



## PROYECTO REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE

ÁMBITO: SUROESTE

ÁREA: BARRANCO GRANDE

FICHA: SO-4

### SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Nº EXPTE: 2020005138

FECHA:

MARZO 2021



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

# PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Unidad de Actuación UA-SO.10  
Ámbito SO-4 Barranco Grande



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

Organismo Autónomo Gerencia  
Municipal de Urbanismo

Servicio de Planeamiento y  
Gestión

**ÍNDICE**

<b><u>1.MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
1.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	3
1.2.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.....	4
1.3.- BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN .....	6
1.4.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN .....	7
1.5.-DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN .....	8
1.6.- CRITERIOS PARA LA REPARCELACIÓN.....	8
1.8.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. ....	15
1.9.- CRITERIOS DE DEFINICIÓN, Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS.....	17
1.10.- CRITERIOS SOBRE LAS PARCELAS RESULTANTES Y SU ADJUDICACIÓN .....	18
1.11.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS .....	21
<b><u>2. PROPUESTA DE REPARCELACIÓN.....</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b><u>3. INDEMNIZACIONES Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL .....</u></b>	<b><u>25</u></b>
3.1.- INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIA DE ADJUDICACIÓN .....	25
3.2.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DEMOLERSE.....	25
3.3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	25
3.4.- OTROS GASTOS .....	27
3.5.- GASTOS TOTALES .....	28
3.6.- PAGO DE LAS CUOTAS .....	28
3.7.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	28
<b><u>4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....</u></b>	<b><u>31</u></b>
<b><u>5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS A EFECTOS DE NOTIFICACIONES:.....</u></b>	<b><u>38</u></b>
<b><u>6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....</u></b>	<b><u>39</u></b>
<b><u>7. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.....</u></b>	<b><u>44</u></b>
<b><u>8. DATOS FINCAS APORTADAS.....</u></b>	<b><u>45</u></b>
<b><u>9. CÉDULAS URBANÍSTICAS PARCELAS RESULTANTES .....</u></b>	<b><u>48</u></b>
<b><u>10. JUSTIFICACIÓN COORDENAS UTM PARCELAS RESULTANTES .....</u></b>	<b><u>49</u></b>
<b><u>11. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL.....</u></b>	<b><u>50</u></b>
<b><u>(CSV: FRPB7MTXQBRZ4G4Q4) .....</u></b>	<b><u>50</u></b>
<b><u>12. PLANOS .....</u></b>	<b><u>51</u></b>

## 1.MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

### 1.1.- Determinaciones del Planeamiento Vigente

El planeamiento urbanístico de aplicación es el “Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000” (PGOU-05), aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007. El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se toma de conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013. Desde dicha fecha, ha decaído la vigencia del PGO-13, recobrando vigencia el PGOU-05.

En el Plan General vigente, delimita en el ámbito suroeste, entre otras muchas áreas, la de Barranco Grande cuyos objetivos son: asegurar la continuidad vial transversal a la Carretera General y a la del Sobradillo mediante el sistema de calles propuesto, establecer las condiciones de parcelación, accesibilidad a parcelas, tipo edificatorio, altura y obra en la manzana residual de las carreteras, hoy delimitada por la C-822, la Calle ruiseñor y el Barranco Grande y completar la ordenación del Barrio de la Monja.

En el área Barranco Grande SO-4, hay varios ámbitos de ordenación remitida, la unidad de referencia UA-SO.10 se encuentra en el ámbito AOR-SO-6. En dicho ámbito el tipo edificatorio y la edificabilidad se remite al “Plan Especial del Polígono P-2 La Monja”, aprobado definitivamente el 21 de octubre de 1994. El PGOU-05 señala que para la UA-SO.10 el desarrollo será según instrucciones del Plan Especial, y define el sistema de actuación por Cooperación.

El Plan Especial del Polígono P-2 La Monja, señala una zona de suelo urbano consolidado, y otra de suelo urbano no consolidado para la que establece un único ámbito de gestión denominado polígono de actuación A. Para dicho polígono de actuación el plan establece: *que para poder proceder a edificar en este tipo de suelo se habrán de realizar previamente los proyectos de*

*reparcelación y urbanización, ejecución de la urbanización y demás obligaciones establecidas en dicho documento y en el Plan General.*

Con fecha 16 de mayo de 2001 se tramita “Proyecto de Redelimitación y Subdivisión”, dividiendo dicho en ámbito en tres nuevas unidades de actuación, correspondiéndose la unidad de la UA-SO.10 con la U.A-3 de dicho proyecto.

## **1.2.- Antecedentes Administrativos**

Con fecha 15 de septiembre de 2020, el concejal delegado en materia de vivienda, presenta escrito en ante esta Gerencia de Urbanismo señalando que:

*“El Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife ha propuesto al Instituto Canario de Vivienda la cesión de distintas parcelas de titularidad municipal para el desarrollo del Plan Canario de Vivienda 2020-2025. Entre otras, las parcelas municipales existentes en la Calle La Monja 4, (Unidad de Actuación UA-SO.10, Área Barranco Grande SO-4, PGOU 05), han sido propuestas para su inclusión en el denominado “Programa Plan 20000” que pretende paliar y corregir los desajustes del mercado del alquiler en los que hay dificultad creciente para el acceso a la vivienda en régimen de alquiler por la escasez de oferta y por el incremento de precios.*

*Estas parcelas están en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y tienen Uso residencial colectivo, no obstante, la Unidad de Actuación UA-SO.10, Área Barranco Grande (SO-4) está sin gestionar, sin embargo, para el Instituto Canario de Vivienda es requisito indispensable que el suelo objeto de cesión tenga la condición de solar.*

*Por lo expuesto, urge desarrollar previamente la gestión de la Unidad de Actuación UA-SO.10, ya que, al tratarse de un sistema de gestión público por cooperación, la actividad de gestión y ejecución ha de realizarse por la Administración actuante.*

*Por lo tanto, siendo imprescindible para la efectividad de la cesión al Instituto Canario de Vivienda que las referidas parcelas tengan la condición de solar y los inconvenientes que supondría la falta de disposición de las referidas parcelas, sería necesario que la Gerencia Municipal de Urbanismo proceda a la redacción del Proyecto de reparcación con la mayor urgencia, a tal fin te rogaría dictases las instrucciones oportunas para que a la mayor brevedad posible dispongamos de referido proyecto para proceder a su tramitación y aprobación.”*

Con fecha 10 de noviembre de 2020, notifica al Servicio de Patrimonio que: *“A los efectos de proceder a la redacción del proyecto de reparcelación por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, dado que el sistema de gestión es por cooperación, se requiere la autorización del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife como propietario de la parcela con referencia catastral 1561144CS7415N0001ZG para disponer de la misma y iniciar la redacción del proyecto de reparcelación.*

Con fecha 17 de noviembre de 2020 se emite decreto de la Concejalía Delegada en materia de patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en el que se dispone Autorizar la Gerencia Municipal de Urbanismo la redacción del proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación UA-3, Área de Barranco Grande (SO-4),PGOU-05 de la parcela sita en Calle La Monja 4B (bien 1444), haciendo constar que, una vez se proceda a su aprobación se deberán realizar las correspondientes actuaciones de actualización en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos.

Con fecha 2 de diciembre de 2020, se dicta Resolución del Sr. Consejero-Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, en la que se resuelve lo siguiente:

Primero. - Acordar el inicio del Expediente para el desarrollo de la Unidad de ActuaciónUA-SO-10, LA MONJA (SO-4), BARRANCO GRANDE, por el sistema de cooperación, en virtud de lo previsto por el Art.105 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento.

Segundo. – Someter la incoación del procedimiento a información pública y audiencia a los propietarios afectados por un plazo de tres meses trámite que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, así como en uno de los periódicos de mayor difusión.

Tercero. – Requerir la práctica de la nota marginal de afección de las fincas registrales siguientes: Con fecha 12 de septiembre de 2017 se realizaron las notificaciones individuales.

- Finca de El Rosario número 7572, inscripción 5º, tomo 1.931, libro 344, folio 61, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.
- Finca de El Rosario número 10121, inscripción 3º, tomo 2.172, libro 466, folio23, propiedad de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife.

De conformidad con el artículo 5 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Cuarto. - Se proceda por el Servicio de Planeamiento y Gestión a la redacción del proyecto de reparcelación para el desarrollo de la gestión de la Unidad de Actuación UA-SO-10, LA MONJA(SO-4), BARRANCO GRANDE, por el sistema de cooperación.

Con fecha 9 de diciembre de 2020 se publicó en el BOC N° 148 el Anuncio del Inicio del Expediente denominado “Unidad de Actuación UA-SO.10, La Monja (SO-4) Barranco Grande”.

Con fecha 24 de diciembre de 2020 se publicó en el periódico Diario de Avisos, el Anuncio del Inicio del Expediente denominado “Unidad de Actuación UA-SO.10, La Monja (SO-4) Barranco Grande”.

### **1.3.- Bases legales y justificación de la actuación**

Al delimitar el Plan General de Ordenación vigente (PGOU-05) un Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado y fijar como sistema de actuación el de Cooperación, se exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el citado Ámbito, por lo que se necesita la redacción previa de un Proyecto de Reparcelación a fin de establecer entre los propietarios afectados una justa distribución de los beneficios y cargas.

A estos efectos, la reparcelación supone la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito, sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos, en virtud de lo establecido en los artículos 238 de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y 99.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018 de 26 de diciembre (en adelante, RGESPC).

El presente proyecto de reparcelación se redacta con los contenidos y resto de determinaciones establecidos en el artículo 285 de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como con los artículos 24 al 48 del RGESPC.

Se cumplimentarán las exigencias del art. 105 del RGESPC respecto a la publicación de la iniciación del expediente de reparcelación en el boletín oficial correspondiente, así como la notificación individualizada a los propietarios y anuncio en, al menos, uno de los periódicos de mayor circulación de la isla.

#### 1.4.- Contenido del proyecto de reparcelación

El presente proyecto de Reparcelación contiene la documentación y determinaciones señaladas en el artículo 41 del RGESPC, el contenido básico de la reparcelación y distribución equitativa se concretará en un proyecto o convenio, en su caso, que constará de los siguientes documentos referidos a la operación reparcelatoria:

- a) Memoria descriptiva y justificativa.
- b) Relación de propietarios e interesados.
- c) Descripción de las fincas de origen, así como los documentos acreditativos de la titularidad de sus derechos e información registral y catastral.
- d) Descripción de las parcelas resultantes de la ordenación y determinación de las unidades de aprovechamiento que le corresponden así como de sus coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, para la inmatriculación de nuevas fincas o disposición que la sustituya.
- e) Cuota de participación de cada propietario en el proceso de equidistribución y unidades de aprovechamiento que le corresponde.
- f) Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.
- g) Relación y descripción de las parcelas de resultado adjudicadas a los propietarios de la actuación con indicación de la correspondencia registral y su porcentaje de participación en los gastos de urbanización.
- h) Relación y descripción de las parcelas de resultado adjudicadas a la Administración actuante en concepto de participación en la plusvalía y por cesión obligatoria y gratuita.
- i) Valoración del importe de la monetización de la cesión al Ayuntamiento por su participación en la plusvalía, en el caso que sea posible sustituir la adjudicación de parcelas donde materializar el

aprovechamiento correspondiente por su importe económico. Esta valoración se sustituirá por la efectúe el técnico municipal en el acto de aprobación definitiva.

j) Cuenta de liquidación provisional.

k) Planos de información y de reparcelación.

3. Los instrumentos de gestión deberán presentarse en soporte digital.

### 1.5.-Descripción de la Unidad de Ejecución

Los terrenos que conforman la Unidad Reparcelable UA-SO.10 se ubica en el Término municipal de Santa Cruz de Tenerife y, de acuerdo con el Planeamiento Vigente en el ámbito de dicha unidad en suelo clasificado como Urbano No Consolidado (SUNC).

La superficie total de la Unidad de Ejecución es de 4.772,18 m<sup>2</sup> según se desprende de las mediciones realizadas por este servicio, y sus linderos son:

**Norte**, con las siguientes parcelas catastrales: 1561112CS7416S, 1561131CS7416S, 1561132CS7416S, 1561133CS7416S, 1561134CS7416S, 1561135CS7416S Y 1561136CS7416S.

**Sur**, con calle la Monja y con parcelas catastrales 1556088CS7415N y 1556092CS7415N

**Este**, con las siguientes parcelas catastrales: 1561136CS7416S, 1561138CS7416S, 1561139CS7416S, 1561140CS7416S, 1561141CS7416S, 1561142CS7416S, 1561143CS7416S y con calle La Monja.

**Oeste**, con parcela catastral nº 45611B3CS7415N

El sistema de ejecución establecido es el Público por Cooperación que se desarrollará por medio de la Reparcelación de conformidad con el artículo 120 y siguientes del TRLOTENC y sus correlativos del Decreto 183/2018 RGESPC.

### 1.6.- Criterios para la reparcelación

Los proyectos de reparcelación deberán de ajustarse a los criterios establecidos en el artículo 285 de la Ley la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como a lo señalado en el artículo 27 del RGESPC.

Para la valoración de los bienes y derechos aportados y de las fincas resultantes se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por unanimidad por los afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación estatal de suelo. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de actuación con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Este criterio cederá ante el superior de racionalidad y proporcionalidad en la adjudicación.

Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de la finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del planeamiento. Dicha indemnización no resultará aplicable cuando se trate de preexistencias ilegales e ilegalizables, salvo que estén incursas en régimen de fuera de ordenación, en cuyo caso su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

Localizado al titular de las fincas aportadas o su condición de desconocido y determinada la situación registral de la propiedad de cara a los derechos o cargas compatibles o no, el proyecto deberá disponer de la descripción completa de la finca aportada para lo cual habrá de determinar exactamente la superficie afectada en función de la cual se determinará el porcentaje de participación de cada propietario en la actuación que constituye el baremo para que se cumplimente el principio equidistributivo. La equidistribución se podrá llevar a cabo procediendo a la cancelación de las fincas de origen o mediante su agrupación instrumental para su posterior división conforme a la ordenación, según se establece en el artículo 35.1 del RGESPC

La superficie a tener en cuenta en el proceso equidistributivo es la real, es decir, la que resulte del levantamiento topográfico practicado e incorporado al documento donde se deberá hacer constar tal circunstancia. La aprobación definitiva del proyecto será título suficiente para la rectificación de la descripción y superficie registral, según se establece en el artículo 35.2 del RGESPC.

Conforme al art 35.3 del RGESPC, Cuando la superficie afecta a la actuación sea inferior a la superficie registral determinada en función de sus linderos, la segregación correspondiente se practicará en el propio instrumento reparcelatorio, debiendo contener al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación. El propietario afectado podrá proceder también a la previa segregación de la finca mediante la pertinente licencia, incorporando al proceso la finca ya segregada.

Con las condiciones establecidas en el artículo 18.7 y 19 de este Reglamento, a los efectos de ajustar la actuación pretendida a la estructura de la propiedad y mejorar las condiciones de la equidistribución, podrá redelimitarse la unidad de actuación sobre la que se actúe, sin necesidad de modificar el planeamiento en el propio proyecto de reparcelación, incluyendo o excluyendo del sector parte de las propiedades cuando estén parcialmente afectadas. Art 35.4 RGESPC

En el supuesto que los derechos o cargas se declaren compatibles con la ordenación, se trasladará a la finca de resultado. Cuando, al titular de una finca de origen se le adjudique una sola finca de resultado, se trasladará por subrogación real el derecho o carga a la finca de resultado. Art 34.7 RGESPC

Por su parte, el artículo 36.5 del RGESPC determina que el aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en una parcela resultante adjudicada a un propietario habrá de ser proporcional al que este tenga derecho por razón de la superficie de su finca de origen con respecto a la superficie total de la unidad, salvo cuando los gastos de gestión y urbanización se asuman mediante una disminución del aprovechamiento que le corresponda.

### **1.7.- Criterio sobre las Fincas Aportadas y la Determinación de la Superficie Afectada por la actuación.**

1. Localizados la totalidad de todos los propietarios afectados, conocidos o desconocidos, el proyecto deberá proceder a la descripción de las fincas de origen afectadas por la actuación, con las rectificaciones o regulaciones que fueran precisos incluyendo las cargas o derechos compatibles o incompatibles, para lo cual es preciso determinar el título que legitima la condición de propietario y la superficie afectada por la actuación.

2. El proyecto deberá contener la certificación registral de cada una de las fincas afectadas. En los supuestos de doble inmatriculación o propiedad litigiosa, así como en los casos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, titularidades limitadas o condicionadas, y derechos o gravámenes inscritos sobre las fincas de origen, se estará a lo dispuesto en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya, sin perjuicio de lo que a continuación se contiene en este Reglamento.

3. En el supuesto que la propiedad no esté inscrita en el Registro de la Propiedad, la aprobación definitiva del proyecto será título suficiente para proceder a su previa inscripción.

4. Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución de la ordenación contenida en el planeamiento. No serán objeto de indemnización las preexistencias ejecutadas sin la autorización o la licencia preceptiva que no se encuentren afectas al régimen de fuera de ordenación o que hayan sido declaradas ilegales mediante un expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística definitivamente resuelto. En el supuesto que, en el momento de tramitación del expediente reparcelatorio, estén afectas a un expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística perturbada, quedará suspendido el pago de la indemnización hasta que se resuelva definitivamente dicho procedimiento de restablecimiento, de tal forma que sólo en el supuesto de que en este expediente se declare su ilegalidad o imposibilidad de legalización, no será objeto de indemnización.

5. Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, derechos de arrendamiento, servidumbres y cargas que no puedan conservarse se valorarán, con independencia del suelo, con arreglo a los criterios de la legislación general aplicable. Su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto reparcelatorio en concepto de gastos de urbanización. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados, cuando sea necesaria su

eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas de la legislación general aplicable o, en su caso, a las que rigen la expropiación forzosa. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencia de adjudicación o por gasto de gestión y urbanización. Asimismo, en el caso de terceros ocupantes legítimos de viviendas que constituyan su domicilio habitual, se deberá garantizar su derecho al realojamiento y retorno.

6. La aprobación definitiva del Proyecto será título suficiente para la inscripción de las construcciones existentes, aunque no esté inscrita la obra nueva. En este caso, el proyecto deberá determinar si dicha preexistencia es o no conforme en el planeamiento que se ejecuta, de tal forma que si es compatible se trasladará a la parcela de resultado procediendo a la descripción en la misma de la obra nueva para posibilitar su inscripción registral. Si resultara por el contrario incompatible no se traslada a la finca de resultado y, en el supuesto que proceda, el proyecto deberá valorar la indemnización que corresponda al titular del derecho extinguido. En el caso que sobre esta preexistencia no compatible con el planeamiento penda un derecho de tercero, el proyecto deberá también emplazar al tercero titular del derecho o carga incompatible, en cuyo caso, se producirá su extinción y, por tanto, habrá que incluir en el procedimiento la valoración del derecho o carga extinguido. Si el derecho extinguido afecta a titular de vivienda que constituya el domicilio habitual, igualmente habrá que emplazar en el procedimiento al arrendatario afectado, posibilitando su derecho al realojo y retorno que necesariamente deberá quedar fijado en el proyecto reparcelatorio.

7. En el supuesto que los derechos o cargas se declaren compatibles con la ordenación, se trasladará a la finca de resultado. Cuando, al titular de una finca de origen se le adjudique una sola finca de resultado, se trasladará por subrogación real el derecho o carga a la finca de resultado. Cuando el titular de varias fincas de origen se le adjudique una sola finca de resultado, habrá que determinar el porcentaje de la finca de resultado respecto a la de origen y, una vez determinada la cuota, se trasladará los derechos o cargas de conformidad con el porcentaje. En el supuesto que al titular de una finca se le adjudiquen varias fincas de resultados, se trasladará el derecho o carga por subrogación real, a las fincas de resultado. Cuando exista carga hipotecaria, se trasladará a las fincas de resultado previa distribución en función de la valoración de las fincas de resultado, para lo

cual se requiere el acuerdo unánime entre acreedor y deudor hipotecario, ratificado ante el Secretario Municipal y cuya acta se incorporará al procedimiento.

8. Si sobre la finca de origen existe una doble inmatriculación o, la misma se determina como consecuencia de las operaciones reparcelatorias se entenderá el procedimiento con ambos titulares, trasladando la doble inmatriculación a la finca de resultado hasta que recaiga sentencia firme en el juicio declarativo correspondiente. En el supuesto de titularidad controvertida o anotación preventiva de la demanda sobre la finca de origen, también se trasladará a la finca de resultado hasta que recaiga sentencia en el juicio correspondiente.

9. En el supuesto que no coincida el titular del documento de que se disponga con el titular Registral y se trate de escrituras públicas, bastará con la simple aportación de los títulos intermedios públicos para que se reanude el tracto. Cuando se carezca de títulos públicos, para la reanudación del tracto se deberá tramitar ante la Administración actuante el siguiente procedimiento cuyo resultado deberá ser contenido en el documento de aprobación definitiva, en función de estos dos supuestos:

a) Que entre el titular actual y el registral haya transcurrido 30 años o más, en cuyo caso, además de la publicación mediante edictos, es necesario la notificación personal al titular registral, así como al Ministerio Fiscal, cuando proceda de acuerdo con la legislación estatal, de tal forma que, si no se opusiera, se inscribirá la finca resultante al que comparece en el expediente.

b) Que no hayan transcurrido 30 años, en cuyo caso bastará su publicación mediante edictos y la notificación personal al titular registral, siempre que conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición.

10. En los dos supuestos previstos en el apartado anterior, es necesario, la publicación mediante edictos, la notificación personal al titular registral, los documentos de reanudación del tracto y su plasmación el acuerdo de aprobación definitiva, de tal manera que si falta alguno de los requisitos la finca de resultado se inscribirá a favor del titular registral, indicándose que el expediente se ha entendido con persona distinta. Si fuera posible localizar al titular registral o sus herederos, también es posible para reanudar el tracto un acta de comparecencia ante el Notario del partido donde esté la finca, que será incorporada al proyecto.

11. Localizado al titular de las fincas aportadas o su condición de desconocido y determinada la situación registral de la propiedad de cara a los derechos o cargas compatibles o no, el proyecto deberá disponer de la descripción completa de la finca aportada para lo cual habrá de determinar exactamente la superficie afectada en función de la cual se determinará el porcentaje de participación de cada propietario en la actuación que constituye el baremo para que se cumpla el principio equidistributivo. La equidistribución se podrá llevar a cabo procediendo a la cancelación de las fincas de origen o mediante su agrupación instrumental para su posterior división conforme a la ordenación.

12. La superficie a tener en cuenta en el proceso equidistributivo es la real, es decir, la que resulte del levantamiento topográfico practicado e incorporado al documento donde se deberá hacer constar tal circunstancia. La aprobación definitiva del proyecto será título suficiente para la rectificación de la descripción y superficie registral.

13. Cuando la superficie afecta a la actuación sea inferior a la superficie registral determinada en función de sus linderos, la segregación correspondiente se practicará en el propio instrumento reparcelatorio, debiendo contener al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación. El propietario afectado podrá proceder también a la previa segregación de la finca mediante la pertinente licencia, incorporando al proceso la finca ya segregada.

14. Con las condiciones establecidas en el artículo 18.7 y 19 de RGESPC, a los efectos de ajustar la actuación pretendida a la estructura de la propiedad y mejorar las condiciones de la equidistribución, podrá redelimitarse la unidad de actuación sobre la que se actúe, sin necesidad de modificar el planeamiento en el propio proyecto de reparcelación, incluyendo o excluyendo del sector parte de las propiedades cuando estén parcialmente afectadas.

1.8.- Descripción de las Fincas Aportadas.

CUADRO Nº1 DATOS DE PARTIDA

Finca	CATASTRO			REGISTRO			Sup. Real M <sup>2</sup> <sub>s</sub>
	Titular	Número referencia	Sup. M <sup>2</sup> <sub>s</sub>	Titular Registro de la Propiedad	FINCA Nº	SUP M <sup>2</sup>	
<b>A</b>	Ayuntamiento de S/C de Tenerife	1561144CS7415 N0001ZG	2.830,00	Ayuntamiento de S/C de Tenerife	7.572	3.560,00	2.905,88
<b>B</b>	Gerencia Municipal de Urbanismo de S/C de Tenerife	1561145CS7415 N0001UG	1.529,00	Gerencia Municipal de Urbanismo de S/C de Tenerife	10.121	1.700,00	1.467,90
	VIARIO EXISTENTE	-	-				398,40
<b>TOTAL</b>							4.772,18

CUADRO Nº2 DATOS TOMADOS A EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN

Finca	Titular	Sup. Real M <sup>2</sup> <sub>s</sub>	Cuota de Participación %/Total
<b>A</b>	Ayuntamiento de S/C de Tenerife	2.905,88	66,44
<b>B</b>	Gerencia Municipal de Urbanismo de S/C de Tenerife	1.467,90	33,56
<b>TOTAL</b>		4.373,78	100%

### Relación de Fincas Aportadas:

**Finca A:** Finca de El Rosario número 7572, inscripción 5º, tomo 1.931, libro 344, folio 61,

Con la siguiente descripción registral:

Solar, calle La Monja 38108 número sn, Barranco Grande. Con una superficie del terreno de tres mil quinientos sesenta metros cuadrados (3.560,00 m²).

Linderos:

Norte, trasera de edificaciones de distintos propietarios frente a Calle rosado

Sur, Calle La Monja

Este Trasera de edificaciones de distintos propietarios frente a Calle Achinech

Oeste, en parte calle en proyecto y terrenos de propietarios desconocidos.

Referencia Catastral: 1561144CS7415N0001ZG

Propiedad: Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

**Finca B:** Finca de El Rosario número 10121, inscripción 3º, tomo 2.172, libro 466, folio 23,

Con la siguiente descripción registral:

Urbana: Trozo de terreno, dirección, camino Monja (La) 38000 número s/n, Barranco Grande. Con una superficie de terreno de mil setecientos metros cuadrados (1.700,00 m²).

Linderos:

Norte, Pascual Trujillo Santos

Sur, Camino la Monja

Este Dolores González García

Oeste, Gregorio González García

Referencia Catastral: 151145CS7415N0001UG

Propiedad: Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife.

