2026