### 1.9.- Criterios de definición, y valoración de los derechos y cargas de los afectados.

Para la valoración de los bienes y derechos aportados y de las fincas resultantes se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por unanimidad por los afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación estatal de suelo. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público. Art 27.1a (RGESPC)

Deducidos los terrenos de cesión obligatoria, se procede a la redistribución de las nuevas parcelas resultantes de la planificación, teniendo en cuenta que el 90% del aprovechamiento urbanístico de la unidad se adjudicará a los propietarios afectados, ya que el 10% restante se adjudicará al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

El Plan Especial de la Monja señala para la zona de residencial colectiva de la unidad de referencia una tipología T-1.1 edificación alineada a vial, que es aquella en la que la edificación ocupa la totalidad de la parcela, es decir la ocupación máxima será del 100% de la parcela, con (3) tres plantas de altura.

Según las Normas Urbanísticas del PGOU-05 (art.9.2.2 Parcela mínima), en la tipología de edificación cerrada la parcela mínima a efectos del desarrollo de parcelaciones urbanísticas y reparcelaciones, ha de cumplir con las siguientes condiciones dimensionales:

- Superficie Mínima: Cien (100) metros cuadrados.
- Fachada mínima hacia las vías o espacios públicos con que necesariamente ha de colindar: Seis (6) metros.

### 1.10.- Criterios sobre las parcelas resultantes y su adjudicación

1. El proyecto equidistributivo deberá proceder a la descripción completa de las fincas de resultado que, como mínimo, contendrá:

a) Descripción urbanística: superficie, edificabilidad, uso, superficie de parcela mínima (a efectos de su segregación) de cada una de las fincas, en coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, para la inmatriculación de nuevas fincas, o la norma que la sustituya.

b) Titularidad.

c) Derechos o cargas objeto de traslado, incluyendo la descripción de las preexistencias que se trasladan u obras nuevas.

d) Correspondencia con la finca registral de la que procede.

e) Afecciones Urbanísticas: porcentaje en los gastos de urbanización, establecimiento de su obligación de participación en la cuenta de liquidación (salvo que la obra de urbanización este ejecutada o avalada) y saldo en la cuenta de liquidación.

2. En el supuesto de las fincas de resultado adjudicadas a la Administración actuante tanto lucrativas correspondientes al 10% de aprovechamiento como dotacionales, de cesión obligatoria y gratuita, no se tendrá en cuenta la correspondencia registral, afecciones urbanísticas y participación en los gastos de urbanización, al tenerse que adjudicar las fincas libres de cargas y gravámenes.

3. Las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de actuación, con arreglo a su superficie, uso, edificabilidad, situación y características a tenor de los cuales el proyecto asignará a cada parcela las unidades de aprovechamiento que le corresponde en función de las cuales se efectuará la distribución equitativa de beneficios y cargas.

4. Toda la superficie de la unidad de actuación que, según la ordenación establecida por el planeamiento, sea susceptible de propiedad privada, tenga asignado o no aprovechamiento

edificatorio, deberá formar parte de parcelas resultantes y ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y, en su caso, quienes tengan derecho a ello por intervenir en la actuación, en proporción a sus respectivas cuotas de participación; todo ello sin perjuicio de la adjudicación a la administración municipal de parcelas en las que materializar el aprovechamiento que legalmente le corresponde.

5. No podrán adjudicarse como parcelas resultantes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

6. Se procurará que las parcelas resultantes adjudicadas a los diferentes propietarios estén situadas en el lugar más próximo posible a las fincas de origen de cada uno de ellos. Según establece el artículo 27 de este Reglamento, este criterio cederá ante el superior de racionalidad y proporcionalidad en la adjudicación.

7. El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en una parcela resultante adjudicada a un propietario habrá de ser proporcional al que este tenga derecho por razón de la superficie de su finca de origen con respecto a la superficie total de la unidad, salvo cuando los gastos de gestión y urbanización se asuman mediante una disminución del aprovechamiento que le corresponda.

8. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. Esta regla también será de aplicación cuando el derecho de un propietario no quede agotado con la adjudicación de parcelas resultantes independientes que en su favor se haga. En uno y otro supuesto, los propietarios podrán optar por la cuantificación económica de la diferencia de aprovechamiento, en defecto o exceso, y su incorporación a la cuenta de liquidación provisional.

9. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de fincas cuando fuese necesario y de las compensaciones económicas que procedan:

- a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento cuando la diferencia entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea inferior al 15% de este último.

c) Los terrenos con edificación que constituya la vivienda habitual, sean conformes o no con el plan, cuando la diferencia entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea superior al 15% de este último, si cuenta con el respaldo de la mayoría de los propietarios conforme establece el apartado anterior.

10. La superficie o el aprovechamiento de la parcela adjudicada a un propietario podrá ser superior a su derecho cuando se trate de mantener en su propiedad al dueño de fincas de origen con construcciones compatibles con la ordenación, imponiendo en tal caso la compensación monetaria sustitutoria correspondiente a la diferencia en exceso del aprovechamiento, que será reflejada en la cuenta de liquidación provisional.

No obstante, en el supuesto de que existan en el ámbito de actuación viviendas que constituyan el domicilio habitual de su titular cuya incorporación al proceso equidistributivo haría inviable o dificultaría notoriamente la gestión como consecuencia de la cuantía de las indemnizaciones que genere, y siempre y cuando resulte imposible mantener a su titular en la propiedad completa de la vivienda porque el aprovechamiento que habría de adjudicársele para tal finalidad excedería en más de un 15% del que le corresponde, se podrá excluir al propietario afectado del proceso equidistributivo, siempre que así se admita por la mayoría de los propietarios de la actuación y se recoja expresamente en los Estatutos y Bases de Actuación.

Asimismo, en el Proyecto habrá de procederse a la descripción de la vivienda a conservar, que se trasladará a la finca de resultado para su inscripción registral de conformidad con el artículo 7.7 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya. Al excluirse del proceso equidistributivo no se establece porcentaje respecto a los gastos de urbanización ni la obligación de participar en los gastos ni el importe de los mismos según cuenta de liquidación, salvo que por los propietarios afectados, por mayoría simple, se decidiera que el propietario excluido debe participar en los gastos de urbanización. En todo caso, estos propietarios deberán compensar el exceso de aprovechamiento que les genera la conservación de propiedad originaria.

11. La adjudicación de parcelas resultantes se producirá, con arreglo a los criterios señalados en este Reglamento, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de las cargas de urbanización.

b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de aprovechamiento o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de todas o parte de las cargas de urbanización.

12. No se podrán realizar adjudicaciones de parcelas cuyo aprovechamiento exceda del 15% de los derechos que correspondan a los adjudicatarios, salvo que viniere impuesto por la conservación de la edificación existente con arreglo a lo expresado en los apartados anteriores o se admita en las bases de actuación o en los criterios manifestados por la mayoría de los propietarios.

### 1.11.- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas

La valoración de las parcelas resultantes se efectuará de acuerdo con lo preceptuado en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLURU), la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), y el Decreto 183/2018 de 26 de diciembre (RGESPC).

Para la valoración de los bienes y derechos aportados y de las fincas resultantes se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por unanimidad por los afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación estatal de suelo. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la ley o a la ordenación urbanística aplicable ni lesivos de derechos de terceros o del interés público, tal y como establece el artículo 285 1 a) de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

a) **Uso asignado por el Plan Especial La Monja**, aprobado definitivamente el 21-de octubre de 1994, establece dentro de la delimitación del Ámbito los usos de Residencial Colectiva y viario.

UA-SO.10 Ámbito SO-4 Barranco Grande

Los datos señalados en el documento de redelimitación para la unidad UA-SO.10 (UA-3) son los siguientes:

	SOLAR TOTAL		SOLAR EDIFICABLE		VIARIO		ESP. LIBRES		APROV. REAL		EDIFICABILIDAD	
	SUP. M2	%	SUP. M2	%	SUP. M2	%	SUP. M2	%	SUP. M2	%	NETA	BRUTA
U.A.-1	12405,92	55,01	5.852,72	48,40	4.491,11	56,72	2.062,09	81,14	16.329	47,29	2,79	1,32
U.A.-2	5.347,93	23,71	3.518,92	29,10	1.350	17,05	479,19	18,86	11.673	33,81	3,32	2,18
U.A.-3	4797,02	21,27	2.719,55	22,49	2.077,47	26,24	0	0,00	8157	18,90	1,88	1,36
TOTAL	22550,87	100	12.091,20	100	7918,49	100	2541,28	100	34927	100	2,99	1,80
SO-4	23186,21		12711,81		8017,38		2540,52		38251		3,01	
REDELM.	22.545		12108		7982		2453		36227		2,99	
PGOU P-2	23305		12781		7871		2653		38574		3,02	

El Plan Especial establece el siguiente cuadro general de datos por parcelas:

Manz. nº	Tipo T-	Superf. m²s	Ocu. m²s	S.edif. Comp. m²c.	S.edif. Res. m²c	S.edif. Total m²c	Viv. nº	Uso Car.
1	1.1,2	2.883	2.883	2.883	7.178	10.061	65	
2	1.1,2	1.272	1.272	1.272	2.292	3.564	20	
3	1.1	885	885	885	1.770	2.655	16	
4	1.1,2	3.142	3.142	3.142	5.650	8.792	51	
5A	1.1,2	2.733	2.733	2.733	4.866	7.599	44	
6	1.1	1.322	1.322	1.322	2.784	4.106	25	
7	1.1	1.341	1.341	1.341	2.682	4.023	24	
8	1.1	1.378	1.378	1.378	2.756	4.134	25	
9	1.1	113	113	113	339	452	3	
SUBT.		15.139	15.139	15.139	30.317	45.456	273	R.Col

Si bien una vez realizado el levantamiento topográfico de la unidad de actuación se ha comprobado que la superficie total de la unidad es inferior, y las de las manzanas varían ligeramente, por lo que las superficies resultantes y tomadas para la redacción del presente proyecto son las siguientes:

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (M²S)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (M²C)	APROVECHAMIENTO (UDAS.)
M-7 Residencial Colectiva 3 plantas	1.324,68	3.974,04	3.974,04
M-8 Residencial Colectiva 3 plantas	1.370,81	4.112,43	4.112,43
SUBTOTAL RESIDENCIAL	2.695,49	8.086,47	8.086,47
<b>SUBTOTAL LUCRATIVO</b>	2.695,49	8.086,47	8.086,47
S.L. Viario	2.076,69		
<b>SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES</b>	2.076,69		
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>4.772,18</b>	8.086,47	8.086,47

- c) **Edificabilidad:** La superficie edificable a repartir entre los diferentes propietarios que conforman la unidad reparcelable, es decir, la superficie lucrativa, asciende como se ha expresado en el cuadro anterior a OCHO MIL OCHENTA Y SEIS CON CUARENTA Y SIETE (8.086,47 m<sup>2</sup>c), equivalente a lo mismo en Unidades de Aprovechamiento (8.086,47 udas).
- d) **Situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones:** Todas las parcelas que como resultado de la reparcelación sean edificables darán frente a vías públicas lo que significa que todas y por igual tendrán el mismo grado de urbanización; por lo que respecta a la situación, se ha intentado respetar al máximo la ubicación originaria de las parcelas aportadas; las características y destino de las edificaciones dependerá del uso al que esté afecta la parcela resultante, según el cuadro anterior.

## 2. PROPUESTA DE REPARCELACIÓN

Los cuadros que a continuación se detallan describen esquemáticamente la propuesta de reparcelación:

En el cuadro nº3 se relacionan las distintas fincas que integran la Unidad, el nombre de sus titulares, superficies, porcentajes en relación con la unidad reparcelable y superficie y edificabilidades adjudicables.

**CUADRO Nº3**

FINCAS PRIMITIVAS					FINCAS RESULTANTES							
Nº	Titulares	Sup. M²	Cuota de Participación %s/Total	Aprove. Adjudicable m²c	Aprove. adjudicado m²c		Superficie adjudicada m²		Cuota de participación Costes %		Diferencia de Aprove. m²c	Parcelas resultantes
A	Ayuntamiento de S/C de Tenerife	2.905,88	66,44	4.835,37	3.974,04	4.835,37	1.324,68	1.611,79	54,60	66,44	0	1
					861,33		287,11		11,84			2
B	Gerencia Municipal de Urbanismo de S/C de Tenerife	1.467,90	33,56	2.442,45	2.442,45		814,15		33,56		0	3
Total aprovechamiento Lucrativo					7.277,82		2.425,94					
10% de aprovechamiento de cesión obligatoria				808,65	808,65		269,55		4			
TOTAL APROVECHAMIENTO UNIDAD				8.086,47	8.086,47		2.695,49		100			
Vía Pública							2.076,69					
<b>Total Unidad</b>					<b>8.086,47</b>	<b>4.772,18</b>						

### **3. INDEMNIZACIONES Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

Los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que no puedan conservarse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, así como, los derechos de arrendamiento, costes de las obras, cargas y gastos de gestión, se establecen conforme a las determinaciones del artículo 38 al 4o del RGESPC.

A continuación, se incluye la valoración pormenorizada de cada uno de los conceptos incorporados a la Cuenta de Liquidación Provisional:

#### **3.1.- Indemnizaciones por Diferencia de Adjudicación**

En este caso no existen diferencias de adjudicación al haberse adjudicado parcelas completas en las que se ha materializado el total del aprovechamiento que le corresponde a cada propietario.

#### **3.2.- Criterios de Valoración de los Edificios y demás elementos que deban Demolirse**

La ejecución del planeamiento lleva consigo una nueva reestructuración del suelo, en su adaptación a la ordenación proyectada para el ámbito, produciéndose zonas de nuevos usos y servicios, si bien en este caso no edificaciones a demoler.

#### **3.3.- Obras de Urbanización**

De acuerdo a delimitación de la unidad de actuación contenida en la ficha de ordenación del Plan General de Ordenación para esta Unidad de Ejecución las obras a ejecutar son las correspondientes para la obtención de suelo para viales y su urbanización.

##### **1.- Estimación Costo Ejecución de Obras de Urbanización:**

Los costes de urbanización se estiman en base al proyecto de urbanización en tramitación presentado por Viviendas Municipales, donde se señala:

Proyecto de Urbanización:

Presupuesto de Ejecución Material .....	195.585,33
Gastos Generales : 13% .....	25.426,09
Beneficio Industrial : 6% .....	11.735,12
<b>VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO</b>	<b>232.746,54</b>

Asciende el presente Valor Estimado del Contrato a la expresada cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS y CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS (232.746,54.-).

Proyecto de Electrificación:

Presupuesto de Ejecución Material .....	102.112,72
Gastos Generales : 13% .....	13.274,65
Beneficio Industrial : 6% .....	6.126,76
<b>VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO</b>	<b>121.514,13</b>

Asciende el presente Valor Estimado del Contrato a la expresada cantidad de CIENTO VEINTIUN MIL QUINIENTOS CATORCE EUROS y TRECE CENTIMOS (121.514,13.-).

El total de los presupuestos de urbanización y electrificación de ejecución material asciende a doscientas noventa y siete mil seiscientos noventa y ocho euros con cinco céntimos (297.698,05€)

El total del presupuesto de urbanización y de electrificación de contrata, asciende a la cantidad de trescientos cincuenta y cuatro mil doscientos sesenta euros con sesenta y siete céntimos (354.260,67€)

3.- Visados de Proyectos y Dirección de las Obras en Colegios Profesionales:

Basándonos en casos reales, consideramos que este costo no es excesivamente significativo en el total, y para los efectos prácticos de esta guía lo estimamos en un 0,35 % del PEM de las obras.

En base a todo lo antes expuesto, se propone la siguiente tabla a los efectos de estimar los costes asociados a la ejecución de la urbanización en una Unidad de Actuación:

PEEM	297.698,05€
1.- PEEC	354.260,67€
2.- Honorarios Profesionales (PEEM x 0,08)	23.815,84€
3.- Visados Colegiales (PEEM x 0,0035)	1.041,94€
<b>Total Costo Estimado de Urbanización (1+ 2+ 3)</b>	<b>379.118,46€</b>

**3.4.- Otros Gastos**

**A) TASAS Y PUBLICACIONES OFICIALES**

Se estiman en 12.000 € los gastos correspondientes a las tasas por prestación de servicios urbanísticos, comprendiendo tramitación del expediente, inspección técnica, notificaciones y publicaciones oficiales.

## B) GASTOS DE GESTIÓN

Los gastos de gestión que se deriven de la correcta ejecución del presente proyecto de reparcelación, así como aquellos que se produzcan por la inscripción registral del mismo serán asumidos por los propietarios. Estos gastos, junto con los notariales, se han estimado en la cantidad de 26.538,29€. Correspondiente al 7% sobre los costes de urbanización y proyectos. (No superando el 10% de los costos de la urbanización art. 107 del RGESPC).

### 3.5.- Gastos Totales

URBANIZACIÓN	<b>379.118,46€</b>
OTROS GASTOS 1	12.000,00 €
OTROS GASTOS 2	26.538,29€
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>417.656,75€</b>

### 3.6.- Pago de las Cuotas

Conforme al artículo 106 del RGESPC, La totalidad de los gastos de gestión, ejecución y urbanización serán a cargo de los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, aplicándose para su cuantificación y reparto las disposiciones correspondientes contenidas en este Reglamento. Dichos gastos se recaudarán conforme a los procedimientos normativos, con las especificaciones expresadas en los números siguientes.

La Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen los propietarios, podrá exigir a los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades a cuenta no podrán exceder del importe de las inversiones previstas en los doce meses siguientes a la fecha del requerimiento de pago, debiendo abonarse en el plazo de un mes desde la notificación que al efecto se practique. Transcurrido este plazo, la Administración actuante podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.

### 3.7.- Cuenta de Liquidación Provisional

La cuenta de liquidación provisional se realiza conforme a los artículos del 38 a 40, ambos inclusive del RGESPC. En desarrollo de los citados preceptos, se incluyen en la cuenta de liquidación provisional los conceptos referidos a los siguientes gastos:

- a) Gastos de honorarios profesionales relacionados con el sistema de ejecución privada, instrumentos de gestión, proyectos de urbanización y de instalaciones o infraestructuras, y en su caso, instrumentos de planeamiento de desarrollo. Estos gastos de honorarios también incluyen los que puedan producirse por levantamiento topográfico, planimetría digitalizada, estudios de contenido ambiental y cualesquiera otros que sean convenientes para la adecuada calidad del resultado de los trabajos, así como los honorarios de la dirección técnica de las obras que se ejecuten.
- b) Gastos de gestión administrativa derivados de la preparación de la documentación requerida para tramitar los pertinentes expedientes que resulten necesarios, cuando se correspondan con la globalidad de la unidad. En otro caso deberán ser asumidos de forma individual por aquellos propietarios que requieran tales gestiones.
- c) Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de gestión y de los proyectos y planes, en su caso; incluyendo las tasas e impuestos que sean de aplicación.
- d) Gastos producidos por los documentos notariales y las inscripciones registrales o mercantiles que haya que realizar, en su caso.
- e) Coste de las obras de urbanización

Así mismo, de conformidad con el artículo 37, del RGESPC, se incluirán en la Cuenta de Liquidación Provisional las indemnizaciones por diferencias de adjudicación, valorándose al precio medio de los solares resultantes. En este caso no hay diferencia de adjudicaciones, por lo tanto no procede dicha valoración.

A continuación, se adjunta el resultado de la Cuenta de Liquidación Provisional conforme a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística Cuadro nº5

En la cuenta de liquidación definitiva se añadirán todos aquellos otros gastos justificados que hayan sido originados en el desarrollo de la Unidad, por conceptos reparcelables de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

Los gastos deberán ser sufragados en proporción al aprovechamiento de las respectivas fincas, según cuotas resultantes que se señalan

**CUADRO Nº5**

FINCAS PRIMITIVAS		PARCELAS RESULTANTES				
Nº	Titulares	Nº	Cuota de participación Efectiva %		DEBE Coste de Urbanización €	SALDO RESULTANTE €
A	Ayuntamiento de S/C de Tenerife	1	66,44	54,60	228.040,59	277.491,15
		2		11,84	49.450,56	
B	Gerencia Municipal de Urbanismo de S/C de Tenerife	3	33,56		140.165,60	140.165,60
Total			100,00		417.656,75	417.656,75

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Se adjuntan las cédulas correspondientes a cada una de las parcelas resultantes en el apartado 9 de este documento.

##### **PARCELA Nº1**

Urbana: Parcela resultante nº1 de la reparcelación de la Unidad de UA-SO.10 Ámbito SO-4 Barranco Grande, en forma de L, con una extensión superficial de MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO METROS Y SESENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (1.324,68m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea quebrada de 40,17m, 4,67m, y 7,89m con trasera de edificaciones de distintos propietarios frente a Calle rosado
- **Al Sur:** En línea de 33,77 con calle en proyecto y en línea de 12,12 con calle La Monja .
- **Al Este:** En línea quebrada de 0,70m, 2,46m, y 6,55m con trasera de edificaciones de distintos propietarios frente a Calle Achinech
- **Al Oeste:** En línea de 6,57 y chaflán de 6,00m con Calle primera la Monja, y en línea de 51,62 m y chaflán de 4,00m con calle en proyecto.

##### **PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

- Plan General 2005 (Modificación del PGOU-92 y A.B. al DL-1/2000 de 8 de mayo).
- Plan Especial del Polígono P-2, SO-4, La Monja.

**CLASE DE SUELO:** Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)

**ÁREA:** Barranco Grande SO-4

**ÁMBITO:** Suroeste

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-SO.10

**USO:** Residencial

**EDIFICABILIDAD:** Según tipología

**TIPOLOGÍA:** T-1.1, Edificación alineada a vial (es aquella en la que la edificación ocupa la totalidad de la parcela), Tres (3) planta de altura.

##### **CARGAS:**

Se desconocen otras cargas que puedan pesar sobre la finca que las cargas financieras inherentes al proceso reparcelatorio.

##### **TITULAR:**

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

## PARCELA Nº2

Urbana: Parcela resultante nº2 de la reparcelación de la Unidad de UA-SO.10 Ámbito SO-4 Barranco Grande, de forma rectangular con una extensión superficial DE DOSCIENTAS OCHENTA Y SIETE METROS Y OCHO DECÍMETROS METROS CUADRADOS (287,11m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 13,02 m y chaflán de 3,00m con calle en proyecto
- **Al Sur:** En línea de 15,00 m con parcela resultante nº3.
- **Al Este:** En línea de 16,65 m con calle en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 19,86 m con parcela resultante nº4.

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

- Plan General 2005 (Modificación del PGOU-92 y A.B. al DL-1/2000 de 8 de mayo).
- Plan Especial del Polígono P-2, SO-4, La Monja.

**CLASE DE SUELO:** Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)

**ÁREA:** Barranco Grande SO-4

**ÁMBITO:** Suroeste

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-SO.10

**USO:** Residencial

**EDIFICABILIDAD:** Según tipología

**TIPOLOGÍA:** T-1.1, Edificación alineada a vial (es aquella en la que la edificación ocupa la totalidad de la parcela), Tres (3) planta de altura.

### CARGAS:

Se desconocen otras cargas que puedan pesar sobre la finca que las cargas financieras inherentes al proceso reparcelatorio.

### TITULAR:

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

**PARCELA N°3**

Urbana: Parcela resultante nº 3 de la reparcelación de la Unidad de UA-SO.10 Ámbito SO-4 Barranco Grande, de forma rectangular con una extensión superficial de OCHOCIENTOS CATORCE METROS Y QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS (814,15m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 13,70m con parcela resultante nº4 y en línea de 15,00m.
- **Al Sur:** En línea de 21,62 m con calle La Monja.
- **Al Este:** En línea de 25,26 m y chafalán de 4,00m con calle en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 25,29 y chafalán de 6,00m m con calle primera a la Monja.

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

- Plan General 2005 (Modificación del PGOU-92 y A.B. al DL-1/2000de 8 de mayo).
- Plan Especial del Polígono P-2, SO-4, La Monja.

**CLASE DE SUELO:** Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)

**ÁREA:** Barranco Grande SO-4

**ÁMBITO:** Suroeste

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-SO.10

**USO:** Residencial

**EDIFICABILIDAD:** Según tipología

**TIPOLOGÍA:** T-1.1, Edificación alineada a vial (es aquella en la que la edificación ocupa la totalidad de la parcela), Tres (3) planta de altura.

**CARGAS:**

Se desconocen otras cargas que puedan pesar sobre la finca que las cargas financieras inherentes al proceso reparcelatorio.

**TITULAR:**

Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

#### PARCELA Nº4

Urbana: Parcela resultante nº4 de la reparcelación de la Unidad de UA-SO.10 Ámbito SO-4 Barranco Grande, de forma rectangular con una extensión superficial DE DOSCIENTAS SESENTA Y NUEVE METROS CON CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (269,55m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 9,31m con calle en proyecto.
- **Al Sur:** En línea de 13,70 m con parcela resultante nº3.
- **Al Este:** En línea de 19,86 m con parcela resultante nº2.
- **Al Oeste:** En línea de 16,50 y chaflán de 6,00 m con Calle primera La Monja.

#### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

- Plan General 2005 (Modificación del PGOU-92 y A.B. al DL-1/2000 de 8 de mayo).
- Plan Especial del Polígono P-2, SO-4, La Monja.

**CLASE DE SUELO:** Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)

**ÁREA:** Barranco Grande SO-4

**ÁMBITO:** Suroeste

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-SO.10

**USO:** Residencial

**EDIFICABILIDAD:** Según tipología

**TIPOLOGÍA:** T-1.1, Edificación alineada a vial (es aquella en la que la edificación ocupa la totalidad de la parcela), Tres (3) planta de altura.

#### CARGAS:

Parcela libre de cargas. Parcela correspondiente a la materialización del 10% de aprovechamiento urbanístico de la Unidad.

#### TITULAR:

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

## PARCELA VIA 1

Vía de tráfico rodado de Unidad de UA-SO.10 Ámbito SO-4 Barranco Grande, de forma rectangular, con una extensión superficial de CUATROCIENTAS CUARENTA Y CINCO METROS Y SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS (445,60 m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 19, 24m con calle Primera La Monja, en línea de 21,62m con parcela resultante nº3, en línea de 14,67 con calle en proyecto y en línea de 12,12m con parcela resultante nº1
- **Al Sur:** En línea de 67,82 m con calle la Monja.
- **Al Este:** En línea de 6,33 m con calle la Monja.
- **Al Oeste:** En línea de 6,86 m con calle la Monja.

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

- Plan General 2005 (Modificación del PGOU-92 y A.B. al DL-1/2000 de 8 de mayo).
- Plan Especial del Polígono P-2, SO-4, La Monja.

**CLASE DE SUELO:** Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)

**ÁREA:** Barranco Grande SO-4

**ÁMBITO:** Suroeste

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-SO.10

**USO:** Vial

**EDIFICABILIDAD:** -

### CARGAS:

Libre de Cargas

### TITULAR:

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

## PARCELA VIA 2

Vía de tráfico rodado de Unidad de UA-SO.10 Ámbito SO-4 Barranco Grande, de forma rectangular, con una extensión superficial de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS Y TREINTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (851,36 m<sup>2</sup>) y que linda:

- Al Norte: En línea de 14,85 m con continuación de calle Primera La Monja.
- Al Sur: En línea de 19,24 m con calle La Monja.
- Al Este: En línea de 11,75 m con calle en proyecto y en línea de 45,92 con parcelas resultantes 4 y 3.
- Al Oeste: Con parcela catastral nº15611B3CS7415N.

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

- Plan General 2005 (Modificación del PGOU-92 y A.B. al DL-1/2000 de 8 de mayo).
- Plan Especial del Polígono P-2, SO-4, La Monja.

**CLASE DE SUELO:** Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)

**ÁREA:** Barranco Grande SO-4

**ÁMBITO:** Suroeste

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-SO.10

**USO:** Vial

**EDIFICABILIDAD:** -

### CARGAS:

Libre de Cargas

### TITULAR:

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

### PARCELA VIA 3

Vía de tráfico rodado de Unidad de UA-SO.10 Ámbito SO-4 Barranco Grande, en forma de L, con una extensión superficial de SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS Y SETENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (779,73 m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En chaflán de 6,00m y línea de 33,77m con parcela resultante nº1
- **Al Sur:** En chaflán de 6,00m, línea de 22,33m, y chaflán de 3,00m con parcelas resultantes 4 y 2, y en línea de 14,67 con Calle La Monja.
- **Al Este:** En línea de 51,62m y chaflán de 4,00 con parcela resultante nº1.
- **Al Oeste:** En línea de 11,75m, 5,29 y 0,65 con calle primera La Monja y en línea de 41,91m y chaflán de 4,00 m con parcelas resultantes 2 y 3.

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

- Plan General 2005 (Modificación del PGOU-92 y A.B. al DL-1/2000 de 8 de mayo).
- Plan Especial del Polígono P-2, SO-4, La Monja.

**CLASE DE SUELO:** Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)

**ÁREA:** Barranco Grande SO-4

**ÁMBITO:** Suroeste

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-SO.10

**USO:** Vial

**EDIFICABILIDAD:** -

### CARGAS:

Libre de Cargas

### TITULAR:

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

**5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS A EFECTOS DE NOTIFICACIONES:**

- Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife  
Domicilio Calle Elías Bacallado nº2, 38010, Ofra
  
- Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife  
Domicilio Gerencia Municipal de Urbanismo Avda. Tres de Mayo nº40

**6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

A continuación, se realiza un estudio de viabilidad desde el punto de vista técnico, para este proyecto de reparcelación, sin perjuicio de que cada promotor de las parcelas resultante desarrolle o justifique otro estudio diferente, con prioridad al aquí contemplado.

<b>GASTOS:</b>	<b>Euros (€)</b>
Valor del Suelo	<b>317.015,92</b>
Urbanización y Demolición	<b>379.118,46</b>
Tasas y Publicaciones Oficiales	<b>12.000,00</b>
Gastos de Gestión	<b>26.538,29</b>
Coste Construcción Viviendas:	<b>6.439.196,80</b>
Gastos de Promoción (2% cc)	<b>128.783,94</b>
Imprevistos	
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>7.302.653,41</b>
<b>INGRESOS :</b>	
Valor estimado de venta de viviendas	<b>8.565.411,91</b>
<b>Diferencias (Margen de Promoción):</b>	<b>1.262.858,5</b>
<b>Ingresos- Gastos:</b>	

Resultando por tanto viable el proyecto.

**VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL USO CONSIDERADO, en €/m<sup>2</sup>e (Vc).**

El Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, establece que, el valor de la construcción será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

En este caso, para obtener el valor de construcción para la tipología Residencial Colectiva Cerrada, tendremos en cuenta la aplicación informática para obtener el "Valor tributario obra nueva en Canarias"

también denominada “Índices de Costes de Construcción en Canarias”, elaborada por la fundación CIEC bajo las directrices de la Agencia Tributaria Canaria, con la finalidad de obtener precios de referencia por metro cuadrado de las tipologías constructivas más habituales en el archipiélago y fijar unos índices de valoración de las mismas.

La aplicación informática permite una consulta rápida de los Índices de Valoración de Costes de Construcción en Canarias en cada una de las tipologías estudiadas por la Fundación CIEC, mediante una clasificación por usos, tipologías y plantas tipo.

En esta aplicación, a partir de datos concretos de una hipotética construcción, como año de construcción (se utiliza el último que permite la aplicación, en este caso 2020), tipología edificatoria, superficies y usos por plantas, localización, se obtiene un valor total de ejecución material de un inmueble concreto.

Coste Unitario Orientativo de ejecución material:

CEM uso Residencial Colectiva Cerrada = 652,96 €/m<sup>2</sup>e

Costes de construcción por contrata:

Para obtener el coste de la construcción, añadiremos al CEM los gastos generales (13%) y el beneficio del constructor (6%):

Coste de construcción por contrata = 652,96 €/m<sup>2</sup>c x 1,19 = 777,03 €/m<sup>2</sup>e

Otros gastos:

Por otro lado hay que sumar los gastos necesarios, enumerados en este mismo punto y que se estiman en:

Tributos que gravan la construcción ( 1% sobre PEM):	6,53 €/m <sup>2</sup> e
Honorarios técnicos (9% sobre PEM):	58,77 €/m <sup>2</sup> e
Licencias y tasas (2,5% sobre PEM):	16,32 €/m <sup>2</sup> e
Seguros obligatorios, y OCT (3% sobre PEM):	19,59 €/m <sup>2</sup> e
Imprevistos varios (1% sobre PEM):	6,53 €/m <sup>2</sup> e
Total gastos necesarios por metro cuadrado:	107,74 €/m <sup>2</sup> e

Coste total de la construcción:

Con lo que los gastos totales por metro cuadrado de la construcción serían:

Costes de construcción por contrata:	777,03 €/m <sup>2</sup> e
Otros costes necesarios:	107,74 €/m <sup>2</sup> e
<b>COSTE TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN:</b>	<b>884,77 €/m<sup>2</sup>e</b>

Coste total de viviendas = coste construcción x edificabilidad

Coste total de viviendas = 884,77 €/m<sup>2</sup>c x 7.277,82m<sup>2</sup>c = **6.439.196,80 €**

VALOR EN VENTA DEL USO CONSIDERADO, en €/m<sup>2</sup>e (Vv).

Para la valoración se ha tomado como referencia el valor de VPO, ya que El Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife ha propuesto al Instituto Canario de Vivienda la cesión de distintas parcelas de titularidad municipal, entre ellas las parcelas de referencia, para el desarrollo del Plan Canario de Vivienda 2020-2025. Dichas parcelas han sido propuestas para su inclusión en el denominado "Programa Plan 20000" que pretende paliar y corregir los desajustes del mercado del alquiler en los que hay dificultad creciente para el acceso a la vivienda en régimen de alquiler por la escasez de oferta y por el incremento de precios.

El precio máximo de venta establecido en el Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, sería para el municipio de Santa Cruz de Tenerife a fecha de esta valoración, 1.412,30 €/m<sup>2</sup>útiles:

	Coef. según régimen para precio máximo 1ª transmisión (art. 7 y 6)	Ámbitos territoriales de precio máximo superior (art. 5 y 13)	Módulo / precios máximos	
Módulo Básico Canario (art. 4)			974,00	€/m <sup>2</sup> útiles
Precio máx. VPO régimen especial:	1,25	1,03 (*)	1.217,50	€/m <sup>2</sup> útiles
Precio máx. VPO régimen general:	1,45	1,06 (*)	1.412,30	€/m <sup>2</sup> útiles

(\*) artículo 13 del Decreto-ley 24/2020 "Ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior" establece que:

“1. Se definen como ámbitos territoriales de precio máximo superior aquellos municipios en los que la renta media de alquiler es superior a la media de la Comunidad Autónoma en su conjunto. Para su determinación se estará a la estadística más reciente que publique el Instituto de Estadística de Canarias relativa al importe medio por alquiler, o, en su defecto, la publicada por el ministerio competente en materia de vivienda o por la Administración pública u organismo autónomo competente en materia de estadística.

2. Por orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda se determinarán los ámbitos territoriales de precio máximo superior.”

Por su parte, el artículo 5.2 del referido Decreto-ley establece que “En dichos ámbitos territoriales, el precio máximo de venta o de referencia de las viviendas protegidas podrá incrementarse un 3% para las calificadas en Régimen Especial y un 6% para las calificadas en Régimen General, en relación con los precios máximos establecidos con carácter general.”

No se tiene constancia que se exista declaración de los ámbitos territoriales de precio máximo superior, por lo que se estima estar a lo dispuesto en artículo 13.1 del Decreto-ley para la determinación de si este municipio perteneciera a estos ámbitos territoriales. Para ello, y dado que el ISTAC no ofrece datos, se adoptan los del Observatorio de vivienda y suelo (Boletín Especial Alquiler Residencial 2019, último disponible) del Ministerio transportes, movilidad y agenda urbana. Teniendo en cuenta dichos datos, el municipio de Santa Cruz de Tenerife estaría por debajo de la media en alquiler residencial por lo que no serían de aplicación los incrementos del 3% y 6%, respectivamente, antes mencionados.

Extractos de tablas del Boletín Especial Alquiler Residencial 2019:

**Tabla 1.9.** Renta media, superficie construida media y cuantía media del arrendamiento según información de depósitos de fianza y precio medio de oferta en alquiler: CCAA y provincias.

	Información depósitos de fianza (vivienda) 2018			Precio medio de oferta (alquiler) 2018			
	Renta media (€/m <sup>2</sup> .mes)	Superficie media (m <sup>2</sup> )	Cuantía media arrendamiento (€/mes)	FOTOCASA		IDEALISTA	
				€/m <sup>2</sup> .mes	Variación anual (%)	€/m <sup>2</sup> .mes	Variación anual (%)
<b>Canarias</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>7,3</b>	<b>2,2</b>	<b>9,7</b>	<b>10,8</b>
Palmas (Las)	n.d.	n.d.	n.d.	7,4	-1,0	10,3	8,5
Santa Cruz de Tenerife	5,1	103,7	484	7,2	5,6	8,6	13,2

Media CCAA de Canarias:  $(7,3+9,7) / 2 = 8,50 \text{ €/m}^2.\text{mes}$

**Tabla 1.10.** Renta media, superficie construida media y cuantía media del arrendamiento según información de depósitos de fianza y precio medio de oferta en alquiler: principales municipios por población.

	Información depósitos de fianza (vivienda) 2018			Precio medio de oferta (alquiler) 2018			
	Renta media (€/m <sup>2</sup> .mes)	Superficie media (m <sup>2</sup> )	Cuantía media arrendamiento (€/mes)	FOTOCASA		IDEALISTA	
				€/m <sup>2</sup> .mes	Variación anual (%)	€/m <sup>2</sup> .mes	Variación anual (%)
Santa Cruz de Tenerife	5,6	88,6	478	7,4	20,6	8,3	11,1

Media municipio de Santa Cruz de Tenerife:  $(7,4+8,3) / 2 = 7,85 \text{ €/m}^2.\text{mes}$

Por lo tanto, se adopta como precio máximo de venta, a fecha de esta valoración para el municipio de Santa Cruz de Tenerife: 1.412,30 €/m<sup>2</sup>útiles.

Considerando que la superficie útil representa un 20% menos que la superficie construida (incluyendo las zonas comunes del edificio), obtendremos un valor máximo de repercusión del suelo para viviendas de VP de:

$$Vv = \text{Precio max. de venta} / 1,20 = 1.412,30 / 1,20 = 1.176,92 \text{ €/m}^2\text{e}$$

Se alcanza, por lo tanto, a través de los precios máximos de venta de VPO, un valor de venta de **Vv = 1.176,92 €/m<sup>2</sup>e** para parcelas con parámetros urbanísticos semejantes al que es objeto de valoración.

$$\text{Valor de venta total} = 1.176,92 \text{ €/m}^2\text{e} \times 7.277,82\text{m}^2\text{c} = 8.565.411,91\text{€}$$

## VALOR DEL SUELO

Para valorar el suelo se ha tomado el precio real de compraventa establecido en el expediente relativo a compraventa de finca sita en calle la Monja 4C, Pol 2 A Barranco Grande SO-4, donde se señala un valor de 89.418,44 € para una finca de 1.700m<sup>2</sup>s lo que equivale a 52,60€/m<sup>2</sup>s

La compra-venta se realiza a fecha 3 de diciembre de 2002, para actualizar dicho valor se aplica el IPC publicado en el Instituto Nacional de Estadística.

Variación del IPC de diciembre 2002 a febrero de 2021(el último publicado), en la provincia de Santa Cruz de Tfe: **26,3**

**Valor del suelo actualizado a abril de 2021=52,60 € /m<sup>2</sup>s x 1,263= 66,43€/m<sup>2</sup>s**

VALOR TOTAL DEL SUELO € = Valor del suelo €/m<sup>2</sup>s x superficie total de la unidad (m<sup>2</sup>)

VALOR TOTAL DEL SUELO = 66,43 €/M<sup>2</sup>S X 4.772,18m<sup>2</sup>s = **317.015,92 €**

## **7. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO**

El procedimiento de tramitación del presente Proyecto de Reparcelación será el especificado en los artículos 26 y siguientes del RGESPC.

Santa Cruz de Tenerife, a fecha de firma digital

**8. DATOS FINCAS APORTADAS**

**FINCA APORTADA N°A**



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1561144CS7415N0001ZG

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL MONJA LA 4[B] Suelo 38107 SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Valor catastral [ 2020 ]:** 154.695,65 €

**Valor catastral suelo:** 142.565,63 €

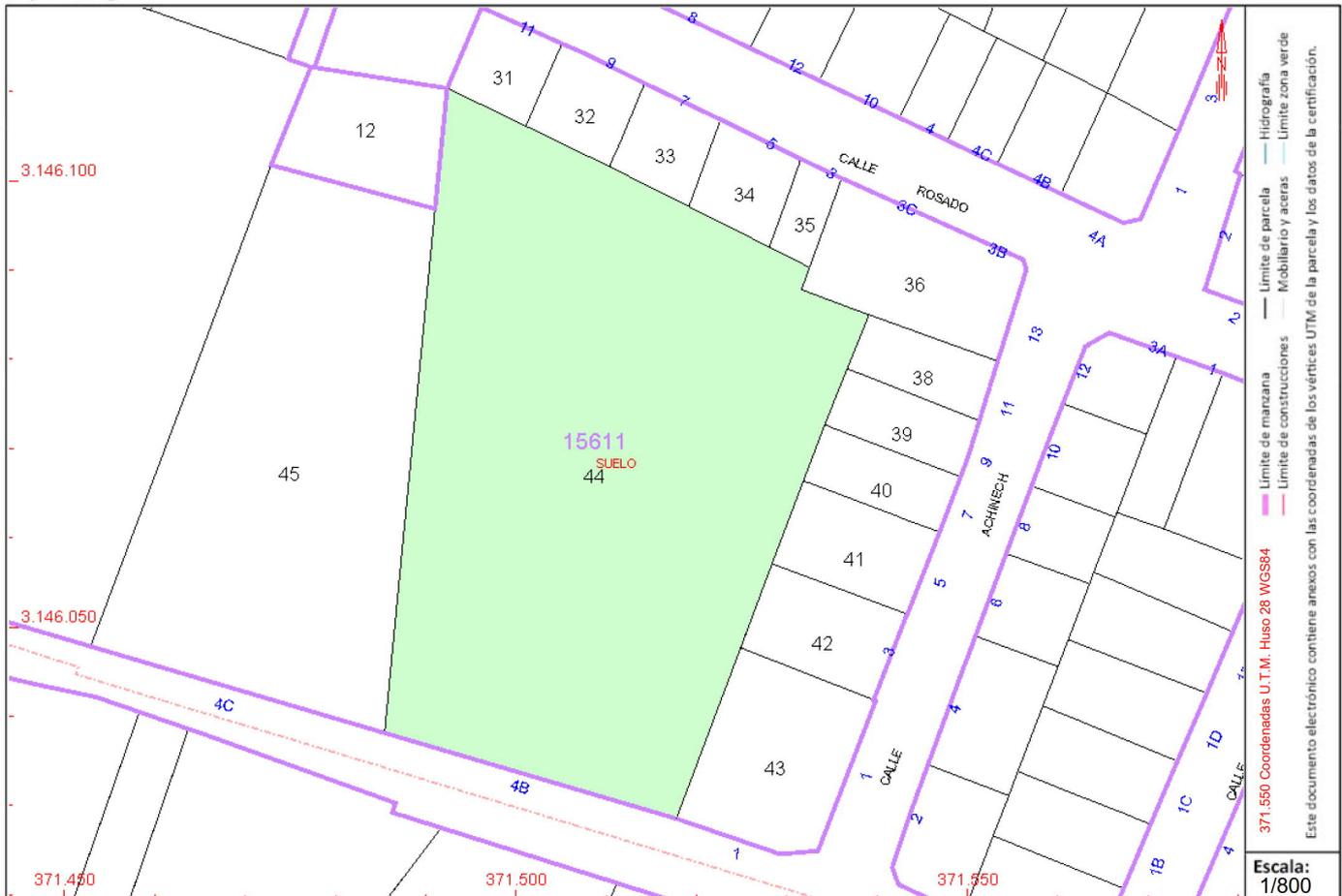
**Valor catastral construcción:** 12.130,02 €

## Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	P3803800F	100,00% de propiedad	CL VIERA CLAVIJO 32 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.830 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

**Solicitante:** GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

**Finalidad:** Expediente 2020005138

**Fecha de emisión:** 24/09/2020

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 5Q889PE0YRPFV5 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/09/2020





# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1561144CS7415N0001ZG

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1561112CS7416S0001ZJ

Localización: CL ROSADO PRIMERA 16  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VOLCONSA CONSTRUCCION Y DESARROLLO DE SE	A28362127	CL CATALINA SUAREZ 3 28007 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 1561139CS7415N0001EG

Localización: CL ACHINECH 9  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
FUNCALATA SERVICIOS Y GESTIONES SL	B87283750	CL SERRANO 41 PI:04 28001 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 1561138CS7415N0001JG

Localización: CL ACHINECH 11  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GARCIA RODRIGUEZ ZOILA	42031831K	CL CUARTA CALETILLAS 6 PI:02 38520 CANDELARIA [S.C. TENERIFE]



Referencia catastral: 1561136CS7415N-----

Localización: CL ROSADO 3[C]  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 1561135CS7415N0001DG

Localización: CL ROSADO 3  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
HERNANDEZ SUAREZ ESTEBAN ERMELO	41953127T	CL ROSADO 3 ST CRUZ TENE 38108 SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]





# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1561144CS7415N0001ZG

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



**Referencia catastral:** 1561131CS7416S0001MJ

**Localización:** CL ROSADO 11  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
RODRIGUEZ RODRIGUEZ PEDRO	41976130A	CL ROSADO 11 38107 SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]



**Referencia catastral:** 1561132CS7415N0001OG

**Localización:** CL ROSADO 9  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PERDIGON DIAZ VICTOR RAMON	42025974Y	CL ROSADO 9 ST CRUZ DE TENERIFE  38107 SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]



**Referencia catastral:** 1561133CS7415N-----

**Localización:** CL ROSADO 7  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



**Referencia catastral:** 1561134CS7415N0001RG

**Localización:** CL ROSADO 5  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MARTIN ORTEGA FRANCISCO MIGUEL	42176934V	CL ROSADO 5 ST CRUZ DE TENERIFE  38107 SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]



**Referencia catastral:** 1561145CS7415N0001UG

**Localización:** CL MONJA LA 4[C]  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANTA CRUZ	P8803804G	AV TRES DE MAYO 40 ST CRUZ TENE 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]





# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1561144CS7415N0001ZG

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1561143CS7415N-----

Localización: CL ACHINECH 1  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 1561142CS7415N0001EG

Localización: CL ACHINECH 3  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
FUENTES PEREZ CRISTO MANUEL	43823185C	CL ACHINECH 26 PI:BA Pt:D JARDINA 38293 SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA [JARDINA] [S.C. TENERIFE]



Referencia catastral: 1561141CS7415N0001JG

Localización: CL ACHINECH 5  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ADRIAN MEDEROS JOSE CIRILO	41959756M	CL ACHINET 5 BARRANCO GRANDE 38109 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



Referencia catastral: 1561140CS7415N0001IG

Localización: CL ACHINECH 7  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
DIAZ DE ARMAS ROMAN	54051247M	CL ACHINECH 7 BCO GRANDE 38107 SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]



Información Registral expedida por

**MARIA AZUCENA MORALES GONZALEZ**

Registrador de la Propiedad de EL ROSARIO  
C/ El Calvario 6 bajo, locales A y B - ROSARIO (EL)  
tlfno: 0034 922297762

correspondiente a la solicitud formulada por

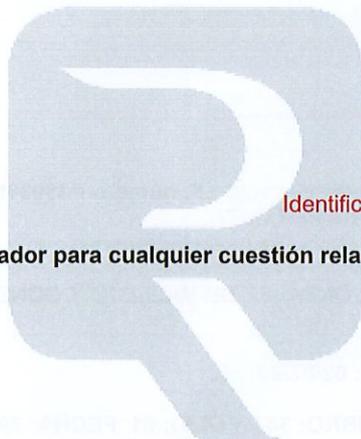
**AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

con DNI/CIF: P3803800F



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F14ZH10U1

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL ROSARIO-AREA METROPOLITANA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA -----

**FINCA DE EL ROSARIO Nº: 7572**

**Código Registral Único: 38011000136326**

**DATOS DE LA FINCA**

**URBANA: Solar**

**DIRECCIÓN: CALLE LA MONJA 38108 Número: SN**

**BARRANCO GRANDE**

**SUPERFICIE: con una superficie del terreno de tres mil quinientos sesenta metros cuadrados**

**LINDEROS:**

**Norte, TRASERA DE EDIFICACIONES DE DISTINTOS PROPIETARIOS FRENTE A C/ROSADO**

**Sur, CALLE LA MONJA**

**Este, TRASERA DE EDIFICACIONES DE DISTINTOS PROPIETARIOS FRENTE A C/ACHINECH**

**Oeste, EN PARTE CALLE EN PROYECTO Y TERRENOS DE PROPIETARIOS DECONOCIDOS**

**REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.**

-----TITULARIDADES-----

**AYUNTAMIENTO SANTA CRUZ TENERIFE, con C.I.F. número P3803800F, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por el título de PERMUTA.**

**AUTORIZANTE: DON FERNANDO GONZÁLEZ DE VALLEJO Y GONZÁLEZ, SANTA CRUZ DE TENERIFE**

**NºPROTOCOLO: 2.770 DE FECHA: 02/07/99**

**INSCRIPCIÓN: 5ª TOMO: 1.931 LIBRO: 344 FOLIO: 61 FECHA: 29/11/99**

-----CARGAS-----

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante cinco años, al posible pago del Impuesto, habiéndose satisfecho la cantidad de 721,21 euros. La Laguna, a 3 de Febrero de 1.999.

CARGA CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 3 TOMO: 1.889 LIBRO: 329 FOLIO: 66 FECHA: 03/02/1999

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante cinco años, al posible pago del impuesto, por el que se satisfizo la cantidad de 14.424,29 euros. La Laguna, a 5 de Marzo de 1999

CARGA CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 4 TOMO: 1.889 LIBRO: 329 FOLIO: 67 FECHA: 05/03/1999

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta, por cuatro años, al pago del Impuesto que, en su caso, se gire; habiéndose satisfecho por autoliquidación la cantidad de 1.628,03 euros. La Laguna, a 29 de Noviembre de 1999

CARGA CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 5 TOMO: 1.931 LIBRO: 344 FOLIO: 61 FECHA: 29/11/1999

-----DOCUMENTOS PENDIENTES-----

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO : Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIECINUEVE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE antes de la apertura del diario.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos (Art. 332.5 del Reglamento Hipotecario).

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

## ADVERTENCIAS

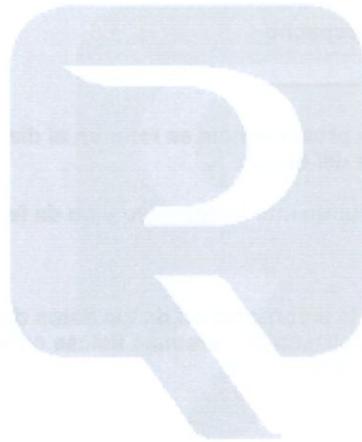
---

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



**FINCA APORTADA N°B**



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1561145CS7415N0001UG

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL MONJA LA 4[C] Suelo 38107 SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Valor catastral [2020]:** 39.282,00 €

**Valor catastral suelo:** 39.282,00 €

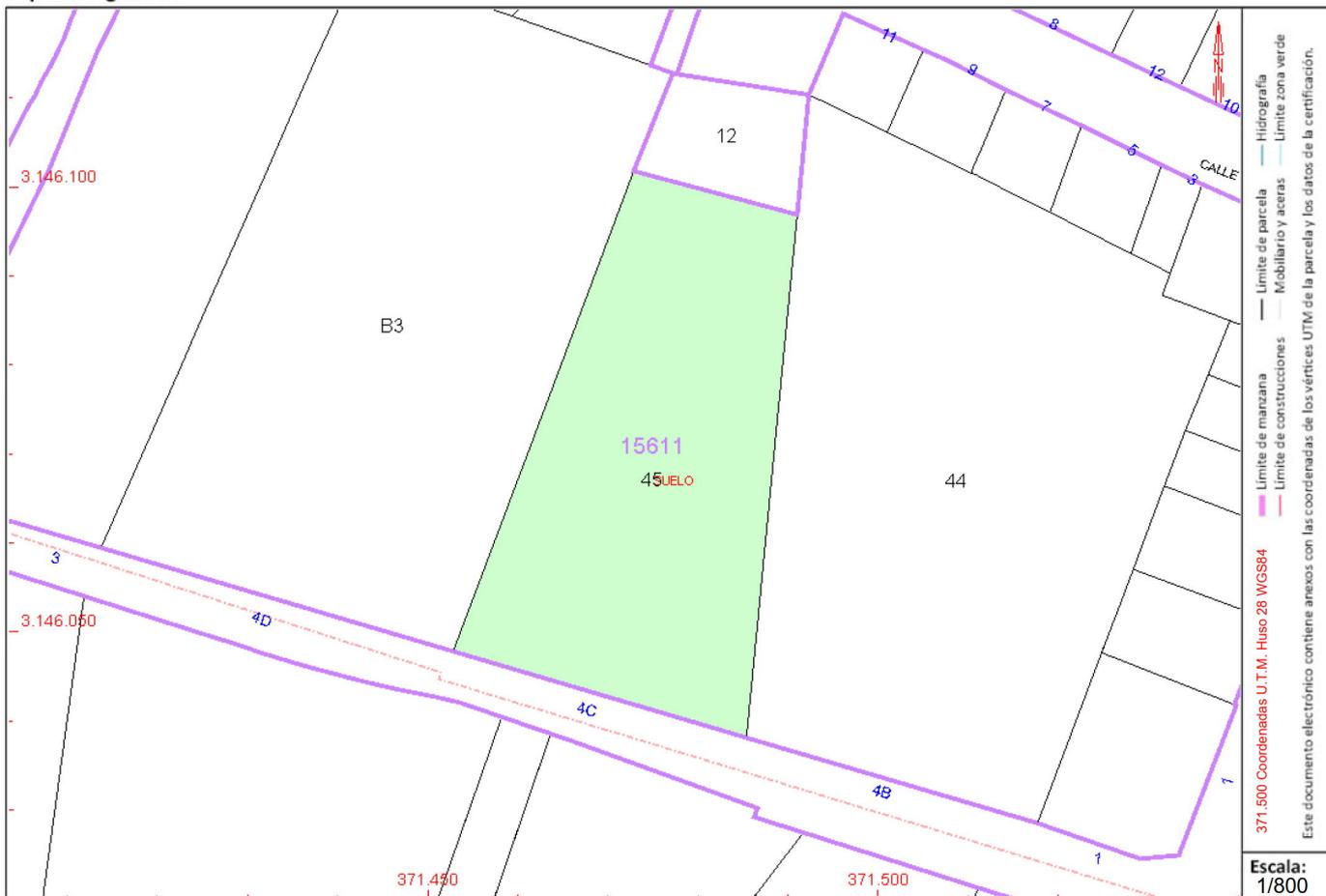
**Valor catastral construcción:** 0,00 €

## Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	P8803804G	100,00% de propiedad	AV TRES DE MAYO 40 ST CRUZ TENE 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.529 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

**Solicitante:** GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

**Finalidad:** Expediente 2020005138

**Fecha de emisión:** 24/09/2020

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 65RYFAKMZ8FPBYW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/09/2020

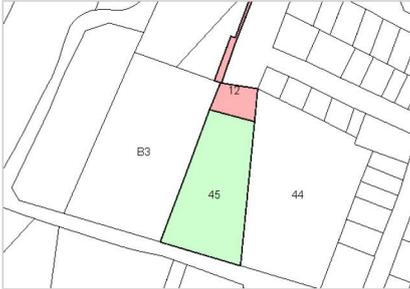




# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1561145CS7415N0001UG

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



**Referencia catastral:** 1561112CS7416S0001ZJ

**Localización:** CL ROSADO PRIMERA 16  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VOLCONSA CONSTRUCCION Y DESARROLLO DE SE	A28362127	CL CATALINA SUAREZ 3 28007 MADRID [MADRID]



**Referencia catastral:** 15611B3CS7415N0001QG

**Localización:** CL MONJA LA M-11  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	P3803800F	CL VIERA CLAVIJO 32 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



**Referencia catastral:** 1561144CS7415N0001ZG

**Localización:** CL MONJA LA 4[B]  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	P3803800F	CL VIERA CLAVIJO 32 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



Información Registral expedida por

**MARIA AZUCENA MORALES GONZALEZ**

Registrador de la Propiedad de EL ROSARIO  
C/ El Calvario 6 bajo, locales A y B - ROSARIO (EL)  
tlfno: 0034 922297762

correspondiente a la solicitud formulada por

**AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

con DNI/CIF: P3803800F



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F16QP41T8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL ROSARIO-AREA METROPOLITANA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA -----

FINCA DE EL ROSARIO Nº: 10121

Código Registral Único: 38011000539592

DATOS DE LA FINCA

URBANA: TROZO DE TERRENO

DIRECCIÓN: CAMINO MONJA (LA) 38000 Número: S/N

BARRANCO GRANDE

SUPERFICIE: con una superficie del terreno de mil setecientos metros cuadrados

LINDEROS:

Norte, PACUAL TRUJILLO SANTOS

Sur, CAMINO DE LA MONJA

Este, DOLORES GONZALEZ GARCIA

Oeste, GREGORIO GONZALEZ GARCIA

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.

-----TITULARIDADES-----

GERENCIA MUNICIPAL URBANISMO AYUNTAMIENTO SANTA CRUZ TENERIFE, con C.I.F. número P8803804G, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por el título de COMPRAVENTA.

AUTORIZANTE: DON MARIO MORALES GARCÍA, SANTA CRUZ DE TENERIFE

NºPROTOCOLO: 2.105 DE FECHA: 03/12/02

INSCRIPCIÓN: 3ª TOMO: 2.172 LIBRO: 466 FOLIO: 23 FECHA: 30/06/03

-----CARGAS-----

---

- AFECCION: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante cuatro años al posible pago del impuesto, por el que se autoliquidó como exento. La Laguna a 30/06/2003.

CARGA CADUCADA PENDIENTE DE CANCELAR

INSCRIPCIÓN: 3ª TOMO: 2.172 LIBRO: 466 FOLIO: 23 FECHA: 30/06/2003

-----

- LIMITACIONES DEL 207 DE LA L.H.

Hecha constar la publicación del Edicto. SUJETA a las limitaciones del Artículo 207 de la Ley Hipotecaria durante dos años, a partir del , fecha de inscripción.

CARGA CADUCADA PENDIENTE DE CANCELAR

NOTA NÚMERO: 3MARGEN: 1 TOMO: 894 LIBRO: 96 FOLIO: 146 FECHA: 16/09/03

-----

-----DOCUMENTOS PENDIENTES-----

NO hay documentos pendientes de despacho

-----

AVISO : Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE antes de la apertura del diario.

HONORARIOS : 3,21 Euros, Arancel Nro. 4.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos (Art. 332.5 del Reglamento Hipotecario).

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es).

## ADVERTENCIAS

---

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Información Registral expedida por

**MARIA AZUCENA MORALES GONZALEZ**

Registrador de la Propiedad de EL ROSARIO  
C/ El Calvario 6 bajo, locales A y B - ROSARIO (EL)  
tlfno: 0034 922297762

correspondiente a la solicitud formulada por

**AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

con DNI/CIF: P3803800F



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F14ZH10U1

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL ROSARIO-AREA METROPOLITANA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA -----

**FINCA DE EL ROSARIO Nº: 7572**

**Código Registral Único: 38011000136326**

**DATOS DE LA FINCA**

**URBANA: Solar**

**DIRECCIÓN: CALLE LA MONJA 38108 Número: SN**

**BARRANCO GRANDE**

**SUPERFICIE: con una superficie del terreno de tres mil quinientos sesenta metros cuadrados**

**LINDEROS:**

**Norte, TRASERA DE EDIFICACIONES DE DISTINTOS PROPIETARIOS FRENTE A C/ROSADO**

**Sur, CALLE LA MONJA**

**Este, TRASERA DE EDIFICACIONES DE DISTINTOS PROPIETARIOS FRENTE A C/ACHINECH**

**Oeste, EN PARTE CALLE EN PROYECTO Y TERRENOS DE PROPIETARIOS DECONOCIDOS**

**REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.**

-----TITULARIDADES-----

**AYUNTAMIENTO SANTA CRUZ TENERIFE, con C.I.F. número P3803800F, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por el título de PERMUTA.**

**AUTORIZANTE: DON FERNANDO GONZÁLEZ DE VALLEJO Y GONZÁLEZ, SANTA CRUZ DE TENERIFE**

**NºPROTOCOLO: 2.770 DE FECHA: 02/07/99**

**INSCRIPCIÓN: 5ª TOMO: 1.931 LIBRO: 344 FOLIO: 61 FECHA: 29/11/99**

-----CARGAS-----

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante cinco años, al posible pago del Impuesto, habiéndose satisfecho la cantidad de 721,21 euros. La Laguna, a 3 de Febrero de 1.999.

CARGA CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 3 TOMO: 1.889 LIBRO: 329 FOLIO: 66 FECHA: 03/02/1999

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante cinco años, al posible pago del impuesto, por el que se satisfizo la cantidad de 14.424,29 euros. La Laguna, a 5 de Marzo de 1999

CARGA CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 4 TOMO: 1.889 LIBRO: 329 FOLIO: 67 FECHA: 05/03/1999

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta, por cuatro años, al pago del Impuesto que, en su caso, se gire; habiéndose satisfecho por autoliquidación la cantidad de 1.628,03 euros. La Laguna, a 29 de Noviembre de 1999

CARGA CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 5 TOMO: 1.931 LIBRO: 344 FOLIO: 61 FECHA: 29/11/1999

-----DOCUMENTOS PENDIENTES-----

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO : Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIECINUEVE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE antes de la apertura del diario.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos (Art. 332.5 del Reglamento Hipotecario).

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

## ADVERTENCIAS

---

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

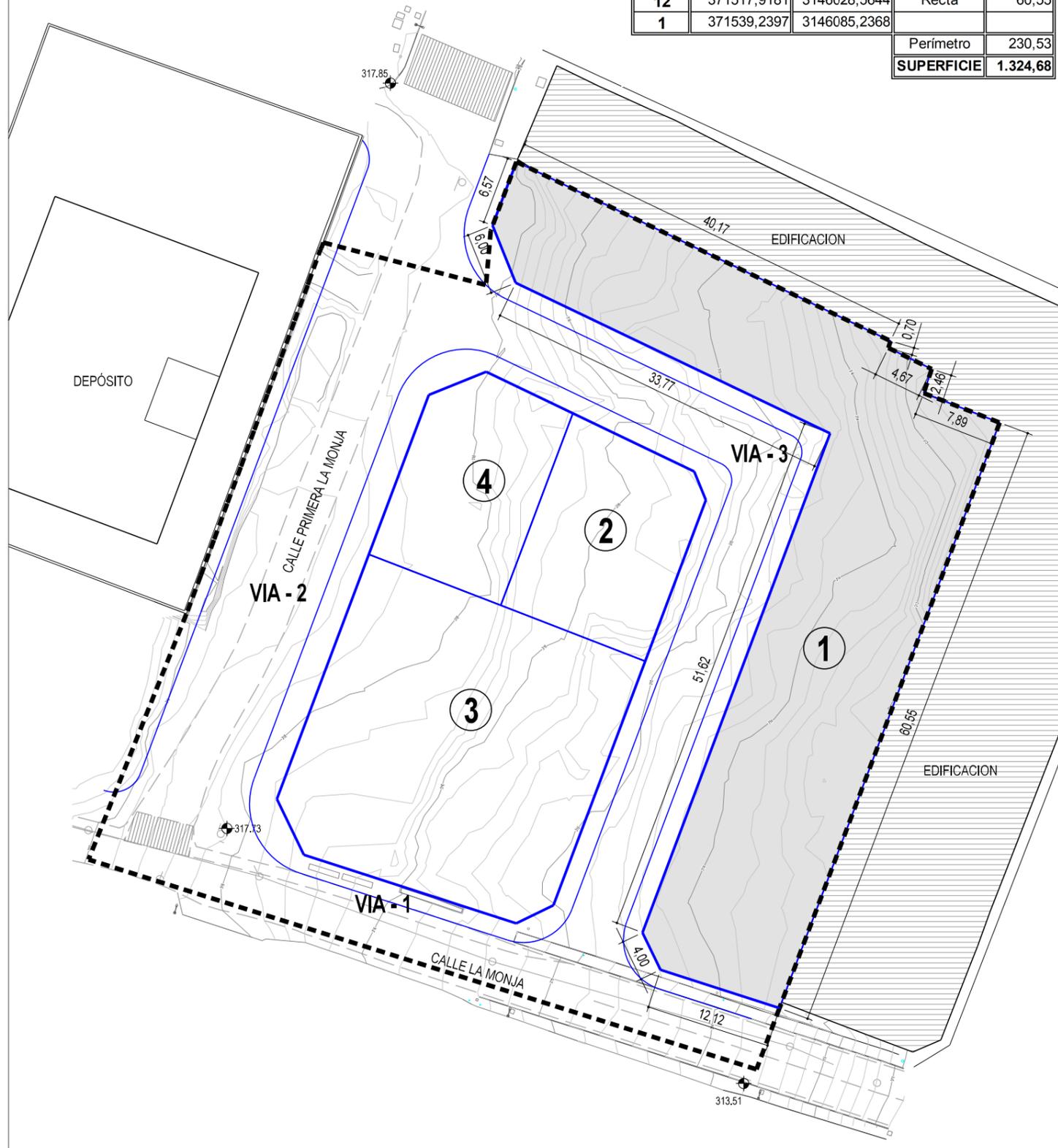
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



**9. CÉDULAS URBANÍSTICAS PARCELAS RESULTANTES**



COORDENADAS UTM (REGCAN95) "PARCELA 1"				
Nº Punto	X	Y	Tramo	Longitud
1	371539,2397	3146085,2368	Recta	7,89
2	371531,8900	3146088,1040	Recta	2,46
3	371532,6682	3146090,4374	Recta	4,67
4	371528,4684	3146092,4799	Recta	0,70
5	371528,6694	3146093,1551	Recta	40,17
6	371492,4355	3146110,4928	Recta	6,57
7	371490,1223	3146104,3443	Recta	6,00
8	371492,3608	3146098,7776	Recta	33,77
9	371522,8236	3146084,2013	Recta	51,62
10	371504,6450	3146035,8830	Recta	4,00
11	371506,3836	3146032,2805	Recta	12,12
12	371517,9181	3146028,5644	Recta	60,55
1	371539,2397	3146085,2368		
Perímetro				230,53
<b>SUPERFICIE</b>				<b>1.324,68</b>



## PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE

FECHA:  
MARZO 2021

### SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

### FICHA DESCRIPTIVA

ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PARCELA **1**

HOJA:  
1/7

ESCALA:  
1/500



#### DATOS DE LA PARCELA

NATURALEZA	URBANA
DENOMINACIÓN	PARCELA Nº1
SUPERFICIE	1.324,68 m².
UBICACIÓN	Calle La Monja - Barranco Grande
DESCRIPCIÓN Y LINDEROS	<p>Urbana: Parcela resultante nº1 de la reparcelación de la Unidad de UA-SO.10 Ámbito SO-4 Barranco Grande, en forma de L, con una extensión superficial de MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO METROS Y SESENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (1.324,68m²) y que linda:</p> <p><b>Al Norte:</b> En línea quebrada de 40,17m, 4,67m, y 7,89m con trasera de edificaciones de distintos propietarios frente a Calle rosado.</p> <p><b>Al Sur:</b> En línea de 33,77 con calle en proyecto y en línea de 12,12 con calle La Monja.</p> <p><b>Al Este:</b> En línea quebrada de 0,70m, 2,46m, y 6,55m con trasera de edificaciones de distintos propietarios frente a Calle Achinech.</p> <p><b>Al Oeste:</b> En línea de 6,57 y chaffán de 6,00m con Calle primera la Monja, y en línea de 51,62 m y chaffán de 4,00m con calle en proyecto.</p>

#### DATOS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN	Plan General 2005 ( Modificación del PGOU-92 y A.B. al DL-1/2000 de 8 de mayo) Plan Especial del Polígono P-2, SO-4, La Monja.
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)
ÁREA	Barranco Grande SO-4
ÁMBITO	Suroeste
UNIDAD ACTUACIÓN	UA-SO.10
USO	Residencial
EDIFICABILIDAD	Según tipología
TIPOLOGÍA	T-1.1, Edificación alineada a vial (es aquella en la que la edificación ocupa la totalidad de la parcela), Tres (3) planta de altura.

#### OTROS DATOS

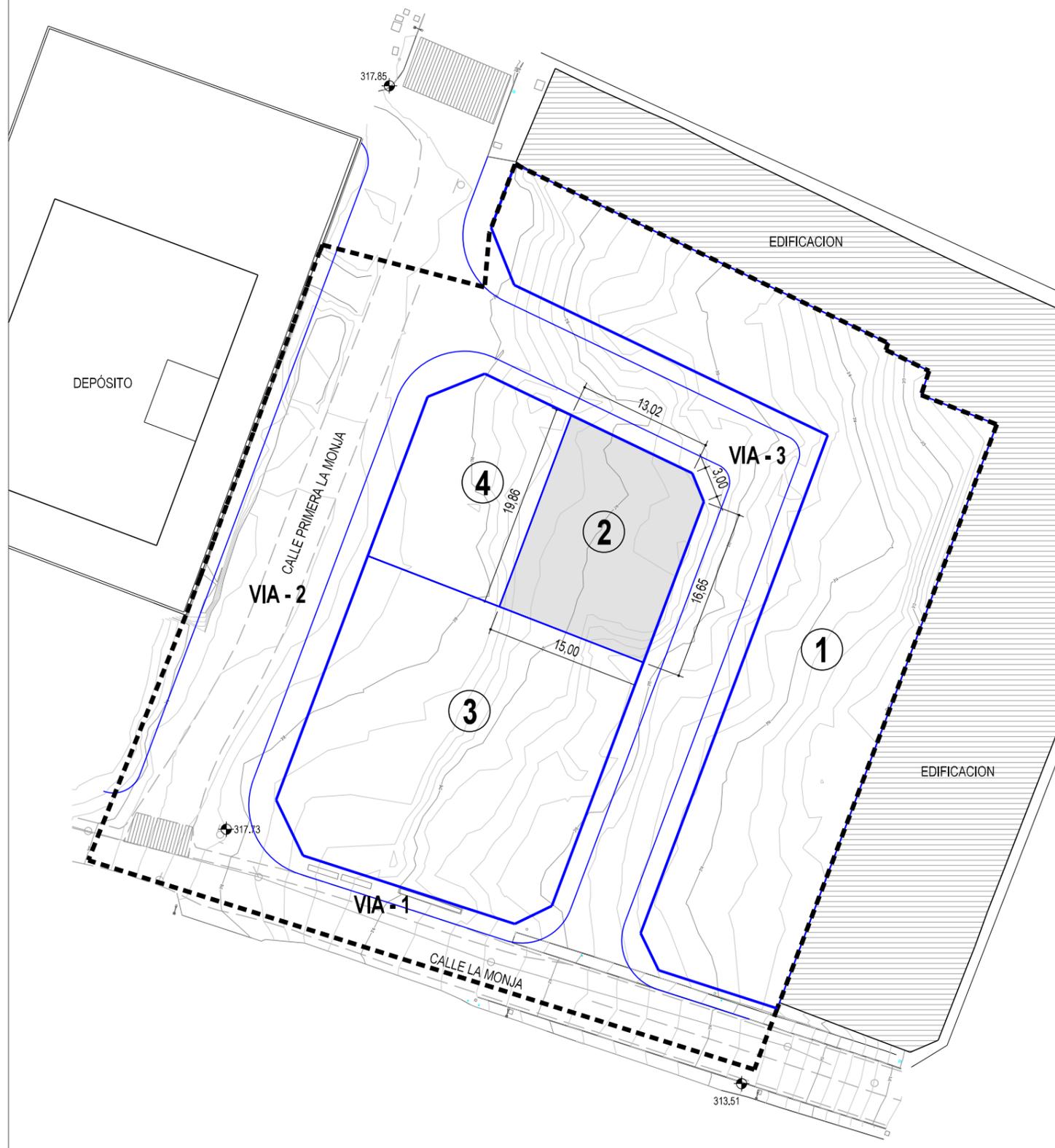
TITULAR	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
CARGAS	Se desconocen otras cargas que puedan pesar sobre la finca que las cargas financieras inherentes al proceso reparcelatorio.
INSCRIPCIÓN	Se solicitará del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la presente parcela como finca nueva e independiente, resultante de la presente reparcelación.

#### FINCA DE LA QUE PROCEDE

DATOS CATASTRALES	1561144CS7415N0001ZG
DATOS REGISTRALES	Finca de El Rosario número 7572, inscripción 5º, tomo 1931, libro 344, folio 61



COORDENADAS UTM (REGCAN95) "PARCELA 2"				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	371510,7770	3146077,7404	Recta	3,00
2	371509,6578	3146080,5238	Recta	13,02
3	371497,9089	3146086,1456	Recta	19,86
4	371490,9152	3146067,5565	Recta	15,00
5	371504,9138	3146062,1560	Recta	16,65
1	371510,7770	3146077,7404		
Perimetro				67,54
SUPERFICIE				287,11



## PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE

FECHA:  
MARZO 2021

### SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

### FICHA DESCRIPTIVA

ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PARCELA **2**

HOJA:  
2/7

ESCALA:  
1/500



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

#### DATOS DE LA PARCELA

NATURALEZA	URBANA
DENOMINACIÓN	PARCELA Nº2
SUPERFICIE	287,11 m <sup>2</sup> .
UBICACIÓN	Calle La Monja - Barranco Grande
DESCRIPCIÓN Y LINDEROS	<p>Urbana: Parcela resultante nº2 de la reparcelación de la Unidad de UA-SO.10 Ámbito SO-4 Barranco Grande, de forma rectangular con una extensión superficial DE DOSCIENTAS OCHENTA Y SIETE METROS Y OCHO DECÍMETROS METROS CUADRADOS (287,11m<sup>2</sup>) y que linda:</p> <p><b>Al Norte:</b> En línea de 13,02 m y chafán de 3,00m con calle en proyecto.</p> <p><b>Al Sur:</b> En línea de 15,00 m con parcela resultante nº3.</p> <p><b>Al Este:</b> En línea de 16,65 m con calle en proyecto.</p> <p><b>Al Oeste:</b> En línea de 19,86 m con parcela resultante nº4.</p>

#### DATOS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN	Plan General 2005 ( Modificación del PGOU-92 y A.B. al DL-1/2000 de 8 de mayo) Plan Especial del Polígono P-2, SO-4, La Monja.
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)
ÁREA	Barranco Grande SO-4
ÁMBITO	Suroeste
UNIDAD ACTUACIÓN	UA-SO.10
USO	Residencial
EDIFICABILIDAD	Según tipología
TIPOLOGÍA	T-1.1, Edificación alineada a vial (es aquella en la que la edificación ocupa la totalidad de la parcela), Tres (3) planta de altura.

#### OTROS DATOS

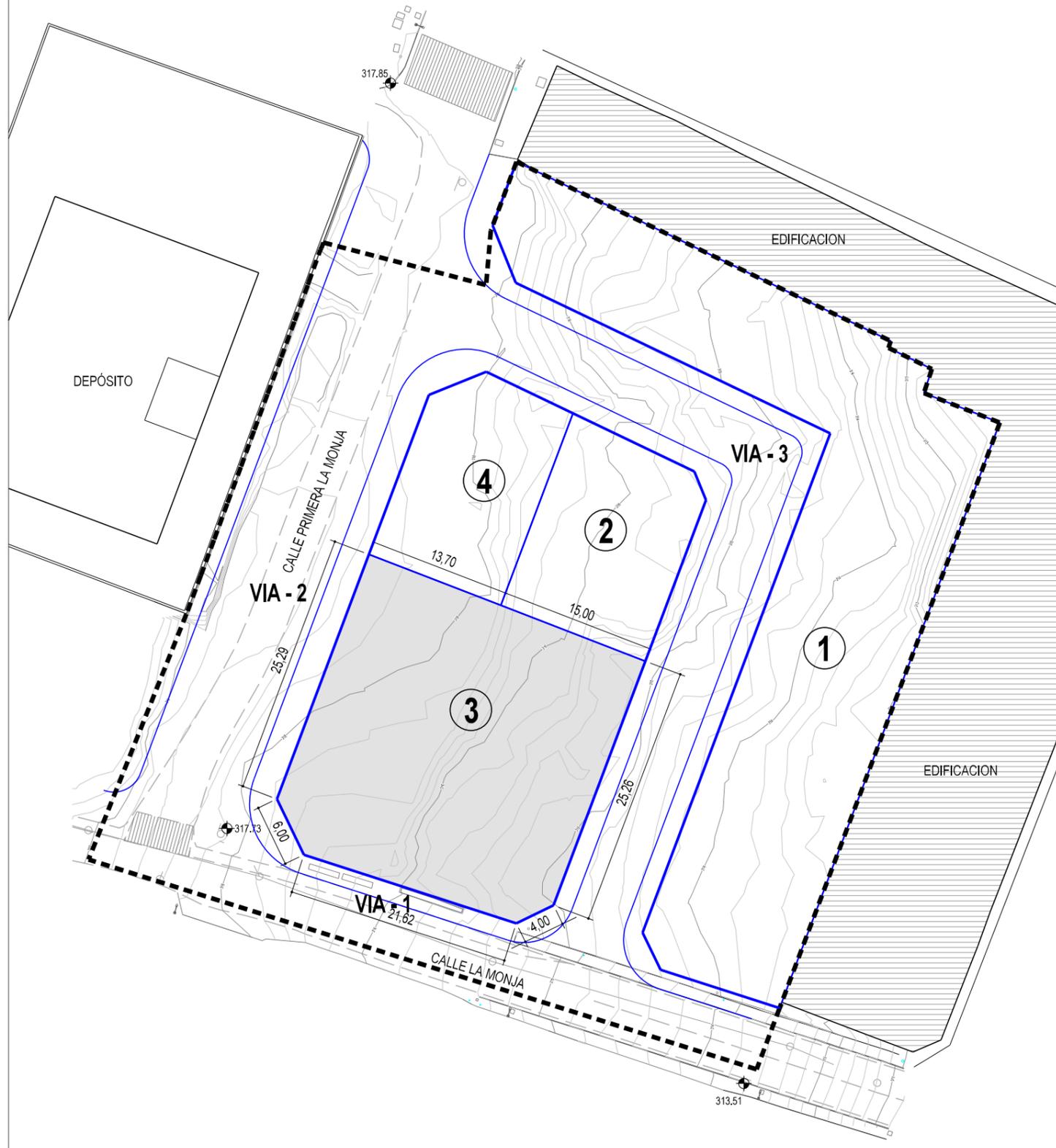
TITULAR	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
CARGAS	Se desconocen otras cargas que puedan pesar sobre la finca que las cargas financieras inherentes al proceso reparcelatorio.
INSCRIPCIÓN	Se solicitará del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la presente parcela como finca nueva e independiente, resultante de la presente reparcelación.

#### FINCA DE LA QUE PROCEDE

DATOS CATASTRALES	1561144CS7415N0001ZG
DATOS REGISTRALES	Finca de El Rosario número 7572, inscripción 5º, tomo 1931, libro 344, folio 61



COORDENADAS UTM (REGCAN95) "PARCELA 3"				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	371504,9138	3146062,1560	Recta	15,00
2	371490,9152	3146067,5565	Recta	13,70
3	371478,1365	3146072,4864	Recta	25,29
4	371469,2303	3146048,8139	Recta	6,00
5	371471,8381	3146043,4102	Recta	21,62
6	371492,4183	3146036,7798	Recta	4,00
7	371496,0207	3146038,5184	Recta	25,26
1	371504,9138	3146062,1560		
Perímetro				110,87
SUPERFICIE				814,15



## PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE

FECHA:  
MARZO 2021

### SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

### FICHA DESCRIPTIVA

HOJA:  
3/7



ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PARCELA **3**

ESCALA:  
1/500

Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

#### DATOS DE LA PARCELA

NATURALEZA	URBANA
DENOMINACIÓN	PARCELA Nº3
SUPERFICIE	814,15 m <sup>2</sup> .
UBICACIÓN	Calle La Monja - Barranco Grande
DESCRIPCIÓN Y LINDEROS	<p>Urbana: Parcela resultante nº3 de la reparcelación de la Unidad de UA-SO.10 Ámbito SO-4 Barranco Grande, de forma rectangular con una extensión superficial de OCHOCIENTOS CATORCE METROS Y QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS (814,15m<sup>2</sup>) y que linda:</p> <p><b>Al Norte:</b> En línea de 13,70m con parcela resultante nº4 y en línea de 15,00m.</p> <p><b>Al Sur:</b> En línea de 21,62 m con calle La Monja.</p> <p><b>Al Este:</b> En línea de 25,26 m y chaflán de 4,00m con calle en proyecto.</p> <p><b>Al Oeste:</b> En línea de 25,29 y chaflán de 6,00m m con calle primera a la Monja.</p>

#### DATOS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN	Plan General 2005 ( Modificación del PGOU-92 y A.B. al DL-1/2000 de 8 de mayo) Plan Especial del Polígono P-2, SO-4, La Monja.
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)
ÁREA	Barranco Grande SO-4
ÁMBITO	Suroeste
UNIDAD ACTUACIÓN	UA-SO.10
USO	Residencial
EDIFICABILIDAD	Según tipología
TIPOLOGÍA	T-1.1, Edificación alineada a vial (es aquella en la que la edificación ocupa la totalidad de la parcela), Tres (3) planta de altura.

#### OTROS DATOS

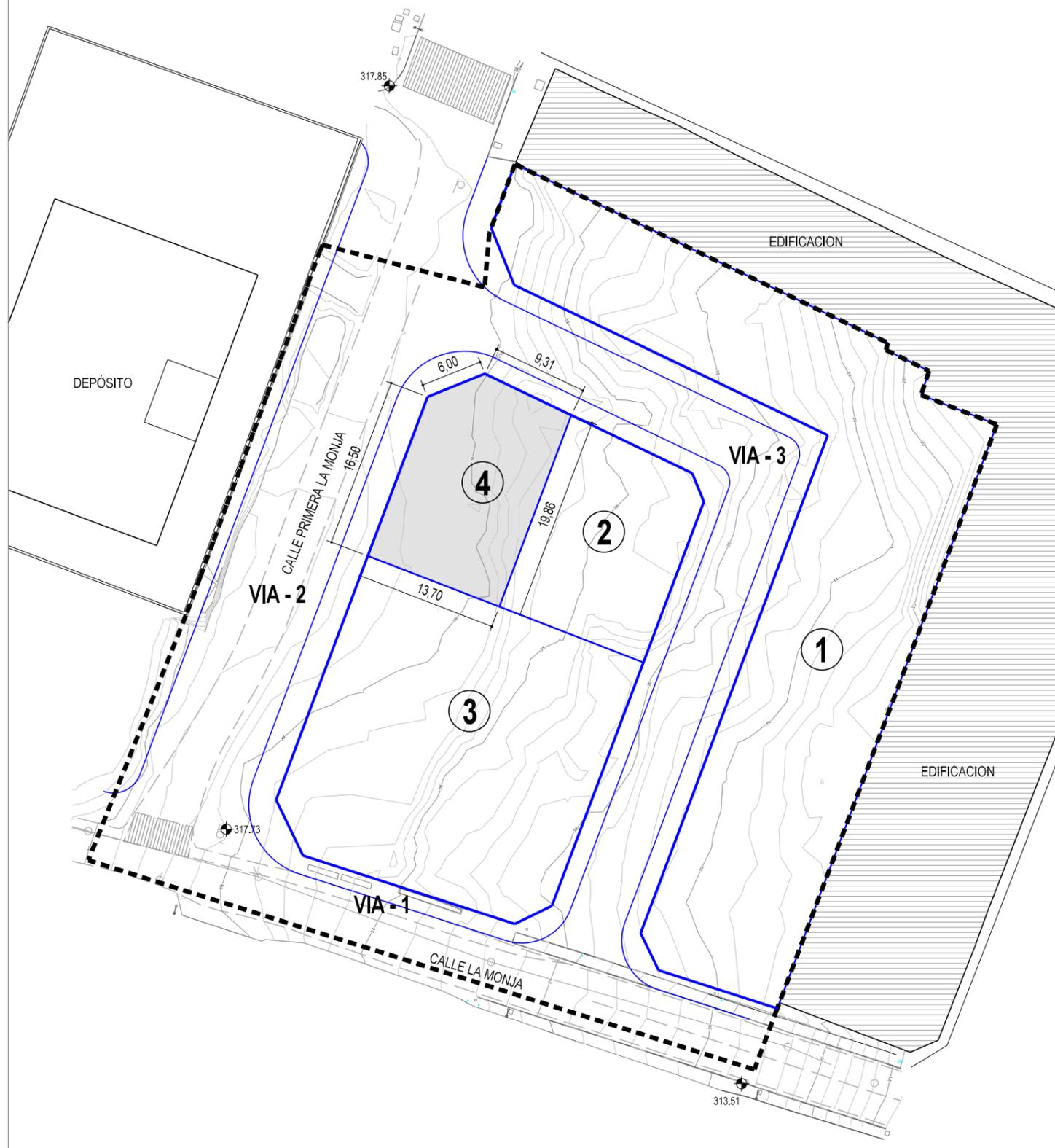
TITULAR	Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.
CARGAS	Se desconocen otras cargas que puedan pesar sobre la finca que las cargas financieras inherentes al proceso reparcelatorio.
INSCRIPCIÓN	Se solicitará del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la presente parcela como finca nueva e independiente, resultante de la presente reparcelación.

#### FINCA DE LA QUE PROCEDE

DATOS CATASTRALES	1561144CS7415N0001ZG - 1561145CS7415N0001UG
DATOS REGISTRALES	Finca de El Rosario número 7572, inscripción 5º, tomo 1931, libro 344, folio 61 Finca de El Rosario número 10121, inscripción 3º, tomo 2172, libro 466, folio 23



COORDENADAS UTM (REGCAN95) "PARCELA 4"				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	371497,9089	3146086,1456	Recta	9,31
2	371489,5117	3146090,1636	Recta	6,00
3	371483,9449	3146087,9251	Recta	16,50
4	371478,1365	3146072,4864	Recta	13,70
5	371490,9152	3146067,5565	Recta	19,86
1	371497,9089	3146086,1456		
Perímetro				65,36
SUPERFICIE				269,55



## PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE

FECHA:  
MARZO 2021

### SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

### FICHA DESCRIPTIVA

ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PARCELA **4**

HOJA:  
4/7

ESCALA:  
1/500



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

#### DATOS DE LA PARCELA

NATURALEZA	URBANA
DENOMINACIÓN	PARCELA Nº4
SUPERFICIE	269,55 m <sup>2</sup> .
UBICACIÓN	Calle La Monja - Barranco Grande
DESCRIPCIÓN Y LINDEROS	<p>Urbana: Parcela resultante nº4 de la reparcelación de la Unidad de UA-SO.10 Ámbito SO-4 Barranco Grande, de forma rectangular con una extensión superficial DE DOSCIENTAS SESENTA Y NUEVE METROS CON CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (269,55m<sup>2</sup>) y que linda:</p> <p><b>Al Norte:</b> En línea de 9,31m con calle en proyecto.</p> <p><b>Al Sur:</b> En línea de 13,70 m con parcela resultante nº3.</p> <p><b>Al Este:</b> En línea de 19,86 m con parcela resultante nº2.</p> <p><b>Al Oeste:</b> En línea de 16,50 y chaflán de 6,00 m con Calle primera La Monja.</p>

#### DATOS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN	Plan General 2005 ( Modificación del PGOU-92 y A.B. al DL-1/2000 de 8 de mayo) Plan Especial del Polígono P-2, SO-4, La Monja.
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)
ÁREA	Barranco Grande SO-4
ÁMBITO	Suroeste
UNIDAD ACTUACIÓN	UA-SO.10
USO	Residencial
EDIFICABILIDAD	Según tipología
TIPOLOGÍA	T-1.1, Edificación alineada a vial (es aquella en la que la edificación ocupa la totalidad de la parcela), Tres (3) planta de altura.

#### OTROS DATOS

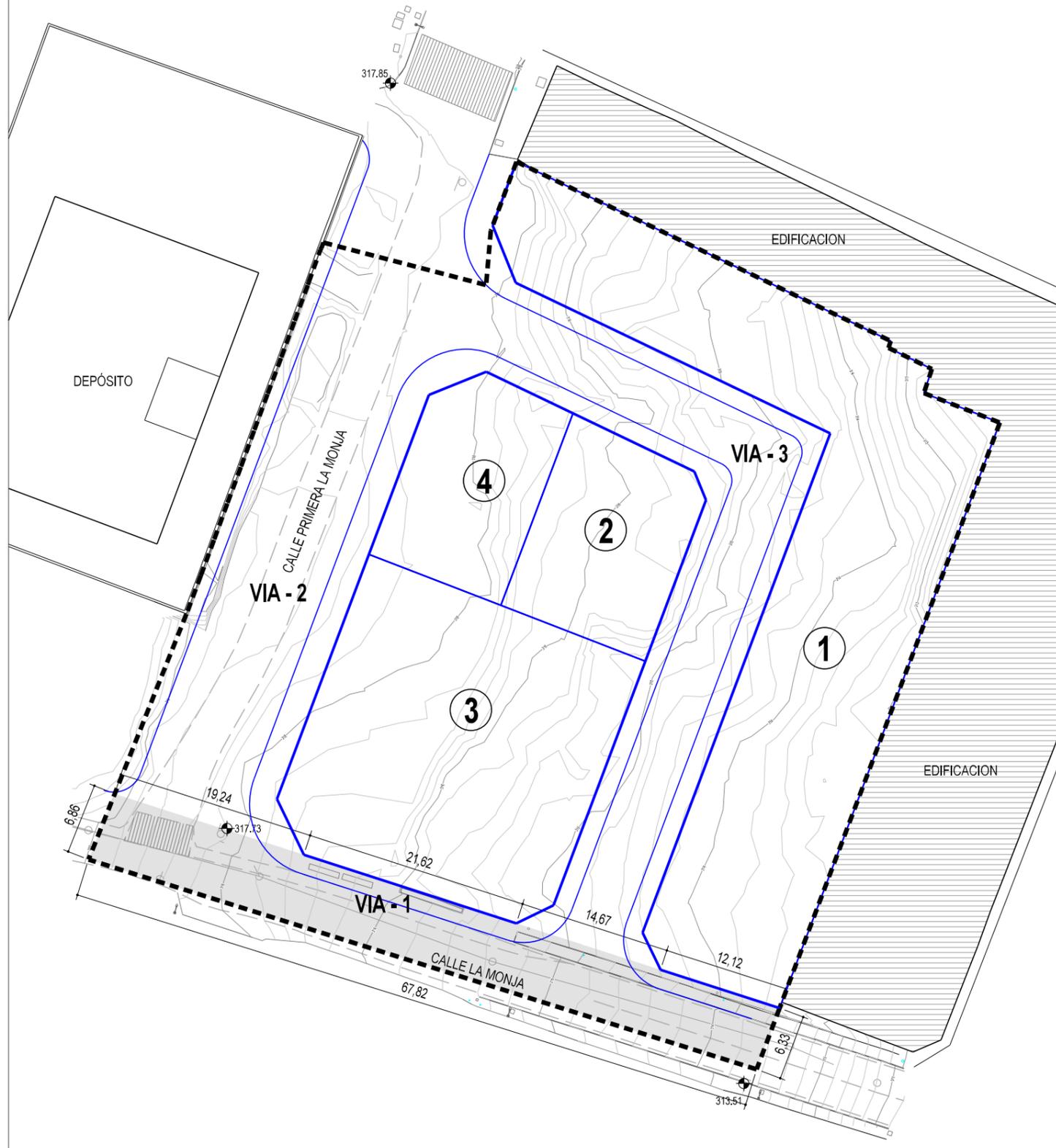
TITULAR	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.
CARGAS	Parcela libre de cargas. Parcela correspondiente a la materialización del 10% de aprovechamiento urbanístico.
INSCRIPCIÓN	Se solicitará del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la presente parcela como finca nueva e independiente, resultante de la presente reparcelación.

#### FINCA DE LA QUE PROCEDE

DATOS CATASTRALES	1561144CS7415N0001ZG - 1561145CS7415N0001UG
DATOS REGISTRALES	Finca de El Rosario número 7572, inscripción 5º, tomo 1931, libro 344, folio 61 Finca de El Rosario número 10121, inscripción 3º, tomo 2172, libro 466, folio 23



COORDENADAS UTM (REGCAN95) "VIA 1"				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	371492,4183	3146036,7798	Recta	21,62
2	371471,8381	3146043,4102	Recta	19,24
3	371453,5226	3146049,3111	Recta	6,86
4	371450,9836	3146042,9430	Recta	67,82
5	371515,6898	3146022,6417	Recta	6,33
6	371517,9181	3146028,5644	Recta	12,12
7	371506,3836	3146032,2805	Recta	14,67
1	371492,4183	3146036,7798		
Perímetro				148,65
SUPERFICIE				445,60



## PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE

FECHA:  
MARZO 2021

### SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

### FICHA DESCRIPTIVA

ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

HOJA:  
5/7

ESCALA:  
1/500



PARCELA VIA **1**

#### DATOS DE LA PARCELA

NATURALEZA	URBANA
DENOMINACIÓN	PARCELA VIA 1
SUPERFICIE	445,60 m <sup>2</sup> .
UBICACIÓN	Calle La Monja - Barranco Grande
DESCRIPCIÓN Y LINDEROS	<p>Vía de tráfico rodado de Unidad de UA-SO.10 Ámbito SO-4 Barranco Grande que se incorpora al viario público, de forma rectangular, con una extensión superficial de CUATROCIENTAS CUARENTA Y CINCO METROS Y SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS (445,60 m<sup>2</sup>) y que linda:</p> <p><b>Al Norte:</b> En línea de 19, 24m con calle Primera La Monja, en línea de 21,62m con parcela resultante nº3, en línea de 14,67 con calle en proyecto y en línea de 12,12m con parcela resultante nº1</p> <p><b>Al Sur:</b> En línea de 67,82 m con calle la Monja.</p> <p><b>Al Este:</b> En línea de 6,33 m con calle la Monja.</p> <p><b>Al Oeste:</b> En línea de 6,86 m con calle la Monja.</p>

#### DATOS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN	Plan General 2005 ( Modificación del PGOU-92 y A.B. al DL-1/2000 de 8 de mayo) Plan Especial del Polígono P-2, SO-4, La Monja.
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)
ÁREA	Barranco Grande SO-4
ÁMBITO	Suroeste
UNIDAD ACTUACIÓN	UA-SO.10
USO	Vial
EDIFICABILIDAD	---
TIPOLOGÍA	--

#### OTROS DATOS

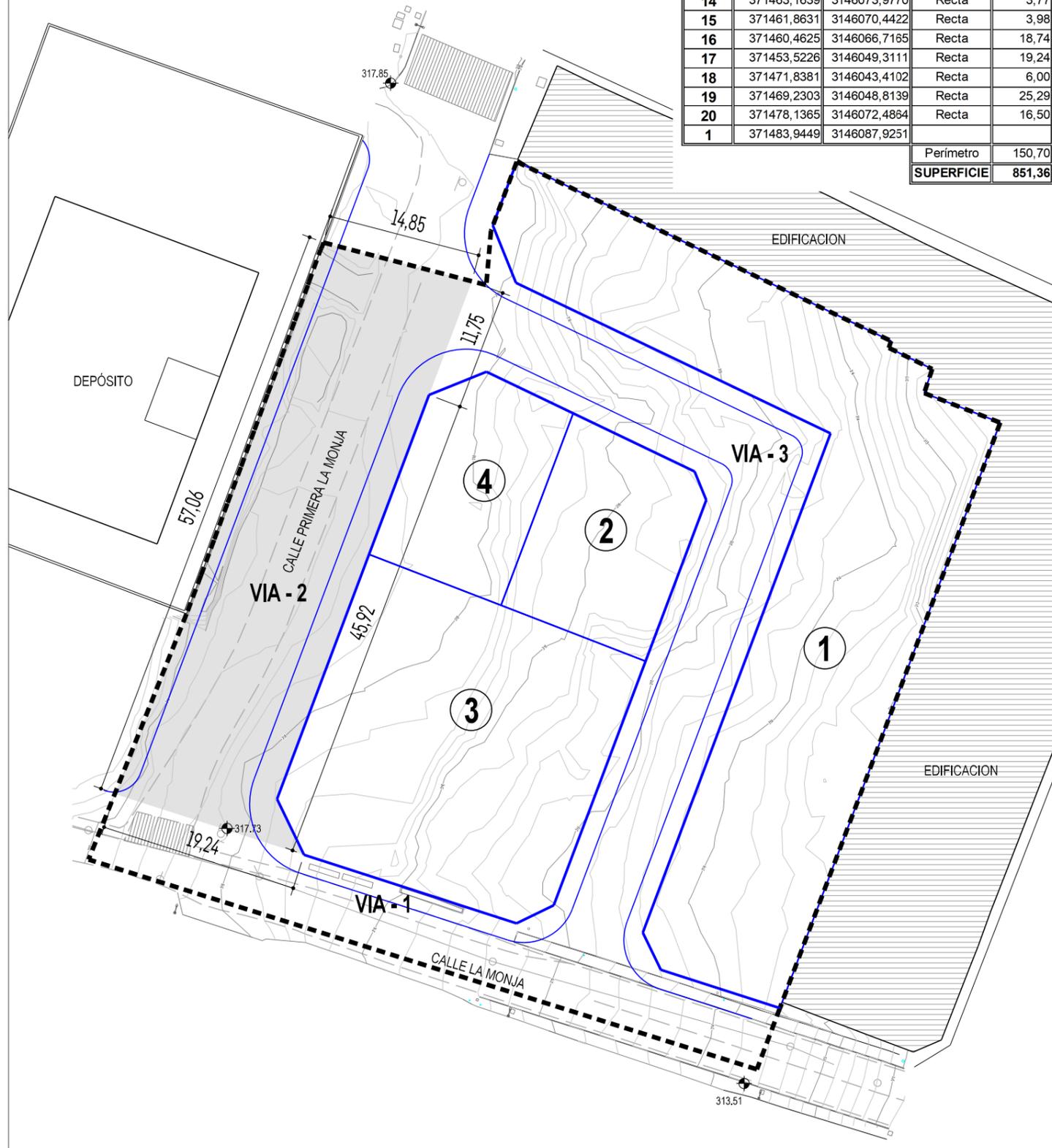
TITULAR	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.
CARGAS	Libre de cargas.
INSCRIPCIÓN	Se solicitará del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la presente parcela como finca nueva e independiente, resultante de la presente reparcelación.

#### FINCA DE LA QUE PROCEDE

DATOS CATASTRALES	1561144CS7415N0001ZG - 1561145CS7415N0001UG
DATOS REGISTRALES	Finca de El Rosario número 7572, inscripción 5º, tomo 1931, libro 344, folio 61 Finca de El Rosario número 10121, inscripción 3º, tomo 2172, libro 466, folio 23



COORDENADAS UTM (REGCAN95) "VIA 2"				
Nº Punto	X	Y	Tramo	Longitud
1	371483,9449	3146087,9251	Recta	11,75
2	371488,0893	3146098,9217	Recta	14,85
3	371473,7225	3146102,6772	Recta	0,56
4	371473,5281	3146102,1541	Recta	0,22
5	371473,4229	3146101,9657	Recta	3,33
6	371472,3057	3146098,8235	Recta	0,23
7	371472,2346	3146098,6077	Recta	3,72
8	371470,9461	3146095,1148	Recta	3,77
9	371469,6480	3146091,5759	Recta	3,77
10	371468,3333	3146088,0430	Recta	3,72
11	371467,0440	3146084,5549	Recta	3,77
12	371465,7510	3146081,0157	Recta	3,74
13	371464,4554	3146077,5074	Recta	3,76
14	371463,1639	3146073,9770	Recta	3,77
15	371461,8631	3146070,4422	Recta	3,98
16	371460,4625	3146066,7185	Recta	18,74
17	371453,5226	3146049,3111	Recta	19,24
18	371471,8381	3146043,4102	Recta	6,00
19	371469,2303	3146048,8139	Recta	25,29
20	371478,1365	3146072,4884	Recta	16,50
1	371483,9449	3146087,9251		
Perímetro				150,70
SUPERFICIE				851,36



## PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE

FECHA:  
MARZO 2021

### SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

### FICHA DESCRIPTIVA

ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

HOJA:

6/7

ESCALA:

1/500



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

PARCELA VIA **2**

#### DATOS DE LA PARCELA

NATURALEZA	URBANA
DENOMINACIÓN	PARCELA VIA 2
SUPERFICIE	851,60 m <sup>2</sup> .
UBICACIÓN	Calle La Monja - Barranco Grande
DESCRIPCIÓN Y LINDEROS	Vía de tráfico rodado de Unidad de UA-SO.10 Ámbito SO-4 Barranco Grande que se incorpora al viario público, de forma rectangular, con una extensión superficial de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS Y TREINTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (851,36 m <sup>2</sup> ) y que linda:  <b>Al Norte:</b> En línea de 14,85 m con continuación de calle Primera La Monja.  <b>Al Sur:</b> En línea de 19,24 m con calle La Monja.  <b>Al Este:</b> En línea de 11,75 m con calle en proyecto y en línea de 45,92 con parcelas resultantes 4 y 3.  <b>Al Oeste:</b> Con parcela catastral nº15611B3CS7415N.

#### DATOS URBANÍSTICOS

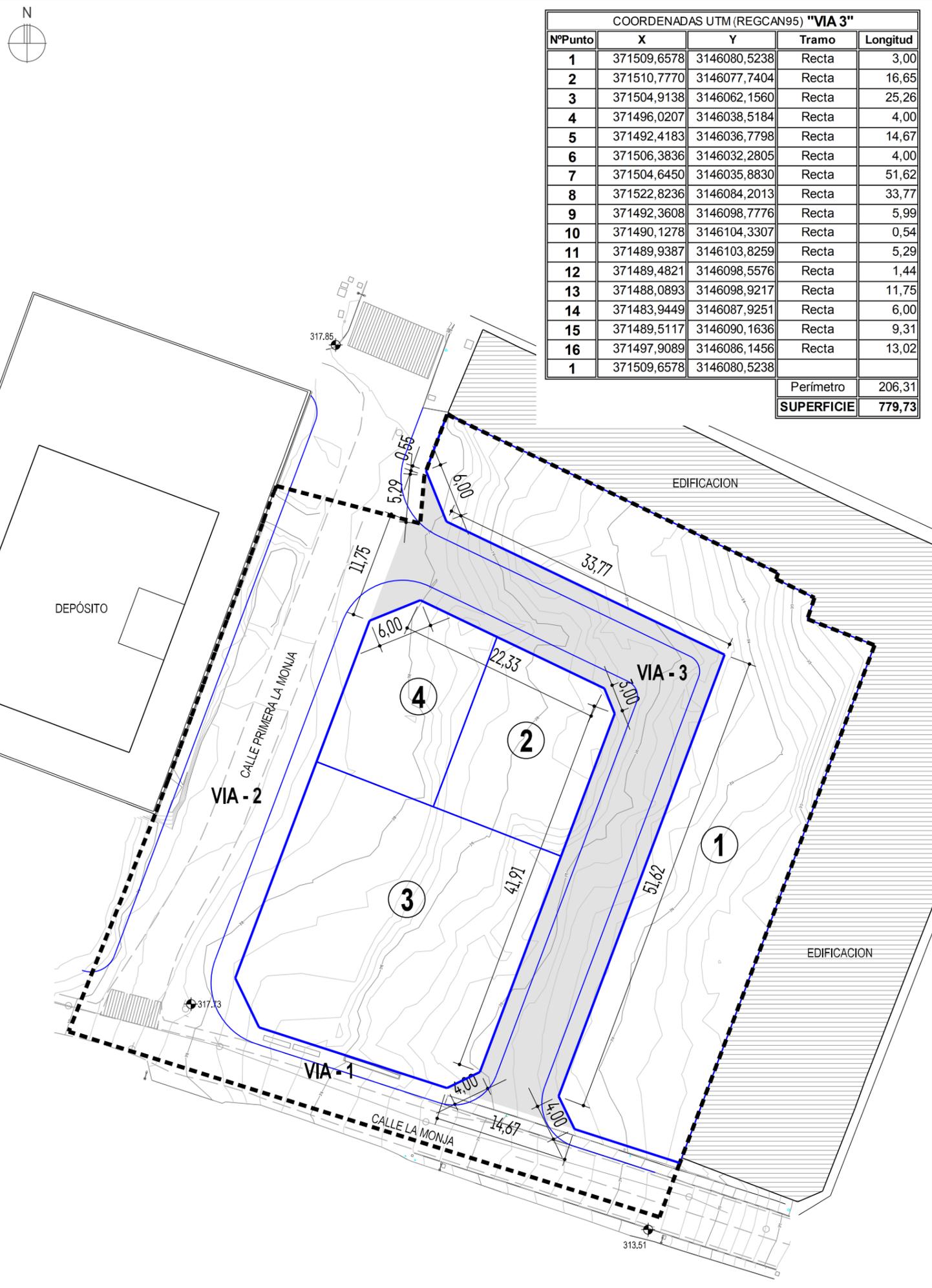
PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN	Plan General 2005 ( Modificación del PGOU-92 y A.B. al DL-1/2000 de 8 de mayo) Plan Especial del Polígono P-2, SO-4, La Monja.
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)
ÁREA	Barranco Grande SO-4
ÁMBITO	Suroeste
UNIDAD ACTUACIÓN	UA-SO.10
USO	Vial
EDIFICABILIDAD	---
TIPOLOGÍA	--

#### OTROS DATOS

TITULAR	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.
CARGAS	Libre de cargas.
INSCRIPCIÓN	Se solicitará del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la presente parcela como finca nueva e independiente, resultante de la presente reparcelación.

#### FINCA DE LA QUE PROCEDE

DATOS CATASTRALES	1561145CS7415N0001UG
DATOS REGISTRALES	Finca de El Rosario número 10121, inscripción 3º, tomo 2172, libro 466, folio 23



DATOS DE LA PARCELA	
NATURALEZA	URBANA
DENOMINACIÓN	PARCELA VIA 3
SUPERFICIE	779,73 m <sup>2</sup> .
UBICACIÓN	Calle La Monja - Barranco Grande
DESCRIPCIÓN Y LINDEROS	Vía de tráfico rodado de Unidad de UA-SO.10 Ámbito SO-4 Barranco Grande que se incorpora al viario público, en forma de L, con una extensión superficial de SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS Y SETENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (779,73 m <sup>2</sup> ) y que linda:  <b>Al Norte:</b> En chaflán de 6,00m y línea de 33,77m con parcela resultante nº1.  <b>Al Sur:</b> En chaflán de 6,00m, línea de 22,33m, y chaflán de 3,00m con parcelas resultantes 4 y 2, y en lín14,67 con Calle La Monja.  <b>Al Este:</b> En línea de 51,62m y chaflán de 4,00 con parcela resultante nº1.  <b>Al Oeste:</b> En línea de 11,75m, 5,29 y 0,65 con calle primera La Monja y en línea de 41,91m y chaflán de 4,00 m con parcelas resultantes 2 y 3.

DATOS URBANÍSTICOS	
PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN	Plan General 2005 ( Modificación del PGOU-92 y A.B. al DL-1/2000 de 8 de mayo) Plan Especial del Polígono P-2, SO-4, La Monja.
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)
ÁREA	Barranco Grande SO-4
ÁMBITO	Suroeste
UNIDAD ACTUACIÓN	UA-SO.10
USO	Vial
EDIFICABILIDAD	---
TIPOLOGÍA	--

OTROS DATOS	
TITULAR	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.
CARGAS	Libre de cargas.
INSCRIPCIÓN	Se solicitará del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la presente parcela como finca nueva e independiente, resultante de la presente reparcelación.

FINCA DE LA QUE PROCEDE	
DATOS CATASTRALES	1561144CS7415N0001ZG - 1561145CS7415N0001UG
DATOS REGISTRALES	Finca de El Rosario número 7572, inscripción 5º, tomo 1931, libro 344, folio 61 Finca de El Rosario número 10121, inscripción 3º, tomo 2172, libro 466, folio 23

**10. JUSTIFICACIÓN COORDENAS UTM PARCELAS RESULTANTES**

# PROYECTO REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE

ÁMBITO: SUROESTE

ÁREA: BARRANCO GRANDE

FICHA: SO-4

## SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Nº EXPTE: 2020005138

FECHA:  
MARZO 2021



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

### JUSTIFICACIÓN COORDENADAS UTM

Las coordenadas U.TM. de georreferenciación y sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 28WGS84 [EPSG: 32628] Red Geodésica REGCAN95**, de los vértices de la superficie de las **PARCELAS RESULTANTES**, son los que a continuación se detallan:

COORDENADAS UTM (REGCAN95) "PARCELA 1"				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	371539,2397	3146085,2368	Recta	7,89
2	371531,8900	3146088,1040	Recta	2,46
3	371532,6682	3146090,4374	Recta	4,67
4	371528,4684	3146092,4799	Recta	0,70
5	371528,6694	3146093,1551	Recta	40,17
6	371492,4355	3146110,4928	Recta	6,57
7	371490,1223	3146104,3443	Recta	6,00
8	371492,3608	3146098,7776	Recta	33,77
9	371522,8236	3146084,2013	Recta	51,62
10	371504,6450	3146035,8830	Recta	4,00
11	371506,3836	3146032,2805	Recta	12,12
12	371517,9181	3146028,5644	Recta	60,55
1	371539,2397	3146085,2368		
			Perímetro	230,53
			<b>SUPERFICIE</b>	<b>1.324,68</b>

COORDENADAS UTM (REGCAN95) "PARCELA 2"				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	371510,7770	3146077,7404	Recta	3,00
2	371509,6578	3146080,5238	Recta	13,02
3	371497,9089	3146086,1456	Recta	19,86
4	371490,9152	3146067,5565	Recta	15,00
5	371504,9138	3146062,1560	Recta	16,65
1	371510,7770	3146077,7404		
			Perímetro	67,54
			<b>SUPERFICIE</b>	<b>287,11</b>

COORDENADAS UTM (REGCAN95) "PARCELA 3"				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	371504,9138	3146062,1560	Recta	15,00
2	371490,9152	3146067,5565	Recta	13,70
3	371478,1365	3146072,4864	Recta	25,29
4	371469,2303	3146048,8139	Recta	6,00
5	371471,8381	3146043,4102	Recta	21,62
6	371492,4183	3146036,7798	Recta	4,00
7	371496,0207	3146038,5184	Recta	25,26
1	371504,9138	3146062,1560		
			Perímetro	110,87
			<b>SUPERFICIE</b>	<b>814,15</b>

COORDENADAS UTM (REGCAN95) "PARCELA 4"				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	371497,9089	3146086,1456	Recta	9,31
2	371489,5117	3146090,1636	Recta	6,00
3	371483,9449	3146087,9251	Recta	16,50
4	371478,1365	3146072,4864	Recta	13,70
5	371490,9152	3146067,5565	Recta	19,86
1	371497,9089	3146086,1456		
			Perímetro	65,36
			<b>SUPERFICIE</b>	<b>269,55</b>

# PROYECTO REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE

ÁMBITO: SUROESTE

ÁREA: BARRANCO GRANDE

FICHA: SO-4

## SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Nº EXPTE: 2020005138

FECHA:

MARZO 2021



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

COORDENADAS UTM (REGCAN95) "VIAL 1"				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	371492,4183	3146036,7798	Recta	21,62
2	371471,8381	3146043,4102	Recta	19,24
3	371453,5226	3146049,3111	Recta	6,86
4	371450,9836	3146042,9430	Recta	67,82
5	371515,6898	3146022,6417	Recta	6,33
6	371517,9181	3146028,5644	Recta	12,12
7	371506,3836	3146032,2805	Recta	14,67
1	371492,4183	3146036,7798		
Perímetro				148,65
<b>SUPERFICIE</b>				<b>445,60</b>

COORDENADAS UTM (REGCAN95) "VIAL 2"				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	371483,9449	3146087,9251	Recta	11,75
2	371488,0893	3146098,9217	Recta	14,85
3	371473,7225	3146102,6772	Recta	0,56
4	371473,5281	3146102,1541	Recta	0,22
5	371473,4229	3146101,9657	Recta	3,33
6	371472,3057	3146098,8235	Recta	0,23
7	371472,2346	3146098,6077	Recta	3,72
8	371470,9461	3146095,1148	Recta	3,77
9	371469,6480	3146091,5759	Recta	3,77
10	371468,3333	3146088,0430	Recta	3,72
11	371467,0440	3146084,5549	Recta	3,77
12	371465,7510	3146081,0157	Recta	3,74
13	371464,4554	3146077,5074	Recta	3,76
14	371463,1639	3146073,9770	Recta	3,77
15	371461,8631	3146070,4422	Recta	3,98
16	371460,4625	3146066,7165	Recta	18,74
17	371453,5226	3146049,3111	Recta	19,24
18	371471,8381	3146043,4102	Recta	6,00
19	371469,2303	3146048,8139	Recta	25,29
20	371478,1365	3146072,4864	Recta	16,50
1	371483,9449	3146087,9251		
Perímetro				150,70
<b>SUPERFICIE</b>				<b>851,36</b>

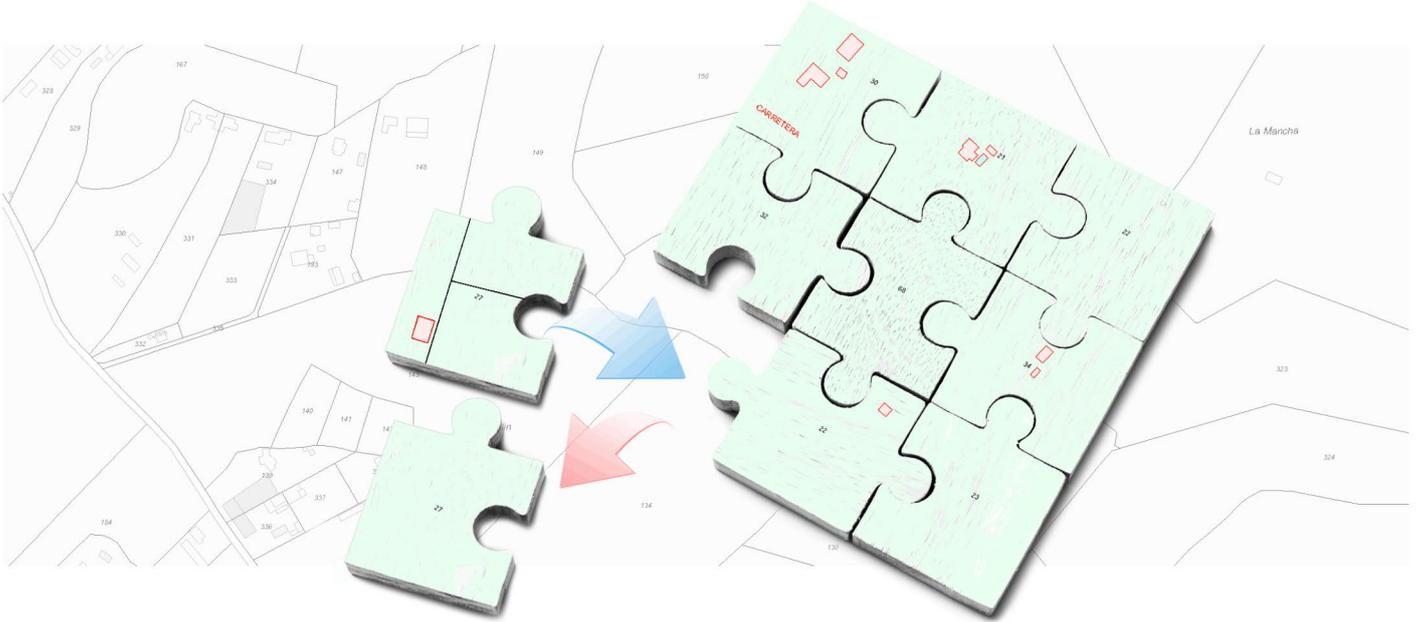
COORDENADAS UTM (REGCAN95) "VIAL 3"				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	371509,6578	3146080,5238	Recta	3,00
2	371510,7770	3146077,7404	Recta	16,65
3	371504,9138	3146062,1560	Recta	25,26
4	371496,0207	3146038,5184	Recta	4,00
5	371492,4183	3146036,7798	Recta	14,67
6	371506,3836	3146032,2805	Recta	4,00
7	371504,6450	3146035,8830	Recta	51,62
8	371522,8236	3146084,2013	Recta	33,77
9	371492,3608	3146098,7776	Recta	5,99
10	371490,1278	3146104,3307	Recta	0,54
11	371489,9387	3146103,8259	Recta	5,29
12	371489,4821	3146098,5576	Recta	1,44
13	371488,0893	3146098,9217	Recta	11,75
14	371483,9449	3146087,9251	Recta	6,00
15	371489,5117	3146090,1636	Recta	9,31
16	371497,9089	3146086,1456	Recta	13,02
1	371509,6578	3146080,5238		
Perímetro				206,31
<b>SUPERFICIE</b>				<b>779,73</b>

**11. INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**  
**(CSV: FRPB7MTXQBRZ4G4Q4)**



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: FPB7MTXQBRZ4G4Q4



## Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, no respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente o no cumple los requisitos técnicos que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



**NEGATIVO**

## Solicitante del IVG

GONZALEZ GONZALEZ MIGUEL ANGEL

Titulación: TÉC. ESP.DELINEACIÓN EDIFICIOS Y OBRAS

Universidad: IES GENETO

Colegio profesional: DELINEANTES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE Número colegiado: 545





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: FPB7MTXQBRZ4G4Q4

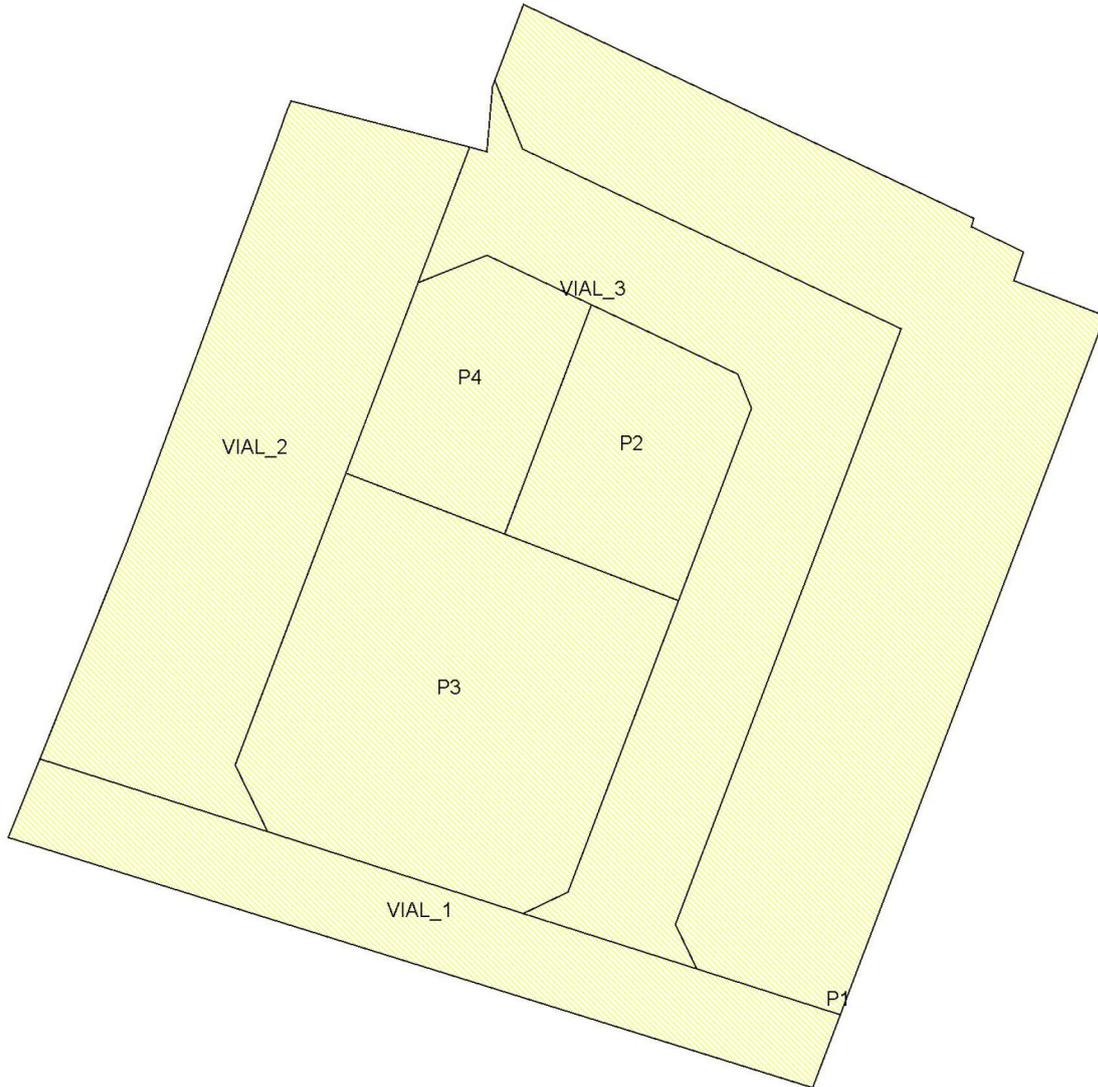
## Nueva parcelación

Provincia: S.C. TENERIFE

Municipio: SANTA CRUZ DE TENERIFE

(371439 ; 3146116)

(371551 ; 3146116)



(371439 ; 3146016)

(371551 ; 3146016)

ESCALA 1:600



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: FPB7MTXQBRZ4G4Q4 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/03/2021





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: FPB7MTXQBRZ4G4Q4

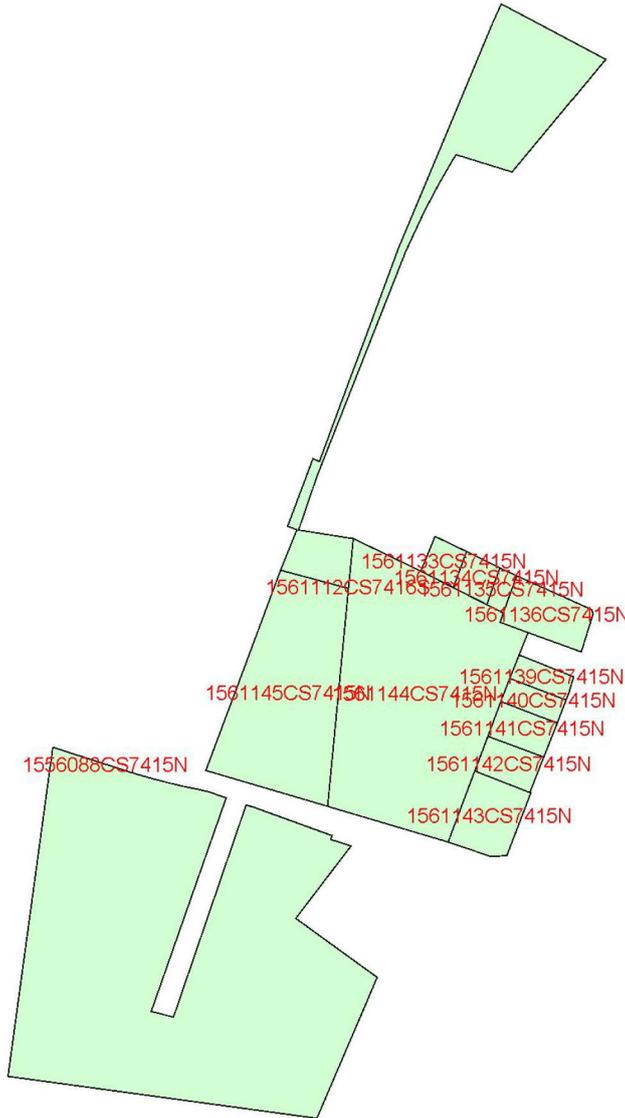
## Parcelación catastral

Provincia: S.C. TENERIFE

Municipio: SANTA CRUZ DE TENERIFE

(371293 ; 3146272)

(371667 ; 3146272)



(371293 ; 3145937)

(371667 ; 3145937)

ESCALA 1:2000



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: FPB7MTXQBRZ4G4Q4 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/03/2021





# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: FPB7MTXQBRZ4G4Q4

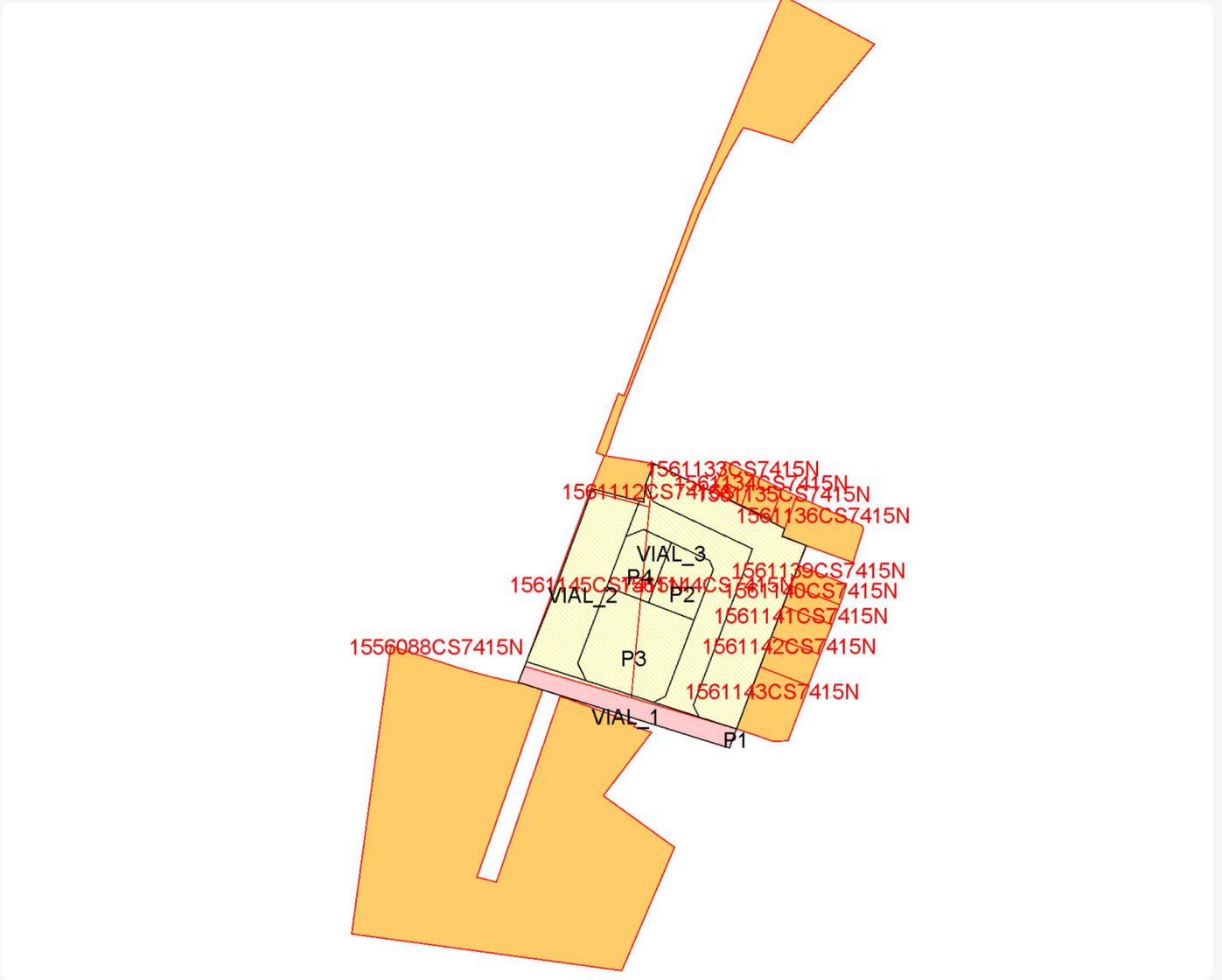
## Superposición con cartografía catastral

Provincia: S.C. TENERIFE

Municipio: SANTA CRUZ DE TENERIFE

(371293 ; 3146272)

(371667 ; 3146272)



(371293 ; 3145937)

(371667 ; 3145937)

ESCALA 1:2000



### Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente





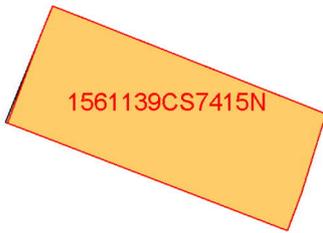
# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: FPB7MTXQBRZ4G4Q4

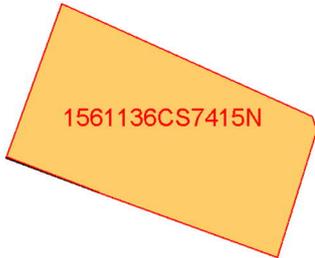
## Parcelas catastrales afectadas



Referencia Catastral: 156112CS7416S  
Dirección CL ROSADO PRIMERA 16  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE]  
[S.C. TENERIFE]  
AFECTADA PARCIALMENTE  
Superficie afectada: 34 m2  
Superficie restante: 1464 m2



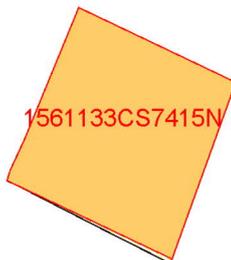
Referencia Catastral: 1561139CS7415N  
Dirección CL ACHINECH 9  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE]  
[S.C. TENERIFE]  
AFECTADA PARCIALMENTE  
Superficie afectada: Menor que 1 m2  
Superficie restante: 107 m2



Referencia Catastral: 1561136CS7415N  
Dirección CL ROSADO 3 [C]  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE]  
[S.C. TENERIFE]  
AFECTADA PARCIALMENTE  
Superficie afectada: 1 m2  
Superficie restante: 286 m2



Referencia Catastral: 1561135CS7415N  
Dirección CL ROSADO 3  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE]  
[S.C. TENERIFE]  
AFECTADA PARCIALMENTE  
Superficie afectada: Menor que 1 m2  
Superficie restante: 52 m2



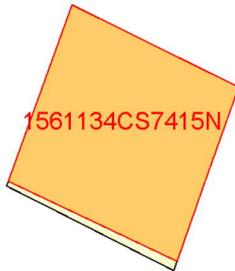
Referencia Catastral: 1561133CS7415N  
Dirección CL ROSADO 7  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE]  
[S.C. TENERIFE]  
AFECTADA PARCIALMENTE  
Superficie afectada: 1 m2  
Superficie restante: 97 m2



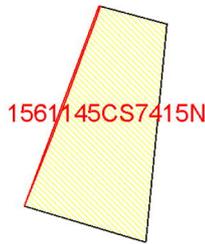


# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

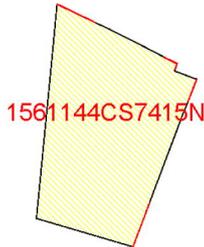
## Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 1561134CS7415N  
Dirección CL ROSADO 5  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE]  
[S.C. TENERIFE]  
AFECTADA PARCIALMENTE  
Superficie afectada: 4 m2  
Superficie restante: 100 m2



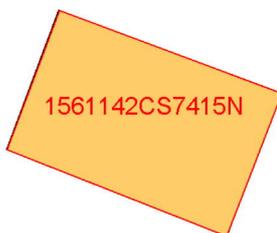
Referencia Catastral: 1561145CS7415N  
Dirección CL MONJA LA 4 [C]  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE]  
[S.C. TENERIFE]  
AFECTADA PARCIALMENTE  
Superficie afectada: 1508 m2  
Superficie restante: 21 m2



Referencia Catastral: 1561144CS7415N  
Dirección CL MONJA LA 4 [B]  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE]  
[S.C. TENERIFE]  
AFECTADA PARCIALMENTE  
Superficie afectada: 2827 m2  
Superficie restante: 3 m2



Referencia Catastral: 1561143CS7415N  
Dirección CL ACHINECH 1  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE]  
[S.C. TENERIFE]  
AFECTADA PARCIALMENTE  
Superficie afectada: Menor que 1 m2  
Superficie restante: 320 m2



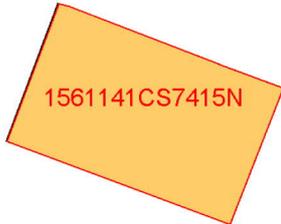
Referencia Catastral: 1561142CS7415N  
Dirección CL ACHINECH 3  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE]  
[S.C. TENERIFE]  
AFECTADA PARCIALMENTE  
Superficie afectada: Menor que 1 m2  
Superficie restante: 162 m2



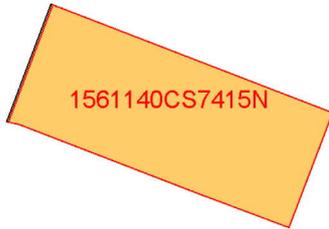


# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

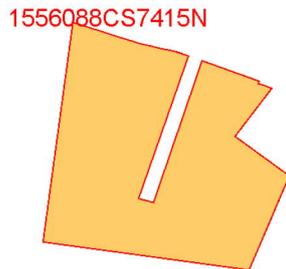
## Parcelas catastrales **afectadas**



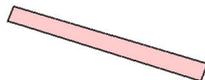
Referencia Catastral: 1561141CS7415N  
Dirección CL ACHINECH 5  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE]  
[S.C. TENERIFE]  
AFECTADA PARCIALMENTE  
Superficie afectada: 1 m2  
Superficie restante: 159 m2



Referencia Catastral: 1561140CS7415N  
Dirección CL ACHINECH 7  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE]  
[S.C. TENERIFE]  
AFECTADA PARCIALMENTE  
Superficie afectada: 1 m2  
Superficie restante: 107 m2



Referencia Catastral: 1556088CS7415N  
Dirección CL MONJA LA [BG] 3 [A] BARRANCO GRANDE  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE]  
[S.C. TENERIFE]  
AFECTADA PARCIALMENTE  
Superficie afectada: Menor que 1 m2  
Superficie restante: 6622 m2



Referencia Catastral:  
Dirección Dominio público o terreno no incorporado  
a la cartografía catastral. SANTA CRUZ  
DE TENERIFE [BARRANCO GRANDE] [S.C. ...  
Superficie afectada: 394 m2



## 12. PLANOS

### **1.- Planos de Información**

**1.1 Situación**

**1.2 Delimitación de la Unidad**

**1.3 Ordenación del PGOU-05**

**1.4 Plan Especial La Monja (Plano O-1 Usos y Tipologías)**

**1.5 Plan Especial La Monja (Plano O-2 Manzanas, Parcelario indicativo)**

**1.6 Redelimitación Proyecto Modificado P-2 P.E.R.I. La Monja (Plano 3 Redelimitación)**

**1.7 Redelimitación Proyecto Modificado P-2 P.E.R.I. La Monja (Plano 4 Redelimitación Edificación)**

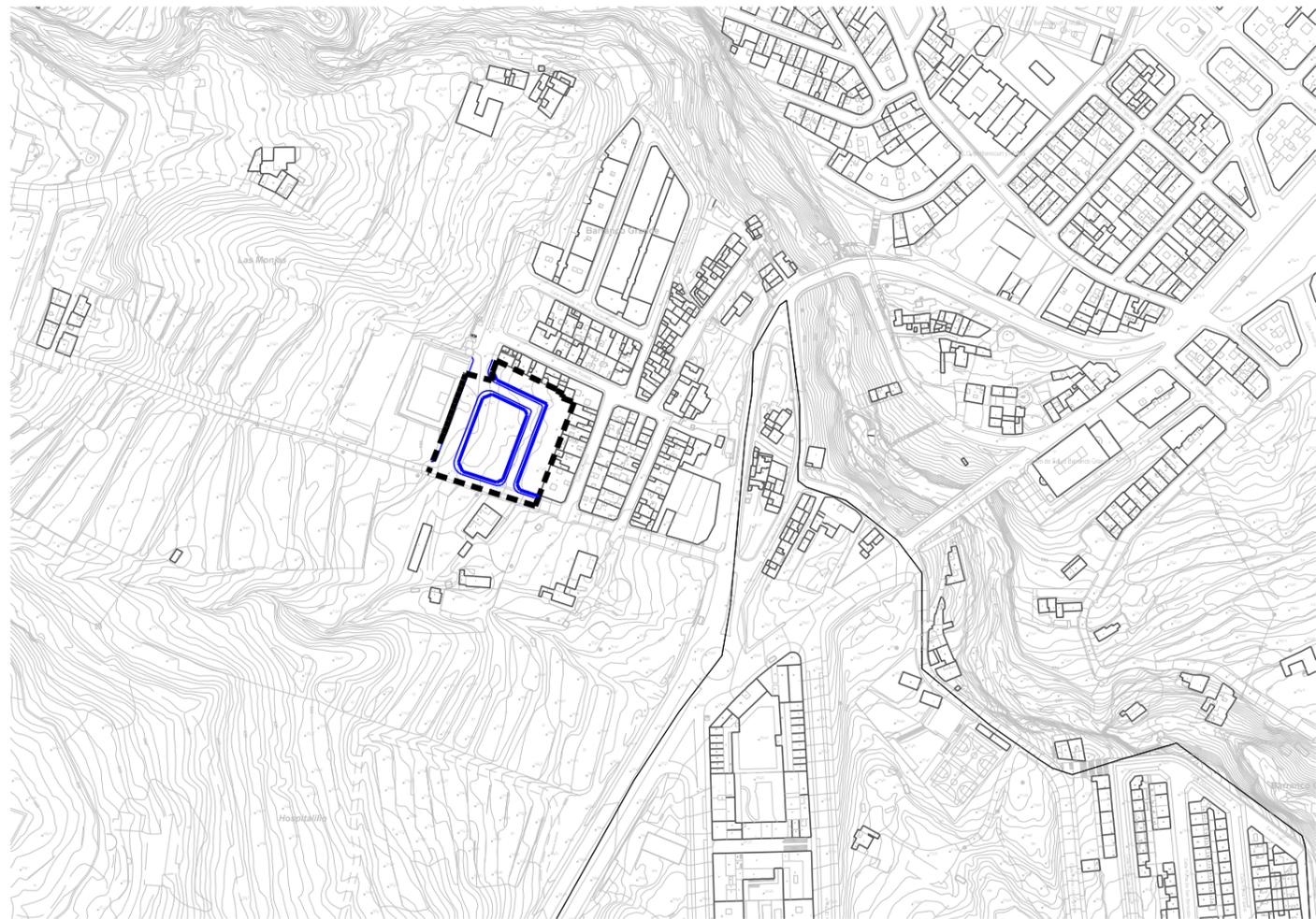
### **2.- Planos de Reparcelación**

**2.1 Levantamiento Topográfico**

**2.2 Fincas de Origen**

**2.3 Parcelas Resultantes**

**2.4 Planos de Obra de Urbanización a Ejecutar**



CARTOGRAFIA - esc: 1/4.000



ORTOFOTO - esc: 1/2.000

## PROYECTO REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE

ÁMBITO: SUROESTE

ÁREA: BARRANCO GRANDE

FICHA: SO-4

PLANO:  
INFORMACIÓN

SITUACIÓN

Nº EXPTE: 2020005138

FECHA:  
MARZO 2021

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

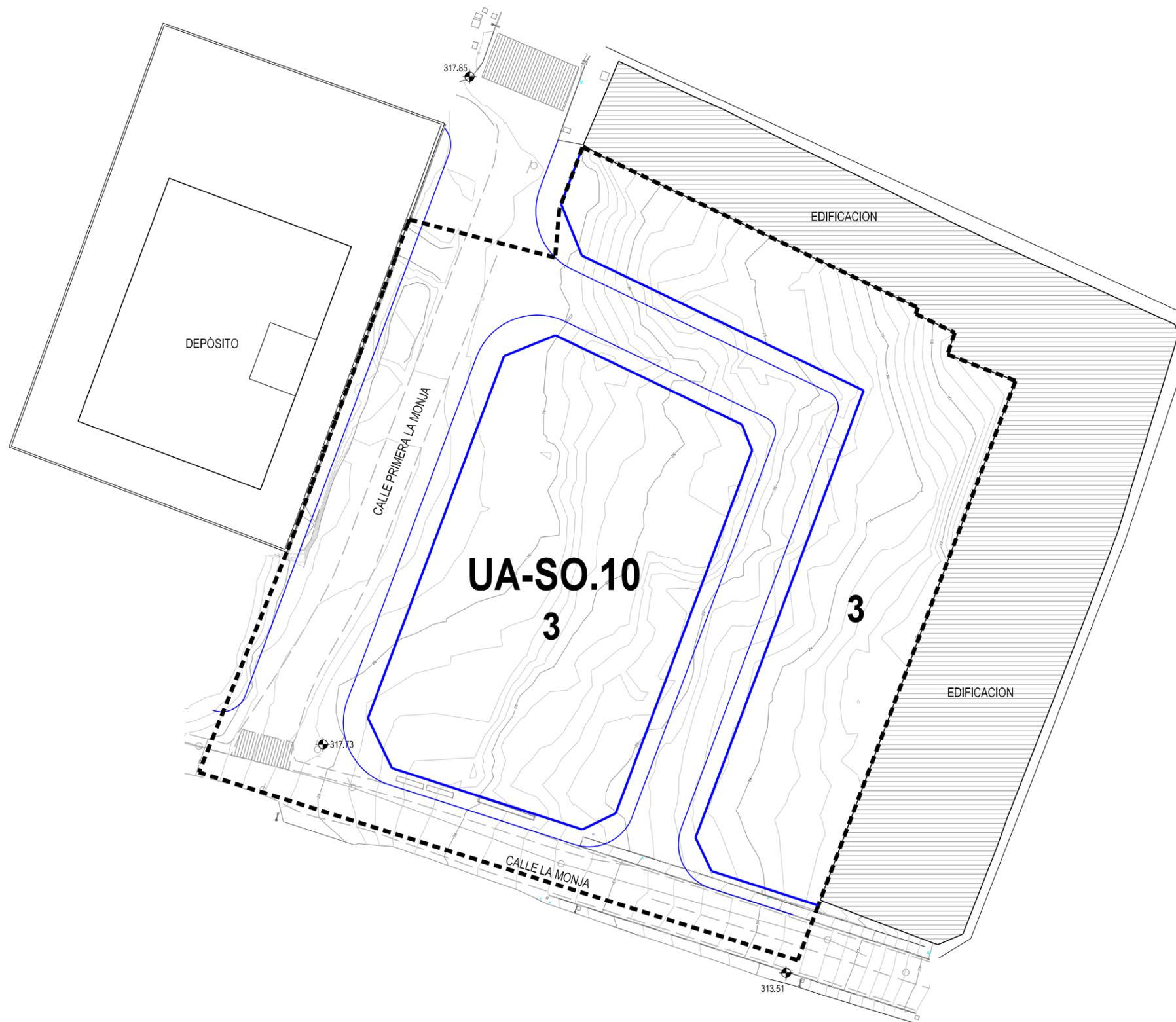
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

HOJA:  
1.1

ESCALA:  
Indicada - A3



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO



### PROYECTO REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE

ÁMBITO: SUROESTE	ÁREA: BARRANCO GRANDE	FICHA: SO-4
PLANO: INFORMACIÓN	DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD	Nº EXPTE: 2020005138 FECHA: MARZO 2021

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

HOJA: 1.2  
ESCALA: 1/500 - A3



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

## PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

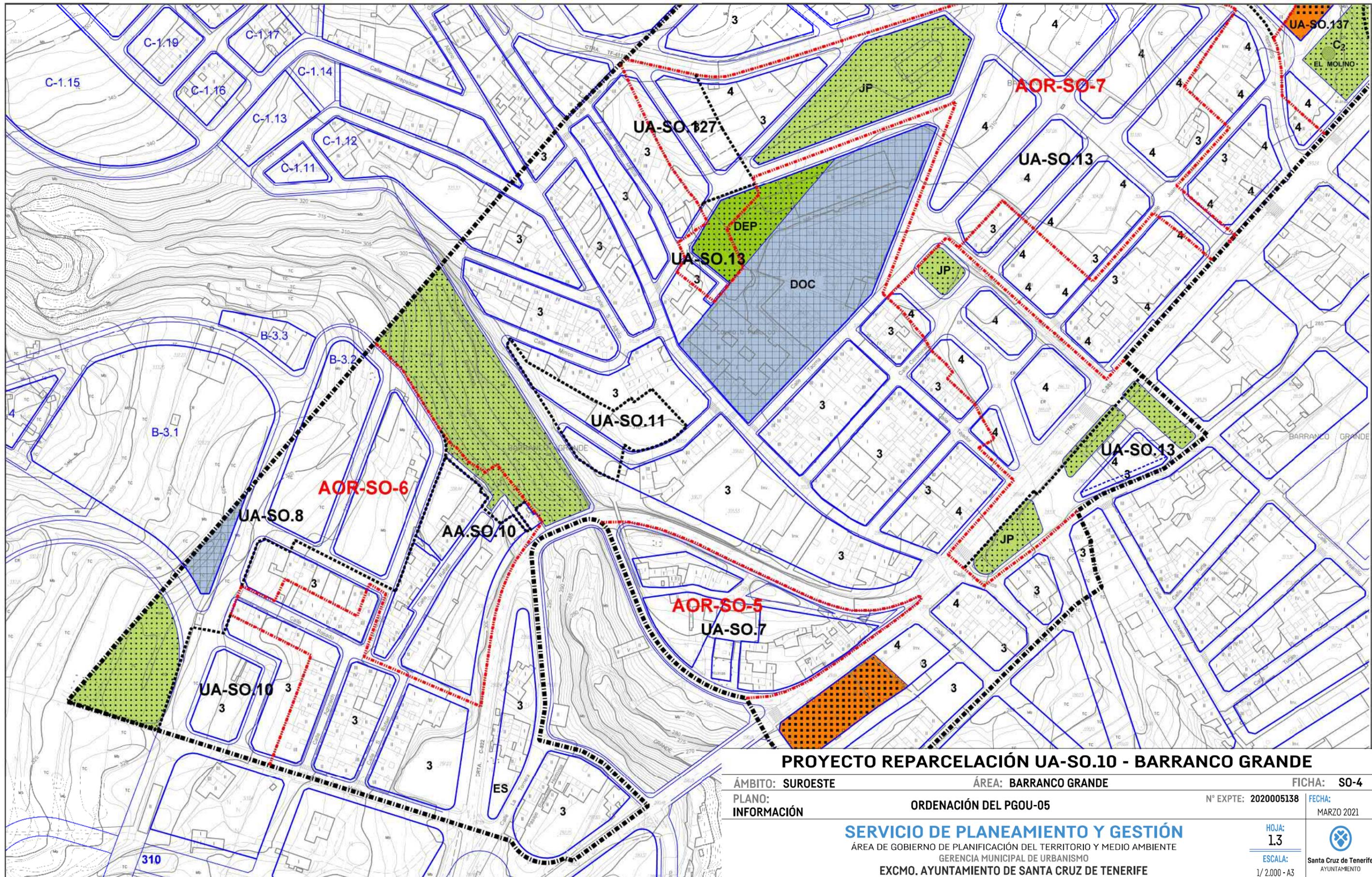
Escala: 1/2000

ÁMBITO: Suroeste

ÁREA: Barranco Grande

FICHA  
SO - 4

HOJA  
2 de 5



### PROYECTO REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE

ÁMBITO: SUROESTE

ÁREA: BARRANCO GRANDE

FICHA: SO-4

PLANO:  
INFORMACIÓN

ORDENACIÓN DEL PGOU-05

Nº EXPTE: 2020005138

FECHA:  
MARZO 2021

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

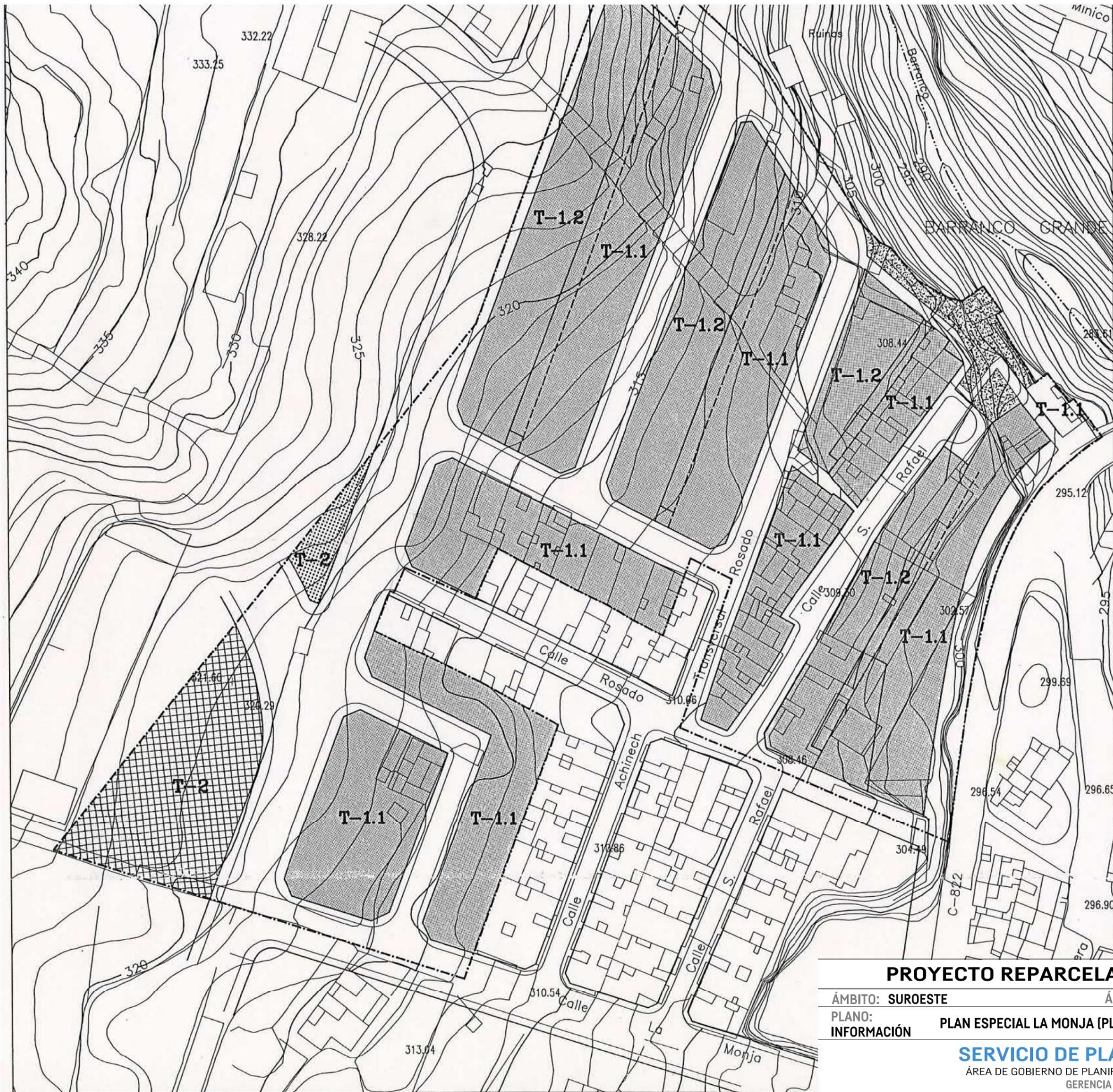
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

HOJA:  
13

ESCALA:  
1/2.000 - A3



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO



**FOLIO 9**

AMBITO DEL PLAN ESPECIAL  
 LINEA DE EDIFICACION  
 DIVISION TIPOLOGICA  
 Aprobado inicialmente 11 FEB. 1994  
 Aprobado provisionalmente 20 MAYO 1994  
 Aprobado definitivamente 21 OCT. 1994  
 SECRETARIO DELEGADO,  
**USOS**

- RESIDENCIA COLECTIVA
- DOCENTE-E.G.B.
- PARQUE DEPORTIVO
- JARDIN-ESPACIO LIBRE

**TIPOLOGIAS**

- T-1.1 ALINEADA A VIAL
- T-1.2 ALINEADA CON PATIO TRASERO
- T-2 LIBRE COMPOSICION

colegio oficial de arquitectos de canarias  
 este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 116 de la ley del suelo (r.d. 1 /1992)  
 JUN. 1994 el arqto. de control  
 número 32044  
 conforme al encargo del propietario

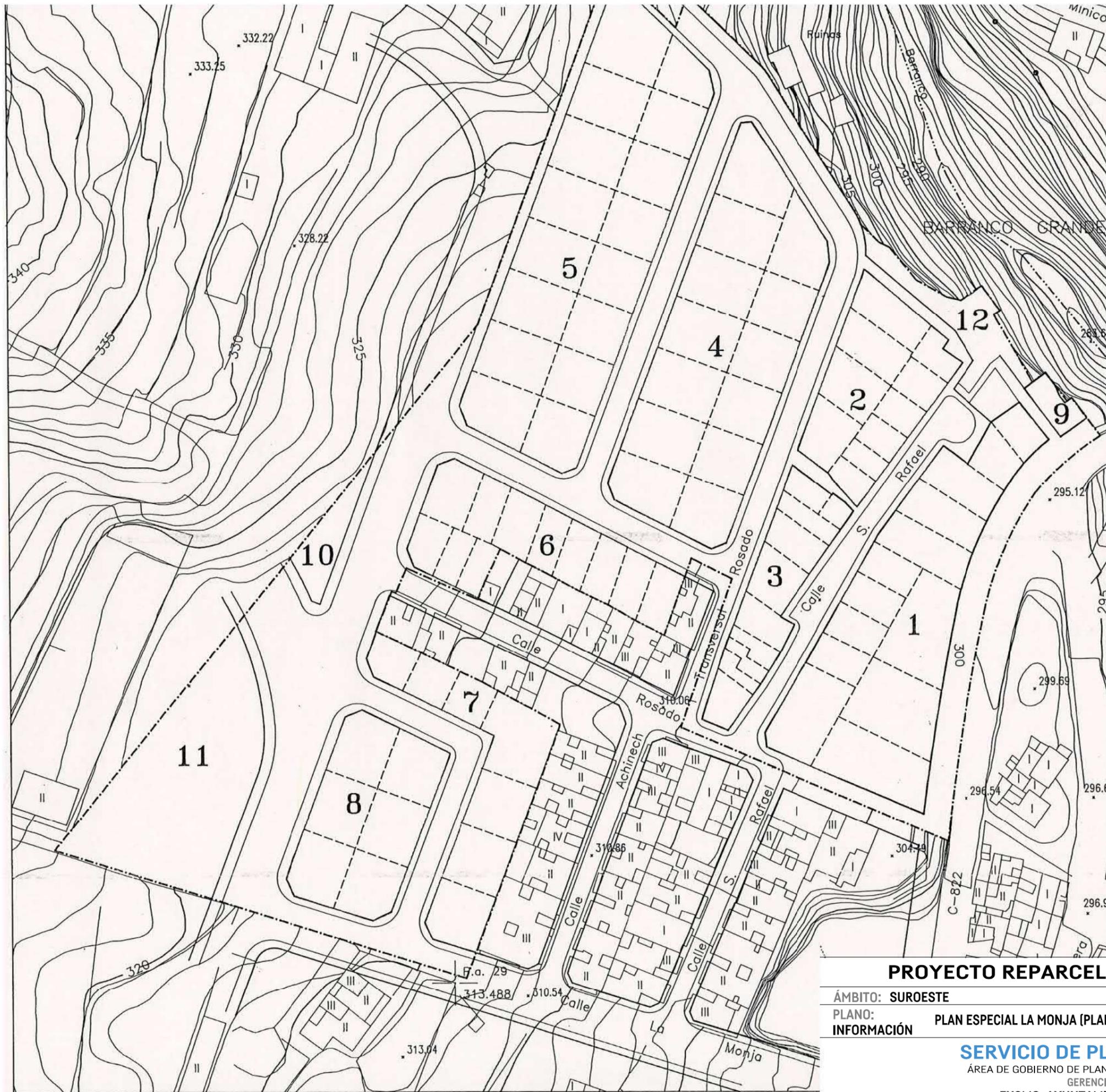
DOCUMENTO  
**PLAN ESPECIAL "LA MONJA"**  
 PROMOTOR: GERENCIA DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE  
 EN COLABORACION CON: CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL GOBIERNO DE CANARIAS  
 PLANO: **Usos y Tipologias** N: **0-1**  
 ARQUITECTO: JORGE CODERCH FIGUEROA ESCALA: E=1:1.000  
 SANTA CRUZ TFE. C/25 DE JULIO 48 TEL:9024-84-43 FAX:9024-25-53 FECHA: OCTUBRE 1.993

**PROYECTO REPARCELACION UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE**

ÁMBITO: SUROESTE ÁREA: BARRANCO GRANDE FICHA: SO-4  
 PLANO: PLAN ESPECIAL LA MONJA (PLANO 0-1 USOS Y TIPOLOGÍAS) N° EXPTE: 2020005138 FECHA: MARZO 2021  
 INFORMACIÓN

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
 ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

HOJA: 14  
 ESCALA: 1/1.000 - A3



FOLIO 10

Aprobado inicialmente ..... 11 FEB. 1994  
 Aprobado provisionalmente ..... 28 MAR. 1994  
 Aprobado definitivamente ..... 24 OCT. 1994  
 EL SECRETARIO DELEGADO,

colegio oficial de arquitectos de canarias  
 delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el  
 trámite establecido en el  
 artículo 116 de la ley del  
 suelo (r.d. 1 /1992)

fecha 14 JUN. 1994 al arqto. de control  
 núm 32044

conforme al encargo del propietario

DOCUMENTO	
<b>PLAN ESPECIAL "LA MONJA"</b>	
PROMOTOR	EN COLABORACION CON:
GERENCIA DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	 CONSEJERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL GOBIERNO DE CANARIAS
PLANO	Nº
<b>Manzanas Parcelario Indicativo</b>	<b>0-2</b>
ARQUITECTO	ESCALA
JORGE CODERCH FIGUEROA	E=1:1.000
SANTA CRUZ TFE C/25 DE JULIO 46 TEL:9024-64-42 FAX:27-35-53	FECHA
	OCTUBRE 1.993

**PROYECTO REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE**

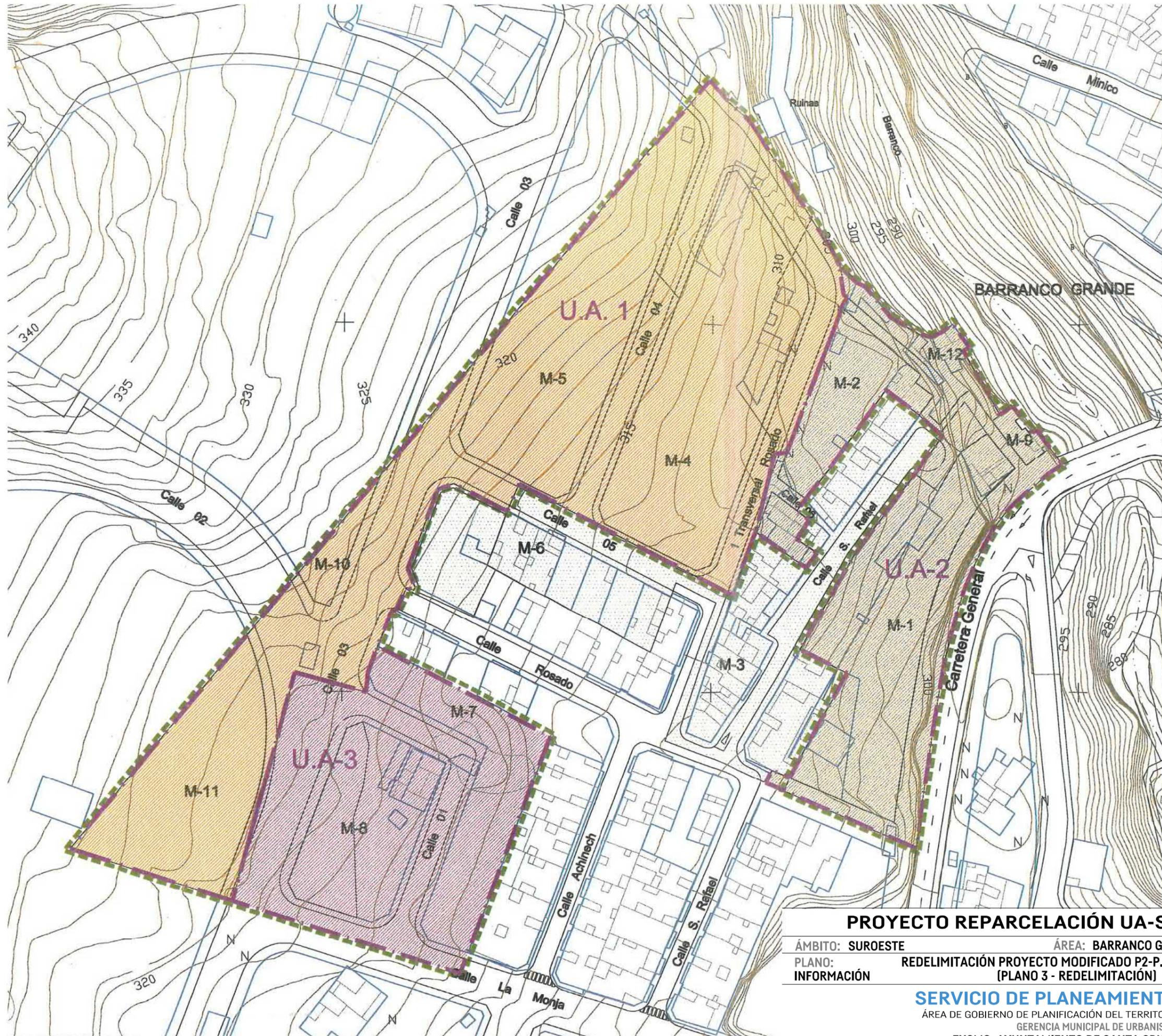
ÁMBITO: SUROESTE      ÁREA: BARRANCO GRANDE      FICHA: SO-4

PLANO: PLAN ESPECIAL LA MONJA (PLANO 0-2 MANZANAS, PARCELARIO INDICATIVO)      Nº EXPT: 202005138      FECHA: MARZO 2021

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
 ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

HOJA: 15  
 ESCALA: 1/1.000 - A3





**REDELIMITACION  
PROYECTO MODIFICADO  
POLIGONO DE ACTUACION - 2  
P.E.R.I. DE LA MONJA  
AREA DE REPARTO S0-4**

PROMOTOR  
**VIVIENDAS MUNICIPALES  
de SANTA CRUZ DE TENERIFE**

E. 1/1.000 FEBRERO 2007

**GOMA**  
Arquitectos, S.L.  
Colegiado nº 10.194

*[Signature]*  
C/ Calle de Lima nº 74, 1º-Doña  
38002 Santa Cruz de TENERIFE  
Tfno. 922 290827/677 539739  
Fax: 922 272409  
E-Mail: gomadesd@airtel.net

**PLANO Nº 3**

**REDELIMITACION**

Sup. UA-1 = 12.406 m<sup>2</sup>

Sup. UA-2 = 5.348 m<sup>2</sup>

Sup. UA-3 = 4.797 m<sup>2</sup>

Sup. TOTAL = 22.551 m<sup>2</sup>

SUELO URBANO COMUN  
Sup. = 4.638,69 m<sup>2</sup>

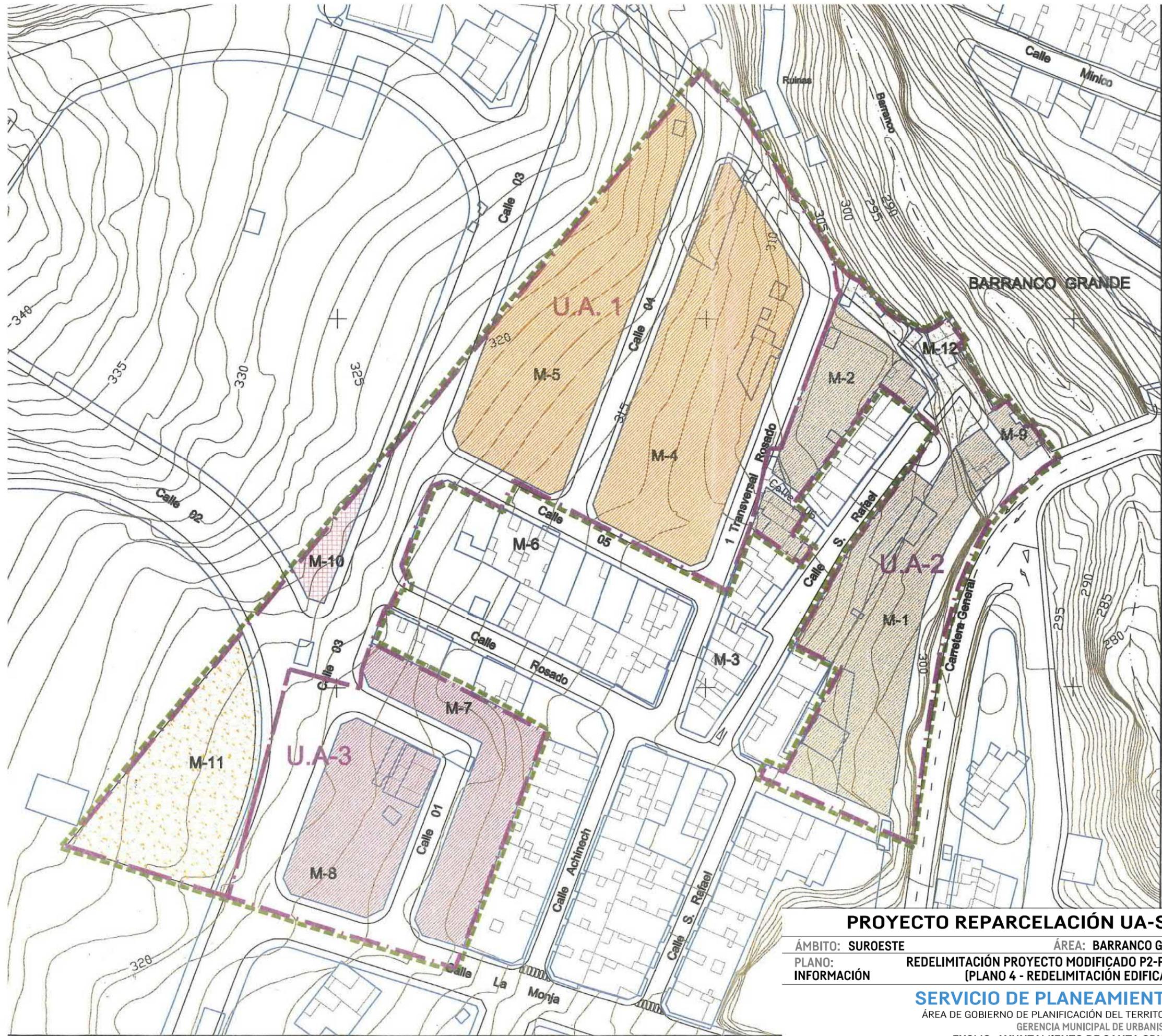
**PROYECTO REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE**

ÁMBITO: SUROESTE	ÁREA: BARRANCO GRANDE	FICHA: S0-4
PLANO: INFORMACIÓN	REDELIMITACIÓN PROYECTO MODIFICADO P2-P.E.R.I. LA MONJA (PLANO 3 - REDELIMITACIÓN)	Nº EXPTE: 2020005138 FECHA: MARZO 2021

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

HOJA: 1.6  
ESCALA: 1/1.000 - A3





**REDELIMITACION  
PROYECTO MODIFICADO  
POLIGONO DE ACTUACION - 2  
P.E.R.I. DE LA MONJA  
AREA DE REPARTO S0-4**

PROMOTOR  
**VIVIENDAS MUNICIPALES  
de SANTA CRUZ DE TENERIFE**

E. 1/1.000 FEBRERO 2001

**GOMA**  
Arquitectos, S.L.  
Colegiado nº 10.194

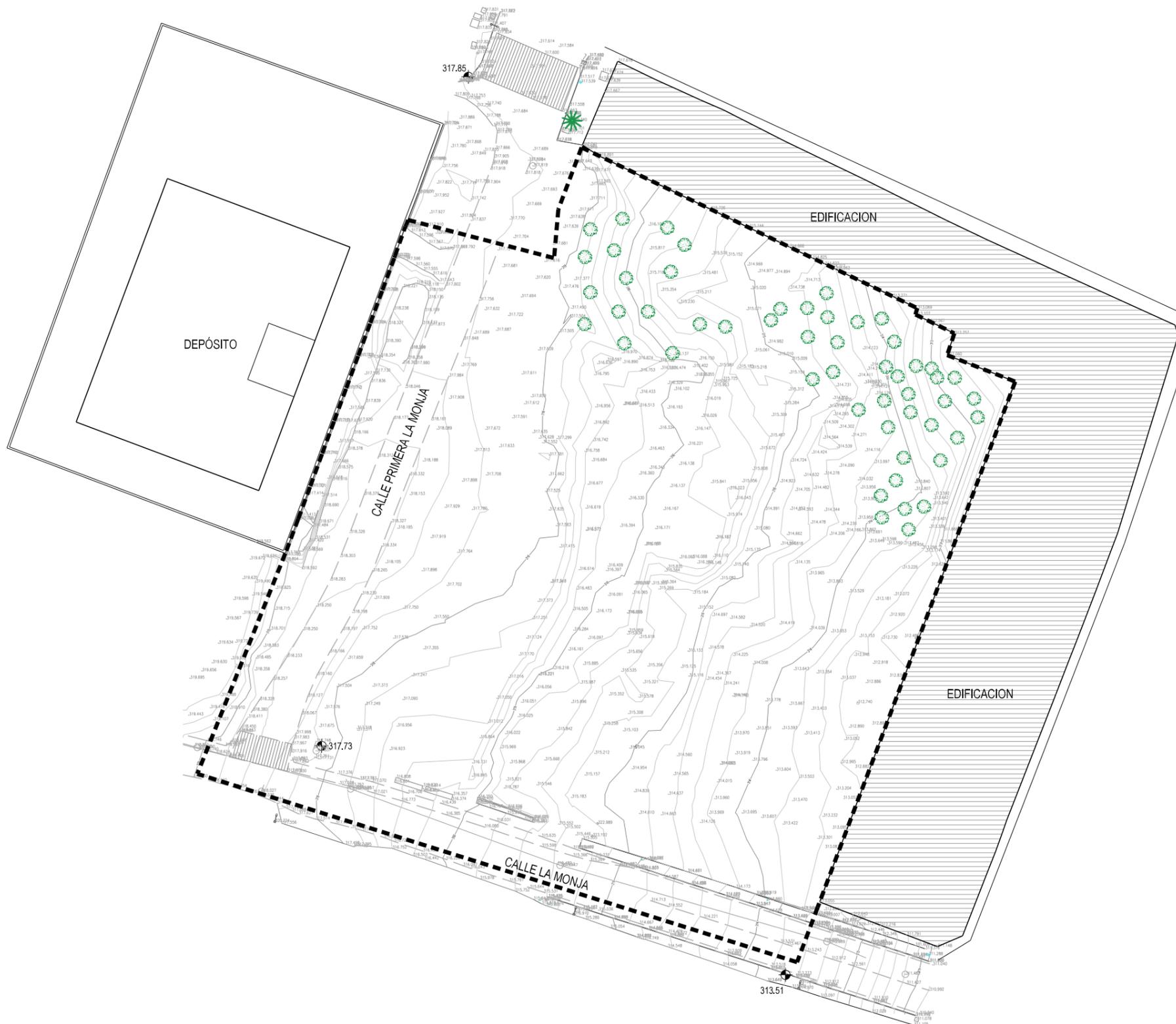
*Walter J. Goma*  
C/ Collado de Lina nº 74, 1º-Dcha.  
38002 Santa Cruz de TENERIFE  
Tfno. 922 290827/677 539739  
Fax. 922 272409  
E-Mail. gomades@gomades.net

**PLANO Nº 4  
REDLMT. EDIFICACION**

- UA-1**
- Sup. Edif. = 5.852,72 m<sup>2</sup>
  - Sup. EGB = 221,42 m<sup>2</sup>
  - Esp Libres = 1.840,67 m<sup>2</sup>
- UA-2**
- Sup. Edif = 3.518,92 m<sup>2</sup>
  - Esp Libres = 479,19 m<sup>2</sup>
- UA-3**
- Sup. Edif = 2.719,55 m<sup>2</sup>

**PROYECTO REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE**

ÁMBITO: SUROESTE	ÁREA: BARRANCO GRANDE	FICHA: S0-4
PLANO: INFORMACIÓN	REDELIMITACIÓN PROYECTO MODIFICADO P2-P.E.R.I. LA MONJA (PLANO 4 - REDELIMITACIÓN EDIFICACIÓN)	Nº EXPTE: 2020005138 FECHA: MARZO 2021
<b>SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b>		HOJA: 17
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO		ESCALA: 1/1.000 - A3
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE		Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO



**PROYECTO REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE**

ÁMBITO: SUROESTE

ÁREA: BARRANCO GRANDE

FECHA: SO-4

PLANO:  
REPARCELACIÓN

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Nº EXPTE: 2020005138

FECHA:  
MARZO 2021

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
 ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

HOJA:  
**2.1**  
ESCALA:  
1/500 - A3





PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Sup. (m <sup>2</sup> )	TITULARES
A	1561144CS7415N0001ZG	2.905,88	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
B	1561145CS7415N0001UG	1.467,90	Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto de Santa Cruz de Tenerife

## PROYECTO REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE

ÁMBITO: SUROESTE

ÁREA: BARRANCO GRANDE

FICHA: SO-4

PLANO:  
REPARCELACIÓN

FINCAS DE ORIGEN

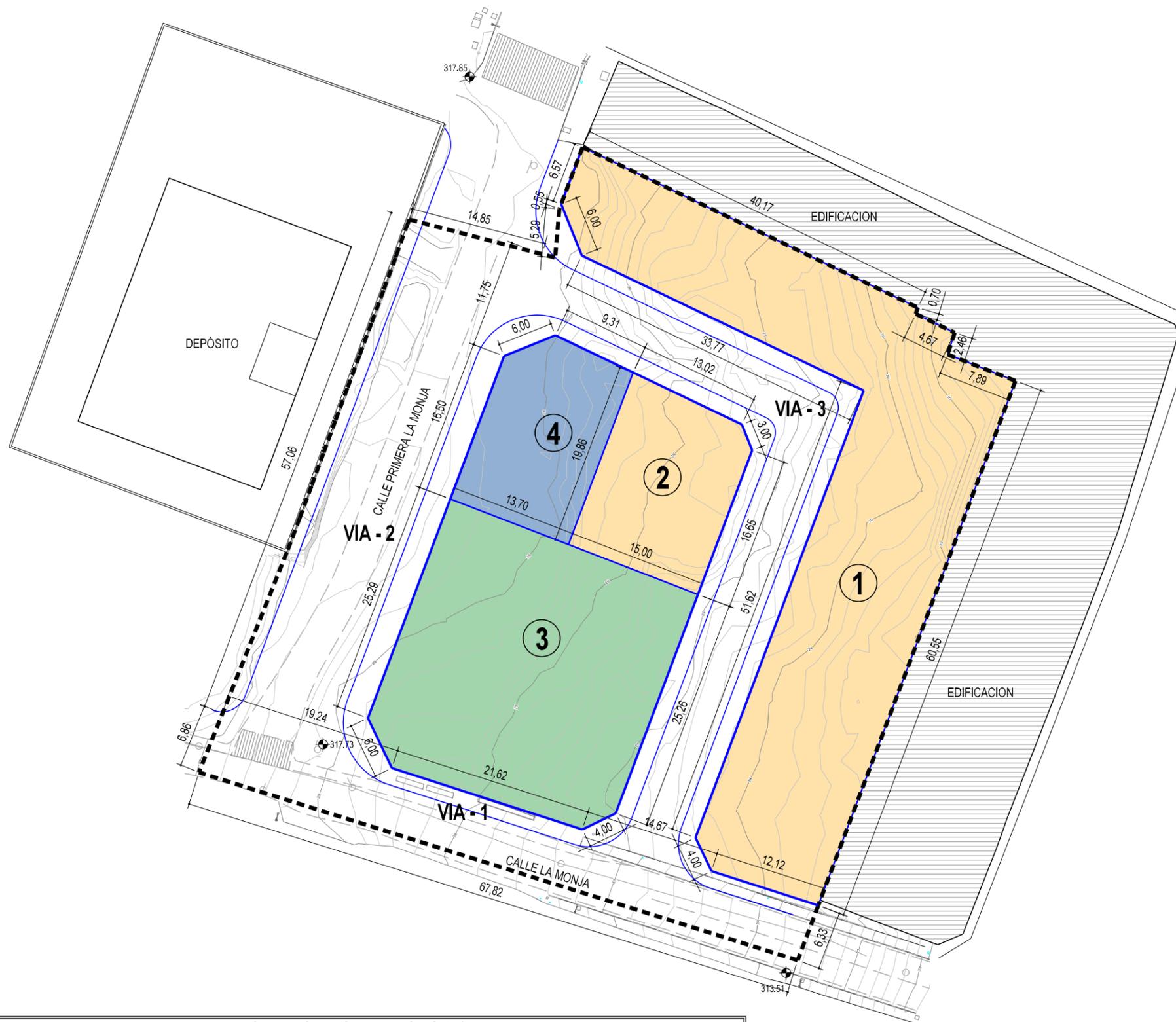
Nº EXPTE: 2020005138

FECHA:  
MARZO 2021

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

HOJA:  
**2.2**  
ESCALA:  
1/500 - A3





CUADRO DE SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )			
FINCAS RESULTANTES	TITULARES	SUP. (m <sup>2</sup> )	APROV. (m <sup>2</sup> c)
PARCELA 1	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	1.324,68	3.974,04
PARCELA 2	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	287,11	861,33
PARCELA 3	Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto de Santa Cruz de Tenerife	814,15	2.442,45
PARCELA 4 (10% Aprov.)	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	269,55	808,65
VIA 1	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	445,60	-
VIA 2	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	851,36	-
VIA 3	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	779,73	-
<b>TOTAL UA-SO.10</b>		<b>4.772,18</b>	<b>8.086,47</b>

## PROYECTO REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE

ÁMBITO: SUROESTE

ÁREA: BARRANCO GRANDE

FICHA: SO-4

PLANO:  
REPARCELACIÓN

PARCELAS RESULTANTES

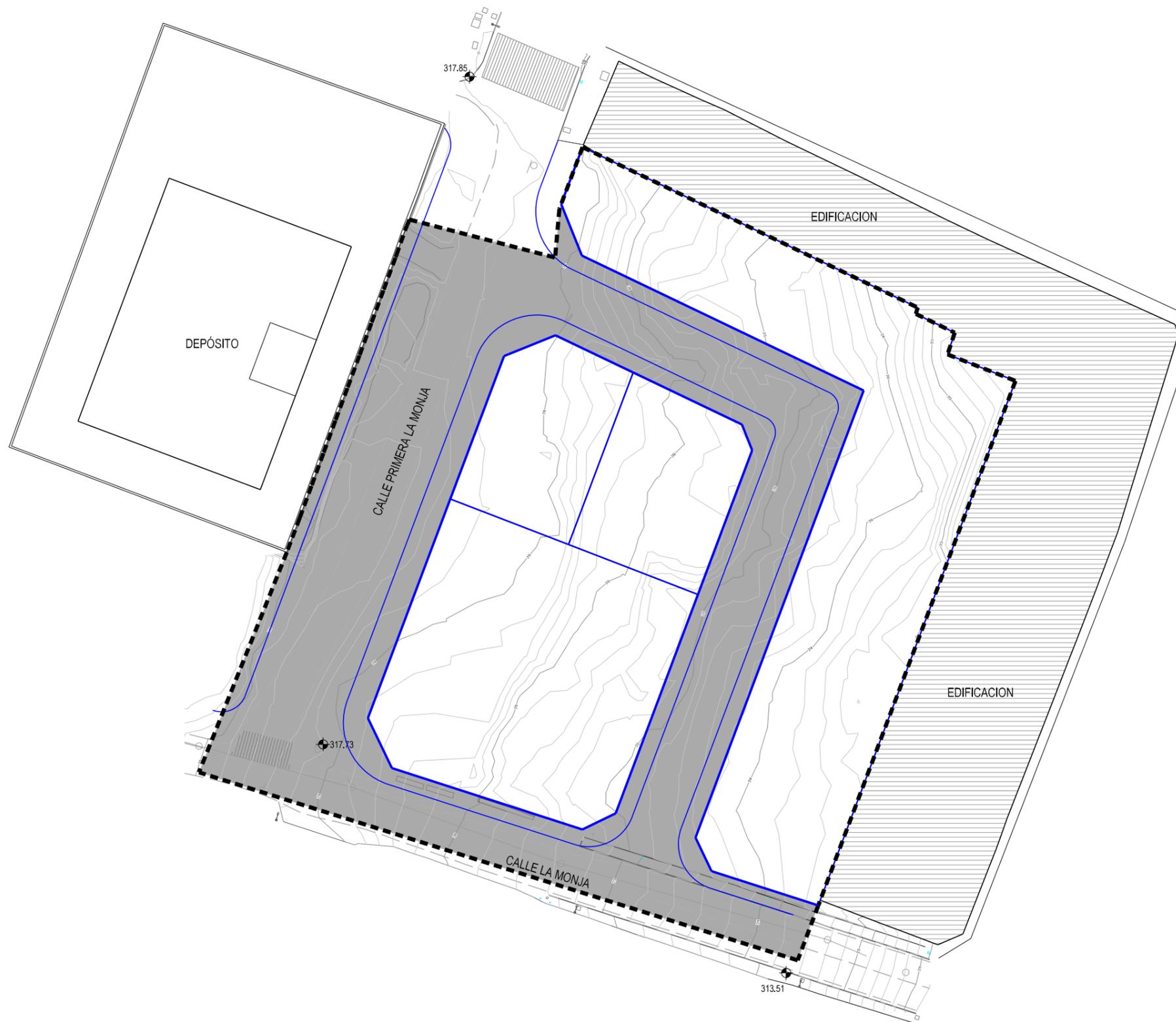
Nº EXPTE: 2020005138

FECHA:  
MARZO 2021

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
 ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

HOJA:  
**2.3**  
 ESCALA:  
1/500 - A3





## PROYECTO REPARCELACIÓN UA-SO.10 - BARRANCO GRANDE

ÁMBITO: SUROESTE

ÁREA: BARRANCO GRANDE

FICHA: SO-4

PLANO:  
REPARCELACIÓN

PLANO DE OBRA DE URBANIZACIÓN A EJECUTAR

Nº EXPTE: 2020005138

FECHA:  
MARZO 2021

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

HOJA:  
2.4

ESCALA:  
1/500 - A3



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO