

# PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-1 DEL ÁMBITO 1.6.3B SAN JOSÉ DEL SUCULUM B

AE-1 ANAGA

AOU 1.6 LAS TERESITAS

1.6.3B JOSÉ DEL SUCULUM B (SUMCO) - UA-1

Expte: 2016-5945

FECHA:  
SEPTIEMBRE 2017

**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



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

## **ÍNDICE**

### **1.MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

- 1.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.2.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS
- 1.3.- BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
- 1.4.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
- 1.5.-DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
- 1.6.- CRITERIOS DE PARA LA REPARCELACIÓN
- 1.7.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.
- 1.8.- CRITERIOS DE DEFINICIÓN, Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS.
- 1.9.- CRITERIOS SOBRE LAS PARCELAS RESULTANTES Y SU ADJUDICACIÓN
- 1.10.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS

### **2. PROPUESTA DE REPARCELACIÓN**

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

- 3.1.- INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIA DE ADJUDICACIÓN
- 3.2.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DEMOLERSE
- 3.3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN
- 3.4.- OTROS GASTOS
- 3.5.- GASTOS TOTALES
- 3.6.- PAGO DE LAS CUOTAS
- 3.7.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

### **4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES**

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

### **6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

### **7. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO**

### **8. DATOS FINCAS APORTADAS**

### **9. CÉDULAS URBANÍSTICAS PARCELAS RESULTANTES**

### **10. JUSTIFICACIÓN COORDENAS UTM PARCELAS RESULTANTES**

### **11. PLANOS**

- 1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- 3.- URBANIZACIÓN
- 4.- FINCAS APORTADA
- 5.1- PLANEAMIENTO VIGENTE - TIPOLOGÍAS
- 5.2.-PLANEAMIENTO VIGENTE - USOS
- 6.- PARCELAS RESULTANTES
- 7.- PARCELARIO DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## **1.MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **1.1.- Determinaciones del Planeamiento Vigente**

El Plan General de Ordenación Urbana (documento de la Revisión) de Santa Cruz de Tenerife fue aprobado por la COTMAC de manera definitiva y parcial el 30 de julio de 2013 entrando en vigor el 18 de julio de 2014, previa publicación íntegra de su normativa en el BOP de fecha 30 de junio de 2014. En la ordenación pormenorizada se incluyó el ámbito 1.6.3B San José del Suculum B.

En dicho ámbito se delimitó la unidad de Actuación UA-1, cuyo sistema de ejecución es Público por Cooperación. En la ficha de la UA-1 se establece la siguiente programación para el desarrollo de la unidad

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN: Público por Cooperación</b>						
<b>PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN</b>						
<b>Plazos máximos establecidos para el proceso de las actuaciones de gestión y ejecución</b>						
Incoación del expediente de inicio del procedimiento del sistema de cooperación, desde la entrada en vigor del PGO	Tramitación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización, desde la incoación del expediente de inicio del procedimiento del sistema de cooperación	Cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, desde el inicio del procedimiento del sistema de cooperación	Inicio de las obras de urbanización desde la aprobación del Proyecto de Urbanización	Ejecución completa de las obras de urbanización desde el inicio de las mismas	Solicitud de licencia de edificación, desde la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación	Otros
1 año	1 año	2 años	1 año	1 año	4 años	

### **1.2.- Antecedentes Administrativos**

Con fecha 9 de noviembre de 2016 el Sr Gerente de la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, cursa Orden de Servicio al Servicio de planeamiento y Gestión de este organismo autónomo, a los efectos de que se dé curso a los trámites preciso para la incoación del Expediente relativo a la “UA-1 del ámbito 1.6.3B S. José del Suculum B”

Con fecha 13 de marzo de 2017 se solicita al Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife a los efectos de dar curso a la tramitación del Expediente denominado, “UA-1 del ámbito 1.63 B, S. José del Suculum B”, que lleva implícita su tramitación mediante el sistema de Cooperación, se solicita que se aporte al Expediente que se tramita en este Organismo Autónomo, el

#### UA-1 Ámbito 1.6.3B San José del Suculum B

correspondiente acuerdo de disposición de la propiedad municipal, a los efectos de integrar la Finca Registral Nº 60.685 Folio 22, Libro 727, Registro de la Propiedad Nº1 de Santa Cruz de Tenerife, en el desarrollo la Unidad antes citada.

Con fecha 5 de abril de 2017, 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 denominado, “UA-1 del ámbito 1.6.3B de San José del Suculum”, conforme a lo previsto por el Art.111 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento.

Segundo. - Dar curso a los restantes trámites administrativos inherentes al inicio del Expediente”.

Con fecha 28 de agosto de 2017, se dicta Resolución del Sra. Consejera-Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, en la que se resuelve lo siguiente:

Primero. – Dejar sin efecto, la Resolución del Sr. Consejero-Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 5 de abril de 2017, por contener defectos en la relación de titulares incluida en el apartado segundo de los antecedentes de hecho de la misma

Segundo. - Acordar el inicio del Expediente denominado, “UA-1 del ámbito 1.6.3B de San José del Suculum”, en virtud a lo previsto por el Art.111 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento y conforme a la nueva relación de titulares.

Tercero. – El presente acuerdo se notificará individualmente a los titulares incluidos en la unidad de actuación “UA-1 del ámbito 1.6.3B de San José del Suculum”. Se publicará en el boletín oficial de la Provincia y en un periódico de mayor circulación.

Cuarto. – Dar curso a los restantes trámites administrativos inherentes al inicio del expediente.

Con fecha 12 de septiembre de 2017 se realizaron las notificaciones individuales.

Con fecha 20 de septiembre de 2017 se publicó en el BOC Nº 113 el Anuncio del Inicio del Expediente denominado “UA-1 del ámbito 1.6.3B de San José del Suculum”.

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

Al delimitar el Plan General de Ordenación vigente (PGO-14) 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 102.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004 de 21 de diciembre (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 33 al 51 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (en adelante, RGESPC), aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

Se cumplimentarán las exigencias del art. 111.2 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 43 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (en adelante RGESPC), contenido documental mínimo de los instrumentos de gestión.

Los documentos que integran el presente proyecto son los siguientes:

- a) Delimitación de la Unidad de Ejecución.
- b) Memoria descriptiva y justificativa.
- c) Relación de propietarios y descripción de las fincas de origen.
- d) Descripción y propuesta de la adjudicación de las parcelas resultantes.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Estudio de viabilidad económica.
- g) Planos de información y de reparcelación.

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

Los terrenos que conforman la Unidad Reparcelable UA-1 se ubican en el Término municipal de Santa Cruz de Tenerife y, de acuerdo al Planeamiento Vigente en el ámbito 1.6.3B San José del Suculum B en suelo clasificado como Urbano No Consolidado (SUNC).

La superficie total de la Unidad de Ejecución es de 3.064,00 m<sup>2</sup> según se señala en la ficha de dicha unidad del Plan General y sus linderos son:

Norte, con núcleo del Suculum.

Sur, con parcela municipal destinada a Equipamiento Deportivo y viario

Este, con suelo rústico

Oeste, con núcleo del Suculum.

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 183/2004 RGESPC.

### **1.6.- Criterios de 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.

Por lo que respecta a la definición y cuantificación de los derechos de los afectados por la reparcelación, resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 27 y siguientes del RGESPC.

Concretamente el artículo 30 del RGESPC, a la hora de determinar el objeto de la reparcelación urbanística, también define y cuantifica los derechos de los afectados por la reparcelación al establecer: primero, quiénes son los afectados susceptibles de obtener los beneficios de la ejecución del planeamiento, y segundo, cuáles son las bases en que se sustentan y fundamentan esos derechos.

Así, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes: primero, los propietarios de fincas comprendidas en el sector reparcelable, y segundo, la Administración actuante, en este caso, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en la parte que le corresponda.

Las cargas, derechos y titularidades que no sean incompatibles con el planeamiento, serán trasladadas de oficio, por subrogación real a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las iniciales, tal y como establece el artículo 11 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio.

Por su parte, el artículo 36.5 del RGEPC determina que el aprovechamiento susceptible de ser materializado en una parcela resultante habrá de ser proporcional al aprovechamiento al que un propietario tenga derecho por razón de la superficie de su finca de origen con respecto a la superficie de la unidad.

En consecuencia, los únicos titulares de derechos a la adjudicación en propiedad de fincas resultantes son: por un lado, los propietarios de fincas integradas en la Unidad Reparcelable y por otro lado, el Il. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife como administración actuante y como propietario de finca incluida en el Sector.

La consecuencia de todo lo anterior es que tienen derecho a la adjudicación de parcelas urbanizadas, en la cuantía de un noventa por ciento (90%) del aprovechamiento urbanístico del sector los propietarios afectados y de un diez por ciento (10%) el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

La base de estos derechos viene determinada por la superficie real de las fincas afectadas sin tener en cuenta las cabidas superficiales que aparecen en los títulos o en el Registro de la Propiedad, según se establece en el artículo 33.6 del RGEPC.

Tampoco se tendrán en consideración al establecer los derechos de los propietarios los valores añadidos al suelo que en su caso puedan tener las fincas, como son las plantaciones, obras, edificios, etc.. ya que éstos son valores superpuestos y se estimarán aparte, independientemente y con cargo al Proyecto de Reparcelación (artículo 38.2 y 3 RGEPC).

Conforme al art 33 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, en las parcelas aportadas que no se correspondan en su totalidad con los límites de la Unidad de Actuación, será preciso realizar la segregación correspondiente que se practicará en el propio instrumento reparcelatorio, conteniéndose al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación.

**1.7.- Descripción de las Fincas Aportadas.  
CUADRO Nº1 DATOS DE PARTIDA**

Finca Nº	CATASTRO			REGISTRO			OTROS TÍTULOS DE PROPIEDAD			Sup. Real M <sup>2</sup>
	Titular	Número referencia	Sup. M <sup>2</sup>	Titular Registro de la Propiedad	FINCA Nº	SUP M <sup>2</sup>	Titular	Título	Sup. M <sup>2</sup>	
<b>A</b>	No Catastrada	-	-	Excmo. Ayto. de SC	60.689	606.956,80	-	-	-	302,47
<b>B</b>	José Álvarez Izquierdo	3844507CS8534S0001SI	103,00	Excmo. Ayto. de José Álvarez Izquierdo SC	60.689 47.736	606.956,80 102,50	-	-	-	91,98
<b>C</b>	No Catastrada	-	-	Excmo. Ayto. de SC	60.689	606.956,80	Alberto Morales Melián	Contrato compra/ venta	80,00	85,85
<b>D</b>	Hdos. Fidel Antonio Romero Rivero	000900100CS85C0001OT	80,00	Excmo. Ayto. de SC	60.689	606.956,80	-	-	-	75,61
<b>E</b>	No Catastrada	-	-	Excmo. Ayto. de SC	60.689	606.956,80	-	-	-	122,58
<b>F</b>	No Catastrada	-	-	Excmo. Ayto. de SC	60.689	606.956,80	María Nieves Rodríguez Velázquez	Escritura de aceptación y adjudicación de Herencia	100,00	100,00
<b>G</b>	No catastrada	-	-	Excmo. Ayto. de SC	60.689	606.956,80	-	-	-	1.809,80
<b>H</b>	Luis Cabrera Domínguez	38900A011001760000IZ	21.472,00	Excmo. Ayto. de SC	60.689	606.956,80	-	-	-	349,41
<b>I</b>	Juana Pérez Mesa	38900A011001770000IU	24.370,00	Excmo. Ayto. de SC	60.689	606.956,80	-	-	-	135,82
<b>TOTAL</b>										<b>3.073,52</b>

**CUADRO Nº2 DATOS TOMADOS A EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN**

<b>Finca</b>	<b>Titular</b>	<b>Sup. Real</b>	<b>Cuota de Participación %s/Total</b>
<b>A</b>	Excmo. Ayto. de SC (Parcela de particular s/ plano de AAVV)	302,47	9,84
<b>B</b>	Litigiosa Excmo. Ayto. de SC /José Álvarez Izquierdo	91,98	2,99
<b>C</b>	Litigiosa Excmo. Ayto. de SC/Alberto Morales Melián	85,85	2,79
<b>D</b>	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / Hdos. Fidel Antonio Romero Rivero	75,61	2,46
<b>E</b>	Excmo. Ayto. de SC (Parcela de particular s/ plano de AAVV)	122,58	3,99
<b>F</b>	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / María Nieves Rodríguez Velázquez	100,00	3,26
<b>G</b>	Excmo. Ayto. de SC	1.809,80	58,88
<b>H</b>	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC /Luis Cabrera Domínguez	349,41	11,37
<b>I</b>	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC /Juana Pérez Mesa	135,82	4,42
<b>TOTAL</b>		3.073,52	100%

Según se ha señalado en el punto 1.2, el presidente de la asociación de vecinos aportó un plano donde señalaba las distintas propiedades incluidas en la unidad de actuación, si bien en las denominadas parcelas aportadas A y E no se han obtenido datos catastrales, registrales, o de otra índole que permita determinar que la titularidad no es Municipal, sin embargo se mantienen como parcelas independientes en previsión de que en el periodo de información pública del documento puedan aportarse otros datos de titularidad que conllevaría el considerarla como parcela litigiosa. En el caso de que no se aportara ningún título de propiedad, pasarán a integrarse en una única parcela de aportación municipal.

Las parcelas aportadas en las que existen datos catastrales, registrales u otros títulos de propiedad contradictorios entre sí, conforme a lo previsto por el Art.10 del Reglamento de Actos de inscripción de Naturaleza han pasado a considerarse litigiosas.

**Relación de Fincas Aportadas:**

**Finca A:** finca nº 60.686, de Santa Cruz de Tenerife, folio 25 libro 727

Con la siguiente descripción registral:

Situada en el barrio de San Andrés, sitio de “las huertas”, término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el polígono de actuación “Playa de las Teresitas” con una extensión superficial de SEISCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS CINCENTA Y SEIS METROS OCHENTA DECÍMETROS CUADRADO (606.956,80) m2 y que linda: norte con suelo rústico de protección natural (SRPN) y suelo rústico de protección de entornos (SRPE). Sur, con parcelas a3, b3, b11, b8 y b12 y barrio del Suculum, este con suelo rústico de protección natural (SRPN) y suelo rústico de protección de entornos (SRPE), y oeste con parcelas b12, b10 y suelo rústico de protección de entornos (SRPE).

Referencia Catastral No Catastrada

Propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

**Finca B:** Se considera litigiosa, al estar contenida en la finca nº 60.686, de Santa Cruz de Tenerife, folio 25 libro 727 a favor Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Con la descripción señalada en el punto A, y finca registral nº 47.736, de Santa Cruz de Tenerife, folio 124 libro 689 1ª inscripción a favor de José Álvarez Izquierdo

Con la siguiente descripción registral.

Solar en este término municipal, Enel Barrio de San Andrés, lugar conocido por “Las huertas”, que mide ciento dos metros cincuenta decímetros cuadrados y linda: al frente, en línea de once metros, con calle abierta en la finca matriz de un metro cincuenta centímetros de ancho: izquierda en línea de diez metro, solar de igual procedencia de Don Antonio Esteban Rodríguez Marín: derecha, en igual línea con herederos de Doña Juana Carta: a la espalda, en línea de nueve metros cincuenta centímetros, con calle abierta en la finca matriz de 1,50m.

Catastrada con nº 3844507CS8534S0001Si a nombre de José Álvarez Izquierdo

Propiedad: Litigiosa Excmo. Ayto. de SC /José Álvarez Izquierdo

**Finca C:** Se considera litigiosa, al estar contenida en la finca nº 60.686, de Santa Cruz de Tenerife, folio 25 libro 727 a favor Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, con la descripción señalada en el punto A, y Finca sin registrar, según consta en documento aportado se segrega de la registral 31588, libro 436, folio 211 inscripción 1º

Con la siguiente descripción del documento aportado:

Urbana: solar en término municipal, en el Barrio de San Andrés, lugar conocido por “Las Huertas”, que mide OCHENTA METROS CUADRADOS, y linda. frente, en línea de diez metros con calle abierta, en parte, en la finca originaria de la que ocupa dos metros de ancho: a la derecha, con solar de igual procedencia de don Fiden Romero Castillo: a la izquierda, con propiedad de don Luis Cabrera: y a la espalda, con otra propiedad de los herederos de Doña Juana Carta.

Referencia Catastral No Catastrada

Propiedad Litigiosa Excmo. Ayto. de SC/Alberto Morales Melián.

**Finca D:** Se considera litigiosa, al estar contenida en la finca nº 60.686, de Santa Cruz de Tenerife, folio 25 libro 727 a favor Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Con la descripción señalada en el punto A, y a su vez catastrada a nombre de Herederos de Fidel Antonio romero Rivero.

Catastrada con nº 0009000100CS85C0001OT a nombre de José Álvarez Izquierdo

Propiedad: Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / Hdos. Fidel Antonio Romero Rivero

**Finca E:** finca nº 60.686, de Santa Cruz de Tenerife, folio 25 libro 727

Con la siguiente descripción registral:

Situada en el barrio de San Andrés, sitio de “las huertas”, término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el polígono de actuación “Playa de las Teresitas” con una extensión superficial de SEISCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS CINCENTA Y SEIS METROS OCHENTA DECÍMETROS CUADRADO (606.956,80) m2 y que linda: norte con suelo rústico de protección natural (SRPN) y suelo rústico de protección de entornos (SRPE). Sur, con parcelas a3, b3, b11, b8 y b12 y barrio del Suculum, este con suelo rústico de protección natural (SRPN) y suelo rústico de protección de entornos (SRPE), y oeste con parcelas b12, b10 y suelo rústico de protección de entornos (SRPE).

Referencia Catastral No Catastrada

Propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

**Finca F:** Se considera litigiosa, al estar contenida en la finca nº 60.686, de Santa Cruz de Tenerife, folio 25 libro 727 a favor Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Con la descripción señalada en el punto A y Finca sin registrar, descripción según escritura de aceptación y adjudicación de herencia:

Urbana.- Solar situado en término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Barrio de San André, donde denominan Los Pesadillos, que mide diez metros por cada lado, lo que hace una extensión superficial de CIENTO METROS CUADRADOS, y linda: naciente, camino en proyecto; Poniente, don

Luis Cabrera; Norte, don Juan fuentes, y Sur, herederos de Don Jerónimo Baute. Sin inmatricular, adquirida por compra a don Francisco Negrón Morales.

Referencia Catastral No Catastrada

Propiedad Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / María Nieves Rodríguez Velázquez

**Finca G:** finca nº 60.686, de Santa Cruz de Tenerife, folio 25 libro 727

Con la siguiente descripción registral:

Situada en el barrio de San Andrés, sitio de “las huertas”, término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el polígono de actuación “Playa de las Teresitas” con una extensión superficial de SEISCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS CINCENTA Y SEIS METROS OCHENTA DECÍMETROS CUADRADO (606.956,80) m2 y que linda: norte con suelo rústico de protección natural (SRPN) y suelo rústico de protección de entornos (SRPE). Sur, con parcelas a3, b3, b11, b8 y b12 y barrio del Suculum, este con suelo rústico de protección natural (SRPN) y suelo rústico de protección de entornos (SRPE), y oeste con parcelas b12, b10 y suelo rústico de protección de entornos (SRPE).

Referencia Catastral No Catastrada

Propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

**Finca H:** Se considera litigiosa, al estar contenida en la finca nº 60.686, de Santa Cruz de Tenerife, folio 25 libro 727 a favor Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Con la descripción señalada en el punto A, y a su vez catastrada a nombre de Luis Cabrera Domínguez

Catastrada con nº 3890A<sup>a</sup>011001760000IZ a nombre de Luis Cabrera Domínguez

Propiedad: Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC /Luis Cabrera Domínguez

**Finca I:** Se considera litigiosa, al estar contenida en la finca nº 60.686, de Santa Cruz de Tenerife, folio 25 libro 727 a favor Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Con la descripción señalada en el punto A, y a su vez catastrada a nombre de Juana Pérez Mesa.

Catastrada con nº 38900A011001770000IU a nombre de Juana Pérez Mesa

Propiedad: Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC /Juana Pérez Mesa

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

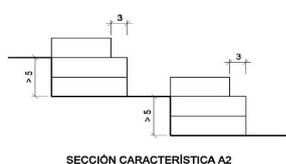
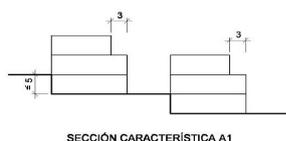
Para la valoración de los bienes y derechos aportados y de las fincas resultantes se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por unanimidad por los afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación estatal de suelo. Los criterios voluntariamente establecidos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

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.

La superficie susceptible de edificación o aprovechamiento privado que deba ser objeto de adjudicación, se valorará de conformidad con los criterios dispuestos en los artículos 87 y ss del RGESPC.

El Plan General señala para la zona de residencial colectiva de la UA-1, señala una tipología de edificación cerrada en ladera C-2(a). El Plan General establece en el art 4.3.2 de la Normas de Ordenación Pormenorizada que como regla general se establece la parcela mínima igual o superior a noventa 90 metros cuadrados. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a cuatro (4) metros y se deberá poder inscribir en ellas un círculo de igual diámetro.

La Zona de Edificación Cerrada en Ladera, es en la que será de aplicación una de las secciones características establecidas, con el objeto de adaptar la edificación al terreno y definir las condiciones de disposición e intensidad. La Zona de Edificación Cerrada en Ladera C-2 (a), de dos plantas es de aplicación en las laderas del Área Territorial AT 1 Anaga y en el Área de Ordenación Urbana AOU 2.15 Los Campitos, y tiene una de las siguientes secciones características:



Otros criterios a tener en cuenta son los siguientes:

- a) Las operaciones de reparcelación afectarán a las fincas y partes de fincas incluidas dentro de los límites del ámbito, sector o unidad de actuación, y en su caso a las fincas y partes de fincas que el planeamiento haya adscrito a éstos.
- b) De existir fincas incluidas parcialmente, 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. En el caso de que el propietario desee anticipar la segregación, deberá obtener la correspondiente licencia, quedando excluida la parte de la finca no sujeta a operación reparcelatoria.
- c) Las fincas de origen incluidas en un ámbito, sector o unidad de actuación se valorarán para cuantificar la cuota de participación de cada propietario según la superficie de las respectivas fincas con respecto al total de la superficie de la unidad de gestión, siendo excluidos los terrenos de dominio público ya existentes que permanezcan como tales. (salvo que por unanimidad de todos los propietarios afectados se adopte otro criterio distinto).
- d) 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.
- e) La valoración económica de las fincas de origen a efectos de no-integración del propietario en el proceso reparcelatorio se realizarán conforme a los criterios establecidos en la legislación general aplicable.
- f) En caso de discordancia entre los títulos de propiedad y la realidad física de las fincas de origen, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente, debiendo realizarse las correcciones pertinentes en el propio instrumento de gestión de acuerdo a lo establecido en la normativa aplicable sobre inscripción registral de la propiedad de los actos de naturaleza urbanística.

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

- a) 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.
- b) Toda la superficie de la unidad de actuación que, según la ordenación establecida por el planeamiento, sea susceptible de propiedad privada, tenga o no asignado 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en una parcela resultante adjudicada a un propietario habrá de ser proporcional al aprovechamiento al que éste tenga derecho por razón de la superficie de su finca de origen con respecto a la superficie total de la unidad, excluidos los terrenos de dominio público existentes, salvo cuando los gastos de gestión y urbanización se asuman mediante una disminución del aprovechamiento que le corresponda.
- f) 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.
- g) 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

pro indiviso 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.

- h) 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.
- i) Siempre que no sea obstáculo para las operaciones reparcelatorias y no afecte a terceros o éstos lo admitan expresamente, la regla expresada en el número anterior podrá aplicarse incluso para posibilitar la adecuación al planeamiento de las edificaciones que existan en la finca de origen.
- j) Por lo tanto, según lo señalado en los dos puntos anteriores, 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:
  - 1. Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.
  - 2. 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 por ciento de este último.
- k) La adjudicación de parcelas resultantes se producirá, con arreglo a los criterios señalados en el Reglamento de Gestión, en cualquiera de los siguientes términos:
  - 1. La superficie necesaria para materializar el aprovechamiento total que le corresponda, o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de las cargas de urbanización.
  - 2. La superficie necesaria para materializar el aprovechamiento total que le corresponda o el valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de todas o parte de las cargas de urbanización.

- l) Se adjudicarán a la administración municipal las parcelas resultantes necesarias para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico lucrativo que le corresponde, además de los terrenos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas determinadas en el planeamiento.

### 1.10.- 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 (TRLSRU), la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), y el Decreto 183/2004 de 21 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 General de Ordenación PGO:** El Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, publicado en el boletín el 30 de junio de 2014, establece dentro de la delimitación del Ámbito, diferentes usos, según el lugar en que se ubique la parcela, pasando a relacionarlos en el siguiente cuadro:

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	APROVECHAMIENTO (Udas.)
Residencial Colectiva (C-2a)	1.091	2.946	2.946
<b>SUBTOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>1.091</b>	<b>2.946</b>	<b>2.946</b>
<b>SUBTOTAL LUCRATIVO</b>	<b>1.091</b>	<b>2.946</b>	<b>2.946</b>
S.L. Deportivo (A-D)	508		
<b>SUBTOTAL DOTACIONES</b>	<b>508</b>		
S.L. Áreas Ajardinadas	295		
<b>SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	<b>295</b>		
S.L. Viario	611		
<b>SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES</b>	<b>611</b>		
<b>SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES</b>	<b>1.414</b>		
Peatonales	559		
<b>SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	<b>559</b>		
<b>SUBTOTAL VIARIO Y OTROS</b>	<b>559</b>		
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>3.064</b>	<b>2.946</b>	<b>2.946</b>

comprobado que la superficie total de la unidad es ligeramente superior, por lo que las superficies resultantes son las siguientes:

UA-1 Ámbito 1.6.3B San José del Suculum B

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (M <sup>2</sup> S)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (M <sup>2</sup> C)	APROVECHAMIENTO (UDAS.)
Residencial colectiva (C-2a)	896,53	2420,63	2420,63
Residencial colectiva (C-2a) *	193,71	362,44	362,44
<b>SUBTOTAL RESIDENCIAL</b>	1.090,24	2783,07	2783,07
<b>SUBTOTAL LUCRATIVO</b>	1.090,24	2783,07	2783,07
S.L Deportivo (A-D)	513,18		
<b>SUBTOTAL DOTACIONES</b>	513,18		
S.L. Áreas Ajardinadas	247,08		
<b>SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	247,08		
S.L. Viario	610,71		
<b>SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES</b>	610,71		
<b>SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES</b>	1.370,97		
Peatonales	612,31		
<b>Subtotal ESPACIOS LIBRES</b>	612,31		
<b>SUBTOTAL VIARIO Y OTROS</b>	612,31		
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>3.073,52</b>	<b>2783,07</b>	<b>2783,07</b>

- Parcela que no puede materializar la edificabilidad que le asigna el plan de 2,7m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s al no adjudicarse con los dos frentes al mismo propietario.

**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 DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES CON SIETE (2.783,7 m<sup>2</sup>c), equivalente a lo mismo en Unidades de Aprovechamiento (2.783,7 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
<b>A</b>	Excmo. Ayto. de SC (parcela de particular s/plano aportado por AAVV)	302,47	9,84	246,47	272,44	103,71	10,88	25,97	<b>8</b>
<b>B</b>	Litigiosa Excmo. Ayto. de SC / José Álvarez Izquierdo	91,98	2,99	74,90	90,00	90,00	3,59	15,10	<b>7</b>
<b>C</b>	Litigiosa Excmo. Ayto. de SC/ Alberto Morales Mellán	85,85	2,79	69,88	75,81	28,08	3,03	5,93	<b>19,33% de 6</b>
<b>D</b>	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / Hdos. Fidel Antonio Romero Rivero	75,61	2,46	61,62	243,00	90,00	9,70	181,38	<b>3</b>
<b>E</b>	Excmo. Ayto. de SC (parcela de particular s/plano aportado por AAVV)	122,58	3,99	99,94	108,25	40,09	4,32	8,31	<b>27,59% de 6</b>
<b>F</b>	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / María Nieves Rodríguez Velázquez	100,00	3,25	81,40	88,31	32,71	3,53	6,91	<b>22,51% de 6</b>
<b>G</b>	Excmo. Ayto. de SC	1809,80	58,89	1.475,05	1.236,17	457,84	49,35	-238,88	<b>2,4,5,10</b>
<b>H</b>	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / Luis Cabrera Domínguez	349,41	11,37	284,79	270,84	100,31	10,81	-13,95	<b>9</b>
<b>I</b>	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / Juana Pérez Mesa	135,82	4,42	110,71	119,94	44,42	4,79	9,23	<b>30,57% de 6</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3073,52</b>	<b>100</b>	<b>2.504,76</b>	<b>2.504,76</b>	<b>987,16</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>	
Ayuntamiento 10%				278,31	278,31	103,08		0,00	<b>1</b>
<b>SubTotal Reparable</b>		<b>3.073,52</b>	<b>100</b>	<b>2.783,07</b>	<b>2.783,07</b>	<b>1.090,24</b>			
S.L. Deportivo						513,18			
S.L. Áreas Ajudinadas						247,08			
S.L. Viario						610,71			
Peatonales						612,31			
<b>Total Unidad</b>				<b>2.783,07</b>	<b>2783,07</b>	<b>3.073,52</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 42 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 las fincas primitivas el defecto y exceso de adjudicación no puede superar el 15 por ciento de los derechos de los adjudicatarios Art. 37 del RGESPC. Sólo las fincas aportadas A, G y H, tendrían derecho a la adjudicación en parcela independiente para no sobrepasar el 15%. A las fincas C, E, F e I le corresponde un aprovechamiento inferior a la parcela mínima por lo que se les adjudica una parcela en común y proindiviso. Las fincas aportadas B y D al encontrarse edificadas se les asigna parcela resultante con mayor aprovechamiento del que le correspondería para mantener las edificaciones existentes. Excepto a estos dos propietarios B y D, al resto se les intenta adjudicar el aprovechamiento que les corresponde, siendo las diferencias que surgen debidas a las propias limitaciones de las parcelas y de la superficie establecida como mínima en las normas urbanísticas del plan general.

Para la cuantificación las diferencias de adjudicación señaladas anteriormehnte, será de aplicación el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoración de la Ley de suelo, que en su artículo 27.2 señala que: “ En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasaré por el valor establecido en el apartado del artículo 27.1, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondiente a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este reglamento.

En este caso se ha estimado una cantidad de 73,89 €/udas

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

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 sólo existen dos edificaciones que además no resultan incompatibles con el uso que les asigna el plan, por lo que no hay edificaciones a demoler.

### 3.3.- Obras de Urbanización

De acuerdo a las instrucciones específicas de 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 Obras de Urbanización:

Para estimar este costo, el COAC en Asamblea de fecha 27/02/2014, propone como precio unitario de ejecución material de urbanización  $P_b = 100 \text{ €/mt}^2$  (a fecha de hoy sin modificar). Nosotros, considerando que dicho precio fue propuesto a principio del año 2014 y basándonos en el precio de ejecución material de algunos proyectos de urbanización recientemente redactados en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, proponemos un precio base  $P_b = 120 \text{ €/ mt}^2$ , cual será convenientemente ajustado por factores que dependerán del tipo de superficie a urbanizar y de otros aspectos que inciden en el costo final como son la topografía y geología de los terrenos sobre los que se ejecuta la urbanización, los acabados, etc.

Así se proponen los siguientes factores:

Para el factor que dependerá del tipo de superficie a urbanizar ( $F_s$ ), se proponen tres tipos de superficie:

Áreas ajardinadas:  $F_s = 0,90$

Viales:  $F_s = 1,00$

Plazas y/o Peatonales:  $F_s = 1,25$

Factor condicionado a la dificultad para la ejecución de la obra ( $F_c$ ) asociado a la topografía, geología, acabados, complejidad de la intervención, etc., se proponen:

Sencilla:  $F_c = 1$

Media:  $F_c = 2$

Compleja:  $F_c = 3$

Muy Compleja:  $F_c = 4$

En base a lo antes expuesto, el presupuesto estimado de ejecución material (PEEM) de la urbanización sería:

$$PEEM = P_b \times S \times F_s \times F_c$$

Considerando:

Gastos Generales de la Obra = 16% Costo de Ejecución Material.

Beneficio Industrial = 6% Costo de Ejecución Material.

Impuestos (IGIC) = 7%

$$\text{Presupuesto Estimado de Ejecución por Contrata (PEEC)} = 1,305 \times PEEM$$

2.- Honorarios estimados correspondientes a Redacción de Proyectos y Dirección de Obras:

De acuerdo a los baremos de honorarios de carácter orientativo de los colegios de profesionales (Ingenieros y Arquitectos), estos se estiman en base al presupuesto de ejecución material (PEM) de la obra mediante fórmulas afectadas por diversos factores que van en función del monto del PEM, complejidad, tipo de obra, alcance del proyecto etc.

En líneas generales, basándonos en casos reales y a los efectos prácticos de esta estimación, podemos asumir que los honorarios profesionales por la redacción de los proyectos necesarios y la dirección de las obras correspondientes suponen aproximadamente el 8% del PEM de los trabajos a ejecutar.

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.

UA-1 Ámbito 1.6.3B San José del Suculum B

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:

Sup. Neta a Urbanizar	S(mt <sup>2</sup> )	Pb (€/mt <sup>2</sup> )	Fs	Fc	Costo Estimado €
Plazas y/o Peatonales	612,31	120	1,25	2	183.693,00
Viales	610,71	120	1,00	2	147.530,40
Áreas Ajardinadas	247,08	120	0,90	2	53.369,28
PEEM					384.592,68
1.- PEEC (1,305 x PEEM)					501.893,45
2.- Honorarios Profesionales (PEEM x 0,08)					30.767,41
3.- Visados Colegiales (PEEM x 0,0035)					1.346,07
<b>Total Costo Estimado de Urbanización (1+ 2+ 3)</b>					<b>534.006,93€</b>

Donde:

**Pb** = 120 €/mt<sup>2</sup>

Tipo de Superficie a Urbanizar	Fs
Plazas y/o Peatonales	1,25
Viales	1,00
Áreas Ajardinadas	0,90

Dificultad Ejecución Obra	Fc
Baja	1
Media	2
Alta	3
Muy Alta	4

### 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 35.435,65€. 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	534.006,93€
OTROS GASTOS 1	12.000,00 €
OTROS GASTOS 2	37.380,49€
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>583.387,42€</b>

### 3.6.- Pago de las Cuotas

Conforme al artículo 106 del RGE, 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:

a) 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 37 a 42, 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) Costo de las obras de urbanización y demolición.
- b) Otros Gastos: Honorarios profesionales, tasas, publicaciones y gastos de gestión.

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.

A continuación se adjunta el resultado de la Cuenta de Liquidación Provisional conforme a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística Cuadro n°5

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 a la legislación urbanística vigente.

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

**CUADRO N°5**

FINCAS PRIMITIVAS		PARCELAS RESULTANTES						
N°	Titulares	N°	Cuota de participación Efectiva %	DEBE Coste de Urbanización €	dif de aprovecha. m² C	DEBE diferencia aprovechamiento €	SALDO RESULTANTE €	
<b>A</b>	Excmo. Ayto. de SC (parcela de particular s/plano aportado por AAVV)	<b>8</b>	10,88	63.472,55	25,97	1.918,92	65.391,47	
<b>B</b>	Litigiosa Excmo. Ayto. de SC / José Álvarez Izquierdo	<b>7</b>	3,59	20.943,61	15,10	1.115,74	22.059,35	
<b>C</b>	Litigiosa Excmo. Ayto. de SC / Alberto Morales Melián	<b>19,33% de 6</b>	3,03	17.676,64	5,93	438,17	18.114,81	
<b>D</b>	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / Hdos. Fidel Antonio Romero Rivero	<b>3</b>	9,70	56.588,58	181,38	13.402,17	69.990,75	
<b>E</b>	Excmo. Ayto. de SC (parcela de particular s/plano aportado por AAVV)	<b>27,59% de 6</b>	4,32	25.202,34	8,31	614,03	25.816,36	
<b>F</b>	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / María Nieves Rodríguez Velázquez	<b>22,51% de 6</b>	3,53	20.593,58	6,91	510,58	21.104,16	
<b>G</b>	Excmo. Ayto. de SC	<b>2</b>	49,35	287.901,69	-238,88	-17.650,84	270.250,85	
		<b>4</b>						
		<b>5</b>						
		<b>10</b>						
<b>H</b>	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / Luis Cabrera Domínguez	<b>9</b>	10,81	63.064,18	-13,95	-1.030,77	62.033,41	
<b>I</b>	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / Juana Pérez Mesa	<b>30,57% de 6</b>	4,79	27.944,26	9,23	682,00	28.626,26	
<b>Total</b>			<b>100,00</b>	<b>583.387,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>583.387,42</b>	

#### **4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES**

##### **PARCELA Nº1**

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de CIENTO TRES METROS Y OCHO DECÍMETROS cuadrados (103,08m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 10,01m con peatonal en escaleras existente.
- **Al Sur:** En línea de 12,26 m con parcela resultante nº2.
- **Al Este:** En línea de 8,74 m con Vía en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 10,28 m con viario peatonal en proyecto.

##### **PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

##### **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 Nº2

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma poligonal, con una extensión superficial de CIENTO CATORCE METROS CON VEINTISIETE DECÍMETROS CUADRADOS (114,27m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 12,26 m con parcela resultante nº1.
- **Al Sur:** En línea de 6,98 m con peatonal en escaleras en proyecto.
- **Al Este:** En línea de 11,17 m con Vía en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea quebrada de 1,11m y de 12,53 m con viario peatonal en proyecto.

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### 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 Nº3

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma sensiblemente rectangular, con una extensión superficial de NOVENTA METROS CUADRADOS (90,00m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 9,11 m con peatonal en escaleras en proyecto.
- **Al Sur:** En línea de 9,16 m con parcela resultante nº4.
- **Al Este:** En línea de 9,79 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 9,91 m con viario peatonal en proyecto.

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### CARGAS:

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

### TITULAR:

Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / Hdos. Fidel Antonio Romero Rivero

## PARCELA Nº4

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma poligonal, con una extensión superficial de CIENTO SESENTA Y OCHO METROS CON CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (168,51 m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 9,16 m con parcela resultante nº3.
- **Al Sur:** En línea de 8,91 m con peatonal en escaleras en proyecto.
- **Al Este:** En línea quebrada de 7,24 m y 11,92 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea quebrada de 10,24 m y de 8,86 m con viario peatonal en proyecto.

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### 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 Nº5

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma sensiblemente rectangular, con una extensión superficial de OCHENTA Y CINCO METROS Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (85,06 m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 10,00 m con zona ajardinada en proyecto.
- **Al Sur:** En línea de 10,00 m con peatonal en escalera en proyecto.
- **Al Este:** En línea de 8,58 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 8,43 m con viario peatonal en proyecto.

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### 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°6**

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de CIENTO CUARENTA Y CINCO METROS CON TREINTA DECÍMETROS CUADRADOS (145,30 m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 17,86 m con peatonal en escaleras en proyecto.
- **Al Sur:** En línea de 7,05 m con parcela resultante n°7 y en línea de 9,15 con parcela n° 8.
- **Al Este:** En línea de 7,55 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 9,77 m con viario peatonal en proyecto.

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**CARGAS:**

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

TITULAR PROINDIVISO	
Litigiosa Excmo. Ayto. de SC/ Alberto Morales Melián	19,33%
Excmo. Ayto. de SC (parcela de particular s/plano aportado por AAVV)	27,59%
Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / María Nieves Rodríguez Velázquez	22,51%
Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC /Juana Pérez Mesa	30,57%

## PARCELA N°7

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma sensiblemente rectangular, con una extensión superficial de NOVENTA METROS CUADRADOS (90,00m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 7,05 m con parcela resultante n° 6.
- **Al Sur:** En línea de 7,03 m con parcela resultante n°9.
- **Al Este:** En línea de 12,77 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 12,77 m con parcela resultante n°8

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (en este caso al no poderse materializar, se ha tenido en cuenta a efectos de cálculo la edificabilidad realmente materializable)

### CARGAS:

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

### TITULAR:

Litigiosa Excmo. Ayto. de SC /José Álvarez Izquierdo

## PARCELA Nº8

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de CIENTO TRES METROS CON SETENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (103,71 m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 9,15 m con parcela resultante nº 6.
- **Al Sur:** En línea de 7,11 m con parcela resultante nº 9.
- **Al Este:** En línea de 12,77 m con parcela resultante nº 7.
- **Al Oeste:** En línea de 12,89m con viario peatonal en proyecto.

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (en este caso al no poderse materializar, se ha tenido en cuenta a efectos de cálculo la edificabilidad realmente materializable)

### CARGAS:

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

### TITULAR:

Excmo. Ayto. de SC (parcela de particular s/plano aportado por AAVV)

## PARCELA N°9

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de CIENTO METROS Y TREINTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (100,31m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de línea de 7,03 con parcela n° 7 y en línea de 7,11 m con parcela n° 8.
- **Al Sur:** En línea de 12,14 m con parcela resultante n°10.
- **Al Este:** En línea de 7,68 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 7,72 m con viario peatonal en proyecto.

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### CARGAS:

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

### TITULAR:

Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC /Luis Cabrera Domínguez

## PARCELA Nº10

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de NOVENTA METROS CUADRADOS (90,00m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 12,14 m con parcela resultante nº9.
- **Al Sur:** En línea de 10 m con parcela resultante nº11 (Deportivo).
- **Al Este:** En línea de 8,04 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 8,37 m con viario peatonal en proyecto.

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### 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 Nº11 DEPORTIVO

Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de QUINIENTOS TRECE METROS CON DIECIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS (513,18 m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 10,00 m con parcela nº 10 y en línea de 13,59 con peatonal en escaleras en proyecto.
- **Al Sur:** En línea de 23,07 con Sistema local Equipamiento Deportivo.
- **Al Este:** En línea de 20,70 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 23,66 m con viario peatonal en proyecto.

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Sistema Local Deportivo

### CARGAS:

Libre de Cargas

### TITULAR:

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

**PARCELA Nº12 VIARIO**

Vía de tráfico rodado de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de SEISCIENTOS DIEZ METROS CON SETENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (610,71 m<sup>2</sup>) y que linda:

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Sistema Local viario

**CARGAS:**

Libre de Cargas

**TITULAR:**

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

## PARCELA Nº13 ESPACIOS LIBRES AREA AJARDINADA

Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma poligonal, con una extensión superficial de DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON OCHO DECIMETROS CUADRADOS (247,08 m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 11,42m con peatonal en escaleras existente.
- **Al Sur:** En línea de 10,00 con parcela nº 5.
- **Al Este:** En línea quebrada de 12,78 m y 4,14 con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea quebrada de 11.18 m y 11,98 m m con viario peatonal existente.

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Sistema Local áreas Ajardinadas

### CARGAS:

Libre de Cargas

### TITULAR:

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

## **PARCELA Nº14 ESPACIO LIBRE PEATONALES**

Espacios libres peatonales de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de SEISCIENTOS DOCE METROS CON TREINTA Y UN DECÍMETROS CUADROS (612,31 m<sup>2</sup>) y que linda:

### **PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Sistema Local viario

### **CARGAS:**

Libre de Cargas

### **TITULAR:**

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

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

- Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife  
Domicilio Gerencia Municipal de Urbanismo Avda. Tres de Mayo nº40
- José Álvarez Izquierdo  
Calle San Manuel nº2 Esc:A 38120 S/C de Tfe.
- Alberto Morales Melián  
Calle Sonda nº6 38120 S/C de Tfe.
- Hdos. Fidel Antonio Romero Rivero  
Calle Carmen Juana s/n 38120 S/C de Tfe.
- María Nieves Rodríguez Velázquez  
Calle Subida Cuesta piedra n8 Bq 10 Pl: 2ª 38008 S/C de Tfe
- Luis Cabrera Domínguez  
Domicilio desconocido
- Herederos de Juana Pérez Mesa (Maria Lourdes Cabrera Pérez)  
Calle Chana Cabrera Rodríguez n10 Pl: 2ª 38120 S/C de Tfe

**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>205.891,52</b>
Urbanización y Demolición	<b>534.006,93</b>
Tasas y Publicaciones Oficiales	<b>12.000,00</b>
Gastos de Gestión	<b>35.435,65</b>
Coste Construcción Viviendas:	<b>2.550.767,15</b>
Gastos de Promoción (2% cc)	<b>51.499,60</b>
Imprevistos	
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>3.389.600,85</b>
<b>INGRESOS :</b>	
Valor estimado de venta de viviendas	<b>3.858.971,47</b>
Diferencias (Margen de Promoción):	<b>469.371,47</b>
Ingresos- Gastos:	

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

#### UA-1 Ámbito 1.6.3B San José del Suculum B

utiliza el último que permite la aplicación, en este caso 2016), 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 = 669,00 €/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 = 669,00 €/m<sup>2</sup>c x 1,19 = 796,11 €/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):	6,69 €/m <sup>2</sup> e
Honorarios técnicos (9% sobre PEM):	60,21 €/m <sup>2</sup> e
Licencias y tasas (4% sobre PEM):	26,76 €/m <sup>2</sup> e
Seguros obligatorios, y OCT (3% sobre PEM):	20,07 €/m <sup>2</sup> e
Imprevistos varios (1% sobre PEM):	6,69 €/m <sup>2</sup> e
Total gastos necesarios por metro cuadrado:	120,42 €/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:	796,11 €/m <sup>2</sup> e
Otros costes necesarios:	120,42 €/m <sup>2</sup> e
<b>COSTE TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN:</b>	<b>916,53 €/m<sup>2</sup>e</b>

Coste total de viviendas = coste construcción x edificabilidad

Coste total de viviendas = 916,53 €/m<sup>2</sup>c x 2783,07m<sup>2</sup>c = **2.550.767,15 €**

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

El valor en venta del m<sup>2</sup> edificable del uso considerado del producto inmobiliario acabado, en este caso **Residencial Colectiva Cerrada**, se calcula sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en €/m<sup>2</sup>e, en la fecha de valoración.

Por lo tanto, se adopta como Valor medio de venta **Vv = 1.386,588 €/m<sup>2</sup>e**, para viviendas semejantes a las que se pudieran edificar en la zona a valorar.

Valor de venta total = 1.386,588 €/m<sup>2</sup>e x 2783,07m<sup>2</sup>c = **3.858,971,47€**

**VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO** de cada uno de los usos considerados en €/m<sup>2</sup>e (VRSi)

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión (art. 22.2 del Reglamento de Valoraciones):

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en € por m<sup>2</sup>e del uso considerado.

Vv = Valor en venta del m<sup>2</sup>e del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en €/m<sup>2</sup>e.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40. (mín. 1,20, máx. 1,50)

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. 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.

$$\text{VRS} = 1.386,588 / 1,4 - 916,53 = 73,98$$

$$\text{VALOR TOTAL DEL SUELO} = 73,89 \text{ €/M}^2\text{C} \times 2783,07\text{m}^2\text{c} = \mathbf{205.891,52 \text{ €}}$$

## **7. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO**

El procedimiento de tramitación del presente Proyecto de Reparcelación será el especificado en los artículos 47 y siguientes del RGESPC.

Santa Cruz de Tenerife, 28 de septiembre de 2017

**8. DATOS FINCAS APORTADAS**

UA-1 Ámbito 1.6.3B San José del Suculum B

**FINCA APORTADA N°A**

2016/5945

Folio 19, del libro 727, de esta Ciudad, es como sigue:

URBANA. PARCELA 104. Situada en el barrio de San Andrés, sitio de "LAS HUERTAS", término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el polígono de actuación "Playa de las Teresitas" con una extensión superficial de ONCE MIL OCHENTA METROS CON NOVENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS y que linda, por el norte, con plaza de oficina municipal; sur, con vía de acceso a la playa; este, con suelo rústico de protección hidrológica y oeste, con la avenida de Pedro Schwartz.  
USO URBANÍSTICO: áreas libres.  
CODIGO IBI/IR: 33012000669395

- Que la finca aparece inscrita a favor del AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE por título de adjudicación como consecuencia de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Playa de las Teresitas que se dirá, según la inscripción 1ª, practicada el 16 de Diciembre de 2005.

Que la descripción tomada de la inscripción 1ª de la finca 60.685, al folio 22, del libro 727, de esta Ciudad, es como sigue:

URBANA. Parcela 106. Situada en el barrio de San Andrés, sitio de "las Huertas", término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el polígono de actuación "Playa de las Teresitas" con una extensión superficial de SEISCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS y que linda: norte con suelo rústico de protección natural (srpn) y suelo rústico de protección de entornos (srpe). sur, con parcelas a3, b3, b11, b8 y b12 y barrio del suculum, este con suelo rústico de protección natural (srpn) y suelo rústico de protección de entornos (srpe), y oeste con parcelas b12, b10 y suelo rústico de protección de entornos (srpe).  
USO urbanístico: área libre y de rehabilitación paisajística  
CODIGO IBI/IR: 33012000669401

- Que la finca aparece inscrita a favor del AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE por título de adjudicación como consecuencia de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Playa de las Teresitas que se dirá, según la inscripción 1ª, practicada el 16 de Diciembre de 2005.

Que la descripción tomada de la inscripción 1ª de la finca 60.686, al folio 25, del libro 727, de esta Ciudad, es como sigue:

URBANA. Parcela viario. Situada en el barrio de San Andrés, sitio de "Las Huertas", término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el polígono de actuación "Playa de las Teresitas" con una extensión superficial de CINCUENTA Y OCHO MIL NUEVE METROS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS integrada por toda la superficie destinada viales comprendida entre las parcelas: b10 y srph, b9, b8 y b11, b8 y b12, a2e, ala, b1, barrio del suculum y srph, b1 y b4, alb, b6 b5 y b6, b6 y b7, b1, alb y ala, a2e, a2b, a2c y a3, ala.  
USO urbanístico: viales.  
CODIGO IBI/IR: 33012000669413

- Que la finca aparece inscrita a favor del AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE por título de adjudicación como consecuencia de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Playa de las Teresitas que se dirá, según la inscripción 1ª, practicada el 16 de Diciembre de 2005.

Que la descripción tomada de la inscripción 1ª de la finca 60.687, al folio 28, del libro 727, de esta Ciudad, es como sigue:

URBANA. PARCELA SRPH. Situada en el barrio de San Andrés, sitio de "LAS HUERTAS", término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el polígono de actuación "Playa de las Teresitas" con una extensión superficial de VEINTIDUECO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CON



Fotocopia no compulsada

UA-1 Ámbito 1.6.3B San José del Suculum B

**FINCA APORTADA N°B**



Gobierno de España

Ministerio de Hacienda y Función Pública

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3844507CS8534S0001SI

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL SAN MANUEL 2[A] BARRIO SUCULUM 38129 SANTA CRUZ TENERIFE [SUCULUM] [S.C. TENERIFE]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Residencial

**Superficie construida:** 77 m<sup>2</sup>

**Año construcción:** 1996

**Valor catastral [ 2017 ]:** 28.983,69 €

**Valor catastral suelo:** 6.941,59 €

**Valor catastral construcción:** 22.042,10 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ALVAREZ IZQUIERDO JOSE	41875802R	100,00% de propiedad	CL SAN MANUEL 2 Es:A 38120 SANTA CRUZ TENERIFE [SUCULUM] [S.C. TENERIFE]

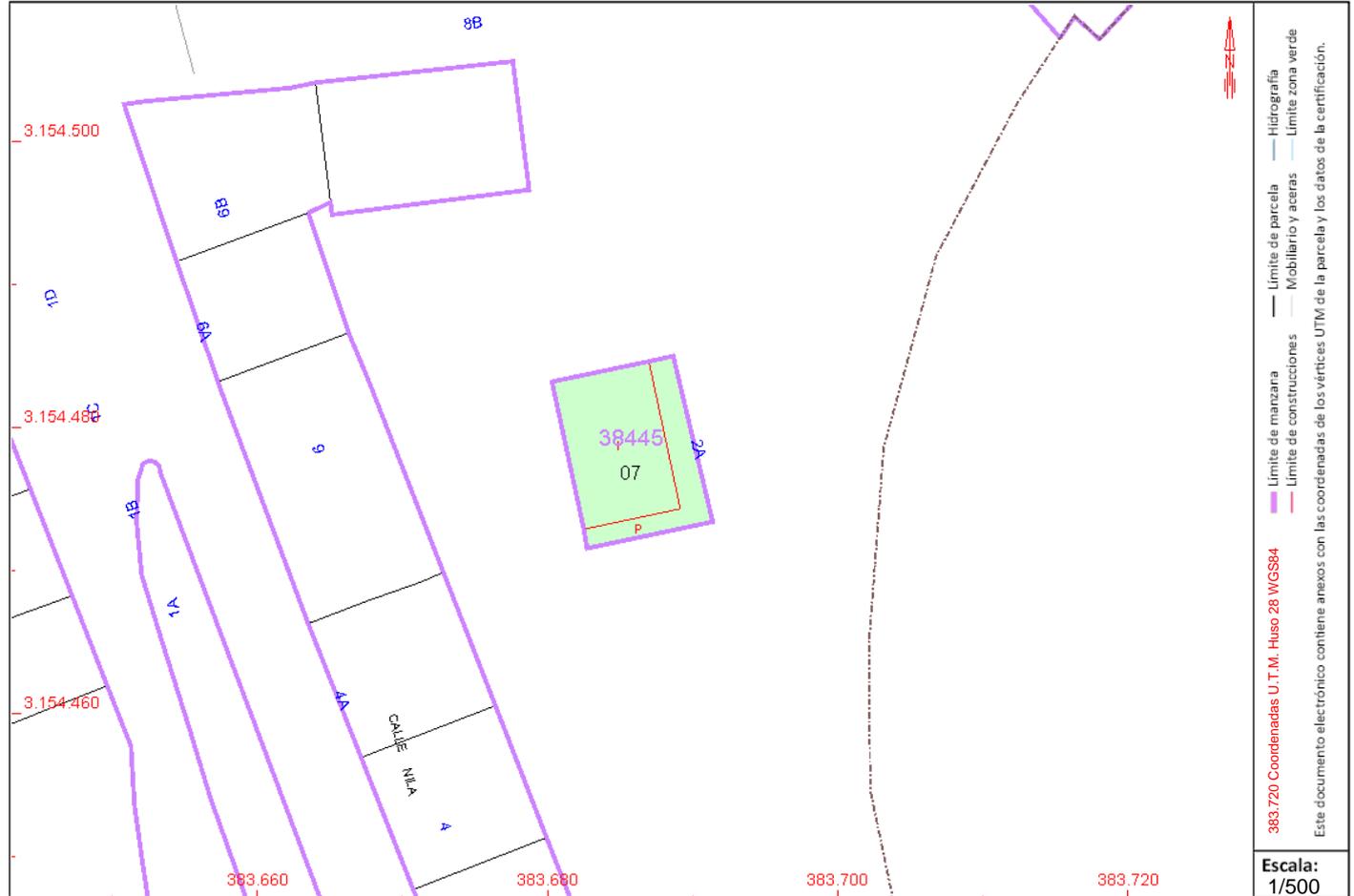
### Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
1/00/01	VIVIENDA	77			

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 103 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



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:** Desarrollo UA-1 del Ámbito 1.6.3B de San José del Suculum

**Fecha de emisión:** 09/03/2017

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
CSV: MGJ1F9ZVG7EJ84EZ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 09/03/2017



10336

27 MAY 1978

*Salar*

Año 1.978



Núm. 1.365

**F** SCRITURA

DE

**" SEGREGACION Y COMPRAVENTA "**

OTORGADA POR:

DONA AURELIA 6 AMELIA BAUTE DENIZ

A FAVOR DE:

DON JOSE ALVAREZ IZQUIERDO

Presentado en este REGISTRO DE LA PROPIEDAD a las 11:45 de hoy, según el asiento número 987 del Diario 92 de Santa Cruz de Tenerife, de 2 de mayo de 1978.

EL DIA VEINTITRES DE MAYO DE 1.978.-

*Federico Nieto Viejobueno*

Notario

Valentín Sanz, 4-1.º

Teléfonos, 24 50 94-95

Santa Cruz de Tenerife



CLASE 7ª

" ===== "NUMERO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO.-----"

En SANTA CRUZ DE TENERIFE, a veintitres de Mayo de mil nove---  
cientos setenta y ocho.-----

Ante mí, FEDERICO NIETO VIEJOBUENO, Notario del Ilustre Colegio  
de Las Palmas, con residencia en esta Capital.-----

===== COMPARECEN: =====

Como vendedora.- DOÑA AURELIA -conocida por AMELIA-BAUTE DENIZ,  
mayor de edad, viuda, sin profesión especial y de esta vecindad  
con domicilio en San Andrés, Calle Pérez Zamora, 8.- Prevista-  
de Pasaporte Español expedido en Buenos Aires, Argentina, el --  
día 29 de Enero de 1.974, número 832.-----

Como comprador.- DON JOSE ALVAREZ IZQUIERDO, mayor de edad, casa  
do con DOÑA MARIA DEL CARMEN RIVERO HERNANDEZ, jornalero, y de  
esta vecindad, con domicilio en el Barrio de San Andrés, Barrio-  
San José.- Provisto de su Documento Nacional de Identidad, núme-  
ro 41.875.802.-----

===== INTERVENCION Y CALIFICACION: =====

Intervienen en su propio nombre y derecho; y tienen a mi juicio  
la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura

de SEGREGACION Y COMPRAVENTA.-----

===== EXPOSICION: =====

I).- La Señora BAUTE DENIZ, que es propietaria de la siguiente finca urbana: -----

SOLAR en este término municipal, en el Barrio de San Andrés, lugar conocido por "LAS HUERTAS", que mide MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS y linda: - al Norte, con tierras de herederos de Don Pedro Hernández y otros; al Sur, con herederos de Don Juan Aguiar; al Este, con herederos de Cartas y otros; y al Oeste, Doña Ermesinda Baute.-----

INSCRIPCION.- Inscrita en el Libro 456, Folio 211, Finca número 51.588, inscripción 1ª.-----

TITULO.- El de adjudicación en la escritura de Protocolización, Aceptación y División de la Herencia de su madre, Doña Angela Deniz Fernández, fallecida el 10 de Octubre de 1.963, autorizada por el que fué Notario de esta Capital, Don Juan José Zuñiga Galindo, el día veintisiete de Febrero de 1.967, con el número 1.225 de su Protocolo.-----

II).- Que de la finca anteriormente descrita segregue su dueña como nueva e independiente, la que a continuación se deslinda por lo que solicita del Señor Registrador de la Propiedad, su inscripción separada y especial: -----

URBANA: - SOLAR en este término municipal, en el Barrio de San Andrés, lugar conocido por "LAS HUERTAS", que mide CIENTO

X  
DOS METROS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS y linda: al frente, en línea de once metros, con calle abierta en la finca matriz de un metro cincuenta centímetros de ancho; izquierda en línea de diez metros, solar de igual procedencia de Don Antonio Esteban Rodríguez Martín; derecha, en igual línea con herederos de Doña Juana Carta; a la espalda, en línea de nueve metros cincuenta centímetros, con calle abierta en la finca matriz de 1,50 metros.-----

CARGAS.- Libre de ellas y de gravámenes. Hago las advertencias del artículo 175 del Reglamento Notarial.-----

DATOS FISCALES.- No me los facilitan.-----

II).- Que teniendo convenida la presente escritura, la llevan a efecto de acuerdo con las siguientes: -----

===== ESTIPULACIONES: =====

PRIMERA.- DOÑA AURELIA -conocida por AMELIA- BAUTE DENIZ, vende de la finca descrita en el particular segundo de la exposición de esta escritura -la segregada-, considerándola como cuerpo cierto, con todo cuanto le sea accesorio y dependiente, libre de cargas y de gravámenes, sin arrendatarios y ocupantes de clase alguna y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos, a DON JOSE ALVAREZ IZQUIERDO, que la compra en el precio que se determina en la cláusula siguiente.-----

SEGUNDA.- Que la compra en el precio que la vendedora reconoce haber recibido antes de este acto de la parte compradora, a la que formaliza la mas eficaz carta de pago, ascendente a la su-

ma de DIEZ MIL DOSCIENTAS CINCUENTA.-----

TERCERA.- La parte compradora entra desde el día de hoy en la posesión natural y civil de la finca comprada.-----

CUARTA.- La parte compradora manifiesta conocer la situación urbanística y real de la finca transmitida, habiendo sido advertido por mí, el Notario, de los extremos correspondientes, conforme a la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1976, y liberando de cualesquiera responsabilidad a la parte vendedora.-----

QUINTA.- Todos los gastos que se originen por la presente autorización y transmisión, inclusive el Arbitrio de Plus Valía, de cuenta de la parte compradora.-----

===== OTORGAMIENTO: =====

Son testigos instrumentales, los mayores de edad, de esta vecindad, e idoneos, DON NORBERTO HERNANDEZ CABRERA y DON JOSE LUIS SUAREZ MIRABAL.-----

Les en voz alta a los comparecientes y testigos, informados del derecho que para hacerlo por sí tienen, previa su renuncia y acuerdo tácito, esta escritura y les hago las advertencias y reservas legales y especialmente las fiscales. Manifiestan quedar enterados. Otorgan sus declaraciones y disposiciones y firman todos, excepto la vendedora que manifiesta no saber hacerlo, haciéndolo a su ruego a la vez que por sí el primero de los citados testigos.-----

===== AUTORIZACION: =====



1C0049743

-CLASE 7.ª

De conocer a la vendedora, y de haber identificado a la parte compradora por el medio supletario, consistente en la exhibición de su reseñado documento, y de todo lo demás contenido en este instrumento público, extendido en dos pliegos de la clase septima, serie 1C, números el del presente, 0.037-660 ., y el anterior 0.052.523., yo, el Notario, DOY FE: - (Firma de Don Jose Alvarez Izquierdo, Don Norberto Hernandez Cabrera y Don Jose Luis Suarez Mirabal).- Signado: FEDERICO NIETO VIEJO-- BUENO.- (Rubricados y sellado con el dela Notaria).-----

(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))

ES PRIMERA COPIA de su original que bajo el número indicado, obra en mi Protocolo general corriente de instrumentos públicos. Y para el comprador, la expido en dos pliegos de la clase septima, serie 1C, números cuarenta y nueve mil setecientos cuarenta y dos, y el del presente, que signo, firmo, rubrico y sello con el de la Notaria, en Santa Cruz de Tenerife, a treinta de Mayo de mil novecientos setenta y ocho.- DOY FE:-



Handwritten signature and scribbles in blue ink.

Presentado este documento a la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales  
el 27 de junio de 1978 con el núm. 10336 de presentación.  
D. José Álvarez Siquiedo  
ha satisfecho hoy = 3.451 = pesetas

según liquidación núm. 10518 y carta de pago núm. 5147  
Santa Cruz de Tenerife 18 de julio de 1978

El Abogado del Estado Liquidador,

Presentado este documento a la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales  
el 27 de junio de 1978 con el núm. 10336 de presentación.

D. Amelia Bante Deniz  
ha satisfecho hoy = 236 = pesetas

según liquidación núm. 10568 y carta de pago núm. 5148  
Santa Cruz de Tenerife 18 de julio de 1978

El Abogado del Estado Liquidador,



Handwritten signature or scribble in the lower center of the page.

Handwritten initials 'J.M.' at the bottom right of the page.

-- CRITO el precedente documento, en el Libro 689  
de la Capital, folio 124, finca número 47.736  
inscripción 1.ª afecta al pago de Plus Valía. -

Santa Cruz de Tenerife, a 14 de Septiembre de 1978

EL REGISTRADOR,

*H. Mucedra*



*Don A. 3.9.10 an.)  
Agui en unta. -)*

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
D.  
SANTA CRUZ DE TENERIFE

DILIGENCIA: 3-11-79

Para hacer constar que con esta fecha y bajo carta  
de pago n.º 1213 ha sido ingresada la cantidad de ptas.  
13.510 correspondiente al arbitrio sobre el incremento  
del valor de los terrenos (PLUS VALIA) de la presente escritura.  
EL JEFE DE LA SECCION



*P.O.*

*CIUDAD DE SANTA CRUZ DE TENERIFE*

UA-1 Ámbito 1.6.3B San José del Suculum B

**FINCA APORTADA N°C**



1C0049752

CLASE 7.a

De conocer a la vendedora, y de haber identificado a la parte compradora por el medio supletorio, consistente en la exhibición de su reseñado documento, y de todo lo demás contenido en este instrumento público, extendido en dos pliegos de la clase septima, serie 1C, números el del presente, 0.037.663 ., y el anterior 0 037.652, yo, el Notario, DOY FE: - (Firma de Don Alberto Morales Melian, Don Norberto Hernandez Cabrera y Don Jose Luis Suarez Mirabal).- (Hay una huella dactilar).- Signado FEDERICO NIETO VIEJOBUENO.- (Rubricados y sellado con el de la Notaria).-----

(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))(( ))

ES PRIMERA COPIA de su original que bajo el número indicado, obra en mi Protocolo general corriente de instrumentos públicos. Y para el comprador, la expido en dos pliegos de la clase septima, serie 1C, números cuarenta y nueve mil seiscientos trece, y el del presente, que signo, firmo, rubrico y sello con el de la Notaria, en Santa Cruz de Tenerife, a veintisiete de Mayo de mil novecientos setenta y ocho.- DOY FE:-



Handwritten signature in blue ink

Presentado este documento a la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales el 23 de junio de 1978 con el núm. 10177 de presentación.

D. Alberto Morales Melia ha satisfecho hoy = 2.708. = pesetas

según liquidación núm. 10509 y carta de pago núm. 3533

Santa Cruz de Tenerife, 15 de julio de 1978

Presentado este documento a la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales el 23 de junio de 1978 con el núm. 10177 de presentación.

D. Aurelián Bante Deniz ha satisfecho hoy = 286. = pesetas

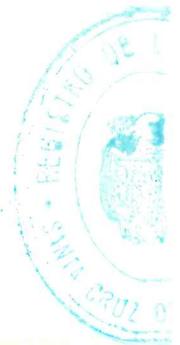
según liquidación núm. 10555 y carta de pago núm. 3534

Santa Cruz de Tenerife, 15 de julio de 1978

Abogado del Estado Liquidador,

Santa Cruz de Tenerife, 15 de julio de 1978

Abogado del Estado Liquidador,



Handwritten signature in blue ink at the bottom center.

Handwritten signature 'Lms-' at the bottom right.



CLASE 7.<sup>a</sup>

" ===== "NUMERO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UNO.-----"

En SANTA CRUZ DE TENERIFE, a veintitres de Mayo de mil novecien-  
tos setenta y ocho.-----

Ante mí, FEDERICO NIETO VIEJOBUENO, Notario del Ilustre Colegio  
de Las Palmas, con residencia en esta Capital.-----

===== COMPARECEN: =====

Como vendedora.- DOÑA AURELIA -conocida por AMELIA-BAUTE DENIZ,  
mayor de edad, viuda, sin profesión especial y de esta vecindad  
con domicilio en San Andrés, Calle Pérez Zamora, 8.- Provista-  
de Pasaporte Español expedido en Buenos Aires, Argentina, el --  
día 29 de Enero de 1.974, número 832.-----

Como comprador.- DON ALBERTO MORALES MELIAN, mayor de edad, ---  
soltero, empleado, y de esta vecindad, con domicilio en Barrio --  
de San Andrés, Calle Benigno Ramos, número 2.-----

Provisto de su Documento Nacional de Identidad, que me exhibe, -  
número 42.033.537.-----

===== INTERVENCION Y CALIFICACION: =====

Intervienen en su propio nombre y derecho; y tienen a mi juicio  
la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura

de SEGREGACION Y COMPRAVENTA.-----

===== EXPOSICION: =====

I).- La Señora BAUTE DENIZ, que es propietaria de la siguiente finca urbana: -----

SOLAR en este término municipal, en el Barrio de San Andrés, lugar conocido por "LAS HUERTAS", que mide MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS y linda: - al Norte, con tierras de herederos de Don Pedro Hernández y otro; al Sur, con herederos de Don Juan Aguiar; al Este, con herederos de Cartas y otro; y al Oeste, Doña Ermesinda Baute.-----

INSCRIPCION.- Inscrita en el Libro 436, Folio 211, Finca número 51.588, inscripción 1ª.-----

TITULO.- El de adjudicación en la escritura de Protocolización, Aceptación y División de la Herencia de su madre, Doña Angela Deniz Fernández, fallecida el 10 de Octubre de 1.963, autorizada por el que fué Notario de esta Capital, Don Juan José Zuñiga Galindo, el día veintisiete de Febrero de 1.967, con el número 1.225 de su Protocolo.-----

II).- Que de la finca anteriormente descrita segrega su dueña como nueva e independiente, la que a continuación se deslinda por lo que solicita del Señor Registrador de la Propiedad, su inscripción separada y especial: -----

URBANA: - SOLAR en este término municipal, en el Barrio de San Andrés, lugar conocido por "LAS HUERTAS", que mide OCHEN-----

TA METROS CUADRADOS y linda: frente, en línea de diez metros --  
con calle abierta, en parte, en la finca originaria de la que --  
ocupa dos metros de ancho; a la derecha, con solar de igual pro-  
cedencia de Don Fiden Romero Castillo; a la izquierda, con pro-  
piedad de Don Luis Cabrera; y a la espalda, con otra propiedad-  
de los herederos de Doña Juana Carta.-----

=====

CARGAS.- Libre de éllas y de gravámenes. Hago las advertencias  
del artículo 175 del Reglamento Notarial.-----

DATOS FISCALES.- No me los facilitan.-----

II).- Que teniendo convenida la presente escritura, la llevan-  
a efecto de acuerdo con las siguientes: -----

===== ESTIPULACIONES: =====

PRIMERA.- DOÑA AURELIA -conocida por AMELIA- BAUTE DENIZ, ven-  
de la finca descrita en el particular segundo de la exposición  
de esta escritura -la segregada-, considerándola como cuerpo --  
cierto, con todo cuanto le sea accesorio y dependiente, libre-  
de cargas y de gravámenes, sin arrendatarios y ocupantes de cla-  
se alguna y al corriente en el pago de contribuciones e in-  
puestos, a DON ALBERTO MORALES MELIAN, que la compra en el pre-  
cio que se determina en la cláusula siguiente.-----

SEGUNDA.- Que la compra en el precio que la vendedora reconoce  
haber recibido antes de este acto de la parte compradora, a la  
que formaliza la mas eficaz carta de pago, ascendente a la su-

UA-1 Ámbito 1.6.3B San José del Suculum B

**FINCA APORTADA N°D**



Gobierno de España

Ministerio de Hacienda y Función Pública

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 000900100CS85C00010T

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL MARIA JUANA 38129 SANTA CRUZ TENERIFE [SUCULUM] [S.C. TENERIFE]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Residencial

**Superficie construida:** 120 m<sup>2</sup>

**Año construcción:** 1995

**Valor catastral [ 2017 ]:** 18.514,37 €

**Valor catastral suelo:** 434,70 €

**Valor catastral construcción:** 18.079,67 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ROMERO RIVERO FIDEL ANTONIO [HEREDEROS DE]	42017425J	100,00% de propiedad	CL CARMEN JUANA ST CRUZ TENE 38120 SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]

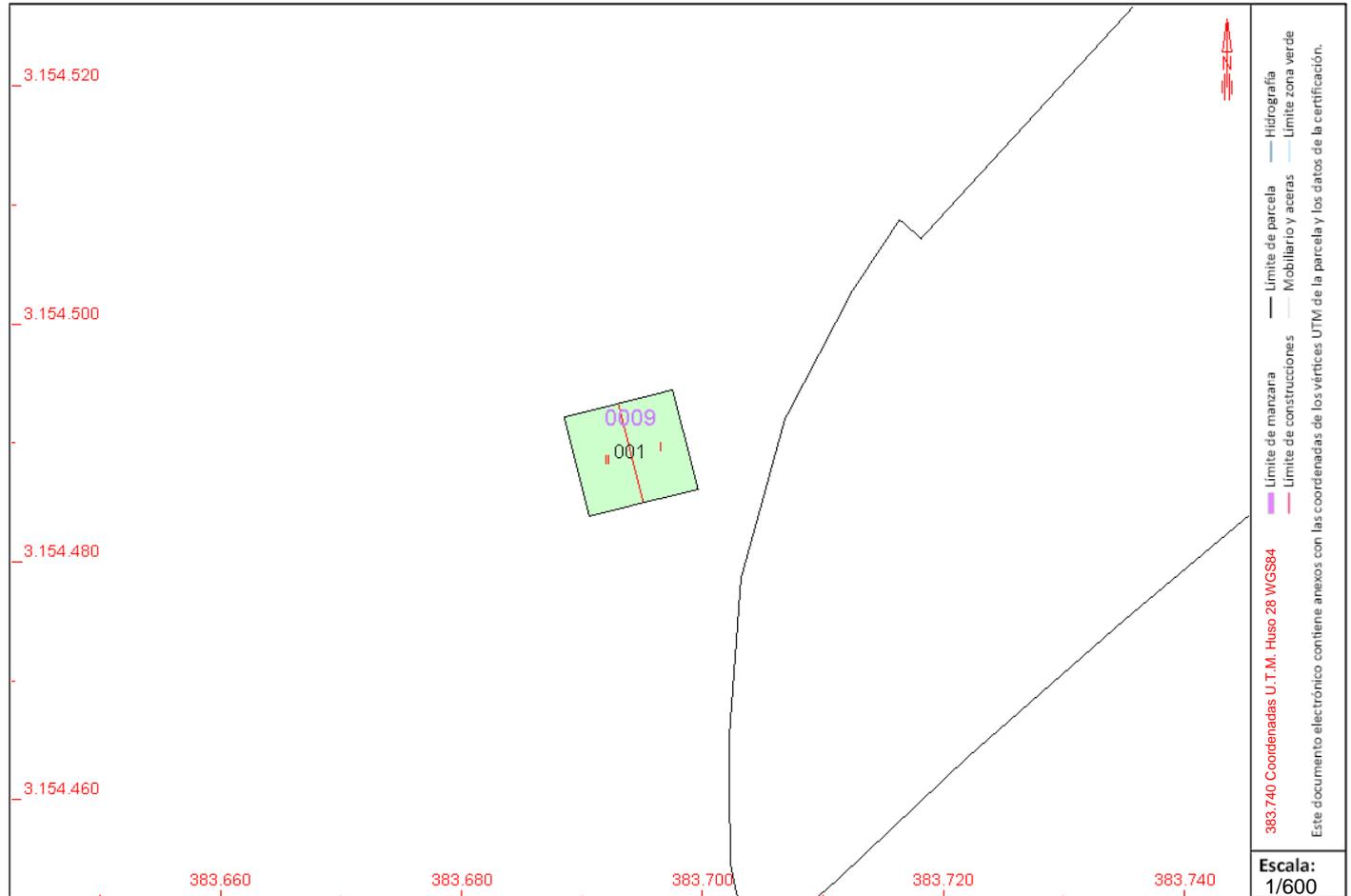
### Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
1/00/01	VIVIENDA	80	1/01/01	VIVIENDA	40

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 80 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



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:** Desarrollo UA-1 del Ámbito 1.6.3B de San José del Suculum

**Fecha de emisión:** 09/03/2017

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
CSV: S8DCMEYXNB557JW0 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 09/03/2017



UA-1 Ámbito 1.6.3B San José del Suculum B

**FINCA APORTADA N°E**

2016/5945

Folio 19, del libro 727, de esta Ciudad, es como sigue:

URBANA. PARCELA 104. Situada en el barrio de San Andrés, sitio de "LAS HUERTAS", término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el polígono de actuación "Playa de las Teresitas" con una extensión superficial de ONCE MIL OCHENTA METROS CON NOVENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS y que linda, por el norte, con plaza de oficina municipal; sur, con vía de acceso a la playa; este, con suelo rústico de protección hidrológica y oeste, con la avenida de Pedro Schwartz.  
USO URBANÍSTICO: áreas libres.  
CODIGO IBI/IR: 33012000669395

- Que la finca aparece inscrita a favor del AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE por título de adjudicación como consecuencia de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Playa de las Teresitas que se dirá, según la inscripción 1ª, practicada el 16 de Diciembre de 2005.

Que la descripción tomada de la inscripción 1ª de la finca 60.685, al folio 22, del libro 727, de esta Ciudad, es como sigue:

URBANA. Parcela 106. Situada en el barrio de San Andrés, sitio de "las Huertas", término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el polígono de actuación "Playa de las Teresitas" con una extensión superficial de SEISCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS y que linda: norte con suelo rústico de protección natural (srpn) y suelo rústico de protección de entornos (srpe). sur, con parcelas a3, b3, b11, b8 y b12 y barrio del suculum, este con suelo rústico de protección natural (srpn) y suelo rústico de protección de entornos (srpe), y oeste con parcelas b12, b10 y suelo rústico de protección de entornos (srpe).  
USO urbanístico: área libre y de rehabilitación paisajística  
CODIGO IBI/IR: 33012000669401

- Que la finca aparece inscrita a favor del AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE por título de adjudicación como consecuencia de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Playa de las Teresitas que se dirá, según la inscripción 1ª, practicada el 16 de Diciembre de 2005.

Que la descripción tomada de la inscripción 1ª de la finca 60.686, al folio 25, del libro 727, de esta Ciudad, es como sigue:

URBANA. Parcela viario. Situada en el barrio de San Andrés, sitio de "Las Huertas", término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el polígono de actuación "Playa de las Teresitas" con una extensión superficial de CINCUENTA Y OCHO MIL NUEVE METROS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS integrada por toda la superficie destinada viales comprendida entre las parcelas: b10 y srph, b9, b8 y b11, b8 y b12, a2e, ala, b1, barrio del suculum y srph, b1 y b4, alb, b6 b5 y b6, b6 y b7, b1, alb y ala, a2e, a2b, a2c y a3, ala.  
USO urbanístico: viales.  
CODIGO IBI/IR: 33012000669413

- Que la finca aparece inscrita a favor del AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE por título de adjudicación como consecuencia de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Playa de las Teresitas que se dirá, según la inscripción 1ª, practicada el 16 de Diciembre de 2005.

Que la descripción tomada de la inscripción 1ª de la finca 60.687, al folio 28, del libro 727, de esta Ciudad, es como sigue:

URBANA. PARCELA SRPH. Situada en el barrio de San Andrés, sitio de "LAS HUERTAS", término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el polígono de actuación "Playa de las Teresitas" con una extensión superficial de VEINTIDUECO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CON



Fotocopia no compulsada

UA-1 Ámbito 1.6.3B San José del Suculum B

**FINCA APORTADA NºF**

CK3371571

02/2015



02/2015



NUMERO MIL CIENTO DIECINUEVE.-----

**ESCRITURA DE ACEPTACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE  
HERENCIA.** -----

En Santa Cruz de Tenerife, mi residencia, a  
cinco de agosto de dos mil quince. -----

Ante mí, **MARÍA ABIA RODRÍGUEZ**, Notario del  
Ilustre Colegio de las islas Canarias, -----

**COMPARCE:**

**DOÑA NIEVES RODRÍGUEZ VELAZQUEZ**, también  
conocida por el nombre de **MARIA NIEVES**, mayor de  
edad, casada, comerciante, vecina de Santa Cruz de  
Tenerife, con domicilio en Subida Cuesta Piedra,  
Urbanización Divina Pastora, 19, bloque 10, piso  
2º, puerta 6, C.P. 38008, con D.N.I. 42.098.517-F. --

**INTERVIENE** en su propio nombre y derecho.-----

Tiene a mi juicio capacidad legal suficiente  
para otorgar la presente escritura de **ACEPTACIÓN Y  
ADJUDICACIÓN DE HERENCIA**, y al efecto, -----

**EXPONE:**

I.- A) Que **DOÑA CARMEN VELAZQUEZ MORENO**, con

D.N.I. 78.360.017-Y, falleció el día **25 de agosto de 2013**, en estado de casada con DON ANDRES RODRÍGUEZ SIVERIO, y dejando como descendencia cinco hijos llamados **DON ANDRES, DON EZEQUIEL-SANTIAGO, DOÑA MARIA DEL CARMEN, DOÑA MARIA NIEVES Y DOÑA ANA BELEN RODRÍGUEZ VELAZQUEZ.** -----

La causante otorgó testamento abierto ante mi, el Notario autorizante de la presente, el día 20 de septiembre de 2012, al número 1.659 de mi protocolo, en el que legó a su cónyuge el usufructo universal y vitalicio de su herencia, e instituyó herederos universales a sus cinco citados hijos, con sustitución vulgar a favor de sus descendientes, en caso de premoriencia o indignidad. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 1.056 del Código Civil, hizo una serie de adjudicaciones a sus hijos, y manifestó que los excesos de adjudicación se imputarán al tercio de libre disposición de la herencia, y, en su caso al de mejora; el resto de los bienes, derechos y acciones, instituyó herederos universales a partes iguales, a sus cinco citados hijos. -----

**SEGURO DE COBERTURA DE FALLECIMIENTO.-** Yo, la Notario, he solicitado la certificación a que se

CK3371572

02/2015



refiere el Real Decreto 398/2007, de 23 de marzo, por el que se desarrolla la Ley 20/2005, de 14 de noviembre, sobre creación del Registro de contratos de seguro de cobertura de fallecimiento, **quedando la misma incorporada a esta matriz.** -----

B.- Y el consorte de dicha causante, **DON ANDRES RODRÍGUEZ SIVERIO**, con D.N.I. 78.360.019-P, falleció el día **30 de marzo de 2014**, en estado de viudo, y dejando como descendencia los cinco hijos anteriormente mencionados. -----

El causante otorgó testamento abierto ante mi, el Notario autorizante de la presente, el día 20 de septiembre de 2012, al número 1.658 de mi protocolo, en el que legó a su cónyuge el usufructo universal y vitalicio de su herencia, e instituyó herederos universales a sus cinco citados hijos, con sustitución vulgar a favor de sus descendientes, en caso de premoriencia o indignidad. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 1.056 del Código Civil, hizo una serie de

adjudicaciones a sus hijos, y manifestó que los excesos de adjudicación se imputarán al tercio de libre disposición de la herencia, y, en su caso al de mejora; el resto de los bienes, derechos y acciones, instituyó herederos universales a partes iguales, a sus cinco citados hijos. -----

Advierto que con las copias que de la presente se expidan, deberán acompañar certificados de defunción de los causantes, certificados de últimas voluntades, y copias autorizadas de los testamentos, donde le fuera exigido, todo lo cual me exhibe y le devuelvo. -----

**SEGURO DE COBERTURA DE FALLECIMIENTO.-** Yo, la Notario, he solicitado la certificación a que se refiere el Real Decreto 398/2007, de 23 de marzo, por el que se desarrolla la Ley 20/2005, de 14 de noviembre, sobre creación del Registro de contratos de seguro de cobertura de fallecimiento, **quedando la misma incorporada a esta matriz.** -----

**II.-** Que de los cinco hijos de dichos causantes, cuatro de ellos, que son **DOÑA ANA BELEN, DON EZEQUIEL SANTIAGO, DON ANDRES Y DOÑA MARIA DEL CARMEN, RODRÍGUEZ VELAZQUEZ,** han renunciado a la herencia de sus padres, en las siguientes

CK3371573

02/2015



escrituras: -----

a.- **DOÑA ANA BELEN RODRÍGUEZ VELAZQUEZ**, renunció pura y simplemente a la herencia de su madre, mediante escritura autorizada por mi, el Notario, el día 8 de noviembre de 2013, al número 1.660 de mi protocolo. Y la misma renunció a la herencia de su padre, mediante escritura autorizada por mi, el Notario, el día 25 de abril de 2014, al número 598 de mi protocolo. -----

b.- **DON EZEQUIEL SANTIAGO RODRÍGUEZ VELAZQUEZ**, renunció a la herencia de sus padres, mediante escritura autorizada por mi, el Notario, el día 13 de agosto de 2014, al número 1.188 de mi protocolo. -

c.- **DON ANDRES RODRÍGUEZ VELAZQUEZ**, renunció a la herencia de sus padres, mediante escritura autorizada por mi, el Notario, el día 7 de agosto de 2014, al número 1.171 de mi protocolo. -----

d.- **Y DOÑA MARIA DEL CARMEN RODRÍGUEZ VELAZQUEZ**, renunció a la herencia de sus padres, mediante escritura autorizada por mi, el Notario,

el día 3 de julio de 2014, al número 955 de mi protocolo. -----

Advierto que con las copias que de la presente se expidan, deberá acompañar copias autorizadas de las citadas escrituras de renuncia de herencia, que me exhibe y le devuelvo. -----

Como consecuencia de tales renunciaciones, **queda como única heredera de los citados causantes**, su hija **DOÑA MARIA NIEVES RODRÍGUEZ VELAZQUEZ**, aquí compareciente. -----

**III.-** Que los citados causantes eran dueños en pleno dominio, con carácter ganancial, de las siguientes fincas: -----

**1) URBANA NUMERO CINCO.- LOCAL COMERCIAL** en la planta primera o baja del bloque número once, tipo B (11-B) del CONJUNTO RESIDENCIAL PRINCESA YBALLA, URBANIZACIÓN, en el término municipal de **La Laguna, en La Cuesta**. Se ubica este local en la sección de edificación orientada al Naciente, hacia donde tiene su frente y es el segundo de los cuatro ubicados en este lado, contándolos de Sur a Norte. Tiene una superficie total cubierta de CUARENTA Y CUATRO METROS SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS, y linda: Frente o Naciente, calle de la

CK3371574

02/2015



urbanización; Espalda, zona de paso común y entrada común del edificio; Derecha entrando, la finca número seis del inmueble; y a la Izquierda, la finca cuatro del mismo edificio. Tiene su entrada directamente por su frente, a través de su puerta propia. -----

**Su cuota de comunidad** y módulo regulador de cargas, obligaciones y beneficios es de 2,542 centésimas. -----

**INSCRIPCION.- Finca número 44.329**, tomo 935, libro 502, folio 156, inscripción 2ª, del Registro de la Propiedad número 1 y 3 de La Laguna. -----

**TITULO.-** Adquirida por compra a Cobasa Sociedad Anónima Inmobiliaria, mediante escritura autorizada por el Notario que fue de La Laguna, don Juan Antonio Cruz Auñón, el día 30 de marzo de 1973, al número 816 de protocolo. -----

**REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El de la Ley de 21 de julio de 1960, y las relaciones entre los distintos propietarios en los elementos comunes

y la comunidad existente sobre todos los elementos del CONJUNTO RESIDENCIAL PRINCESA YBALLA, URBANIZACIÓN, se rige por el Reglamento protocolizado por el Notario que fue de La Laguna, don José Manuel de Torres Puentes, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia, don Juan Antonio Cruz Auñón, el día 9 de octubre de 1971, a la que se remite. -----

**PROTECCION OFICIAL.-** Acogida al régimen de viviendas de protección oficial, con calificación definitiva de fecha 27 de julio de 1972, expediente TF.VS.137/68. -----

**REFERENCIA CATASTRAL: 3795310CS7439N0018XD.** -----

**VALOR: CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ EUROS (44.810,00 €).** -----

2) **URBANA NUMERO OCHO.- VIVIENDA** denominada derecha interior, en la planta segunda sin contar la baja del edificio en el término municipal de **Santa Cruz de Tenerife, en el Barrio de San Andres.** Mide CUARENTA Y OCHO METROS CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS, y linda: Frente, vuelo de la calle La Arena; Espalda, pasillo y núcleo de acceso; Derecha, vivienda denominada izquierda-interior de esta planta, y en parte patio; y por la Izquierda,

CK3371575

02/2015



vivienda denominada derecha-exterior de esta misma planta y patio. -----

Se le asignó una **cuota de participación**, en las cargas, beneficios y elementos comunes del edificio donde radica de 4,00 enteros por ciento. -----

**INSCRIPCION.- Finca número 4.942**, libro 90, folio 22, inscripción 2ª, del Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife. -----

**TITULO.-** Adquirida por compra a don Antonio Ruiz Padilla y doña Antonia Plasencia Siverio, mediante escritura autorizada por el Notario que fue de esta ciudad, don Lucas Raya Medina, el día 8 de julio de 1991, al número 1.773 de protocolo. -----

De tal escritura resulta, entre otros, que la división horizontal se rige por lo dispuesto en la Ley de 21 de julio de 1960, Código Civil, Ley y Reglamento Hipotecario, haciéndose constar que la finca número uno está exenta del pago de mantenimiento del núcleo de acceso, ascensor y su maquinaria y azotea, por no tener derecho de uso de

tales elementos, que corresponden por partes iguales a la fincas destinadas a viviendas. El propietario de la finca número uno, queda facultado para efectuar cuantas operaciones de división, agregación, agrupación, segregación y determinación de resto, respecto de la misma juzguen necesarias o convenientes, sin la aprobación de los demás propietarios de fincas del edificio ni de la junta de propietarios del mismo; y el uso y disfrute del patio corresponde a las fincas números cuatro y cinco. -----

**REFERENCIA CATASTRAL: 3535302CS8533N0008YD.** -----

**VALOR: CINCUENTA Y OCHO MIL OCHENTA EUROS**

**(58.080,00 €).** -----

**3) URBANA.- SOLAR** situado en término municipal de **Santa Cruz de Tenerife, Barrio de San Andrés**, donde denominan **LOS PESADILLOS**, que mide diez metros por cada lado, lo que hace una extensión superficial de **CIEN METROS CUADRADOS**, y linda: Naciente, camino en proyecto; Poniente, don Luis Cabrera; Norte, don Juan Fuentes; y Sur, herederos de don Jerónimo Baute. -----

**INSCRIPCION.- Sin inmatricular.** -----

**TITULO.-** Adquirida por compra a don Francisco

CK3371576

02/2015



NOTARIA DE D<sup>a</sup> María M<sup>a</sup> Rodríguez  
Santa Cruz de Tenerife



Negrón Morales, mediante escritura autorizada por el Notario que fue de esta ciudad, don Juan José Zuñiga Galindo, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia, don José Luis Alvarez Vidal, el día 26 de junio de 1969, al número 659 de protocolo. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** No la aporta, y desconoce si está o no catastrada. -----

**VALOR:** DIEZ MIL EUROS (10.000,00 €).-----

**DATOS COMUNES A TODAS LAS FINCAS DESCRITAS:**-----

**CARGAS.-** La finca registral 44.329, está gravada con **condición resolutoria** a favor de COBASA, S.A., por un precio aplazado de CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (444,93 €), plazo de **trescientos meses**, a contar desde el 30 de marzo de 1973. -----

Manifiesta que no se adeuda cantidad alguna por tal concepto, habiéndose abonado el precio aplazado dentro de plazo, pendiente por tanto de otorgarse e inscribirse la correspondiente cancelación. -----

Manifiesta que, salvo lo consignado anteriormente, dichas fincas están libres de otras cargas y gravámenes y al corriente en el pago de impuestos, especialmente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Con relación a este impuesto, yo, el Notario, hago la advertencia de que las fincas quedarán afectas al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente. -----

**SITUACION ARRENDATICIA Y POSESORIA.**- Manifiesta que las fincas descritas se encuentran libres de arrendamientos, inquilinos y ocupantes y que las dos primeras se hallan al corriente en el pago de gastos generales de la comunidad de propietarios. -

**INFORMACIÓN REGISTRAL.**- Respecto de las fincas inscritas, yo, el Notario, asevero que la información registral continuada obtenida por telefax, el día **5 de agosto de 2015**, del Registro de la Propiedad **de La Laguna 1 y 3 y de Santa Cruz de Tenerife 1**, consistente en **notas simples**, que **uno a esta matriz**, es coincidente con lo precedentemente expuesto en cuanto a la titularidad, descripción y estado de cargas, lo que se ha hecho saber con carácter previo a los



02/2015



CK3371577

otorgantes. -----

Advierto yo el Notario, a los comparecientes, de la posible discordancia entre dicha información registral y los Libros del Registro, al no producirse el acceso telemático a éstos en el momento de la presente autorización, y que sobre dicha manifestación prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada de esta escritura. -----

**Respecto de la finca no inscrita,** yo el Notario hago constar que, por imposibilidad técnica, no he podido acceder por vía telemática a los asientos registrales de dicha finca. -----

No es de aplicación en este caso el deber de obtención de información registral previa, porque la compareciente me ha manifestado a mi el Notario, y en este acto lo reitera, su voluntad de prescindir de dicha información por su conocimiento de la situación registral/jurídica del inmueble,

por estar sin inmatricular, y por tratarse de un acto de liberalidad. -----

**REFERENCIA CATASTRAL.-** En relación a las dos primeras fincas, incorporo a esta matriz, certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, obtenidas por mi, el Notario, por vía telemática, correspondientes a dichas fincas. -----

Declaran que la descripción de las fincas, su superficie y linderos, son los que resultan de la descripción dada en esta escritura, coincidente con la realidad, y parcialmente con la catastral. -----

**Respecto de la última finca descrita, no me acredita dicha referencia catastral,** por desconocer si está o no catastrada, y yo, el Notario, tampoco he podido obtener la certificación descriptiva y gráfica por medios telemáticos a través de la Oficina Virtual del Catastro, por lo que advierto de la obligación por su parte de presentar la correspondiente declaración ante la Gerencia Territorial del Catastro. -----

Yo, el Notario, especialmente le advierto de lo dispuesto en el artículo 50 de la citada Ley y de los efectos previstos en los artículos 54 y 55 de la misma Ley; especialmente les advierto de que

CK3371578

02/2015



subsiste la obligación de declarar, en el plazo de dos meses, la alteración catastral producida ante la correspondiente Gerencia Territorial del Catastro y de las responsabilidades establecidas por falta de presentación de la declaración, por no efectuarla en plazo y por la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas. ----

Yo, el Notario, informo a la compareciente de la obligación de colaborar con el Catastro Inmobiliario, suministrándole cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su gestión. También les informo que la presunción de certeza de los datos físicos catastrales no aprovechará al titular catastral que incumpla esta obligación. -----

Y sobre la base de lo expuesto,-----

**DISPONE:**

La señora compareciente, acepta pura y simplemente la herencia de sus padres, **DOÑA CARMEN VELAZQUEZ MORENO Y DON ANDRES RODRÍGUEZ SIVERIO,**

sin que sea necesario liquidar la sociedad de gananciales, por fallecimiento de ambos, y se adjudica el pleno dominio de las fincas descritas e la exposición de la presente escritura, como cuerpos ciertos, al corriente en el pago de obligaciones tributarias, cuotas de comunidad, y con todos sus anexos y accesorios. -----

En relación al Impuesto de sucesiones y donaciones, ha sido liquidado con fecha 18 de agosto de 2014, según cartas de pago números **650122072255-2 y 650124135243-5**, lo que acreditará donde proceda. -----

**TRATAMIENTO DE DATOS:** -----

Los datos recabados formarán parte de los ficheros existentes en la Notaria. Su finalidad es realizar la formación del presente documento público, su facturación y su posterior seguimiento, la realización de remisiones de obligado cumplimiento y las funciones propias de la actividad notarial, por lo que su aportación es obligatoria. Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial y la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal. El titular de los mismos

CK3371579

02/2015



podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaria del Notario autorizante, sita en estos momentos en la calle Castillo, número 56 - 3ºB, en Santa Cruz de Tenerife. -----

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.**-----

1.- Reservas y advertencias legales. Hago las legales y también las fiscales, y en especial, las relativas al impuesto de sucesiones y donaciones, especialmente las relativas a los plazos para liquidación de dicho Impuesto, contemplados en el artículo 67 del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y también las que me impone el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de Septiembre, regulador del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y de forma expresa las relativas a:

a).- Afección de bienes al pago del Impuesto correspondiente; b).- Responsabilidades en que se

incurren en el caso de no efectuar la presentación a la liquidación del Impuesto correspondiente. ----

**2.- Lectura.** Leo esta escritura a los Sres. comparecientes, porque así lo solicitan después de advertidos de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial. **3.- Consentimiento.** Enterados, según dicen por esta lectura y por explicaciones verbales, los Sres. comparecientes hacen constar su consentimiento al contenido de la escritura. **4.-**

**Firma.** Y la firman conmigo, la Notario. **5.-**

**Autorización.** De todo lo contenido en este instrumento público, yo la Notario doy fe, y expresamente de la identidad de los otorgantes a través de sus documentos de identidad, de que a mi juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los intervinientes, y de quedar extendido el presente instrumento en diez folios de uso exclusivo notarial, clase y número los del presente, y los nueve siguientes, en orden correlativo decreciente de numeración.- -----

Está la firma de la compareciente. Signado; firmado: el Notario Autorizante. Rubricado y sellado.-----

UA-1 Ámbito 1.6.3B San José del Suculum B

**FINCA APORTADA N°G**

2016/5945

Folio 19, del libro 727, de esta Ciudad, es como sigue:

URBANA. PARCELA 104. Situada en el barrio de San Andrés, sitio de "LAS HUERTAS", término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el polígono de actuación "Playa de las Teresitas" con una extensión superficial de ONCE MIL OCHENTA METROS CON NOVENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS y que linda, por el norte, con plaza de oficina municipal; sur, con vía de acceso a la playa; este, con suelo rústico de protección hidrológica y oeste, con la avenida de Pedro Schwartz.  
USO URBANÍSTICO: áreas libres.  
CODIGO IBI/IR: 33012000669395

- Que la finca aparece inscrita a favor del AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE por título de adjudicación como consecuencia de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Playa de las Teresitas que se dirá, según la inscripción 1ª, practicada el 16 de Diciembre de 2005.

Que la descripción tomada de la inscripción 1ª de la finca 60.685, al folio 22, del libro 727, de esta Ciudad, es como sigue:

URBANA. Parcela 106. Situada en el barrio de San Andrés, sitio de "las Huertas", término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el polígono de actuación "Playa de las Teresitas" con una extensión superficial de SEISCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS y que linda: norte con suelo rústico de protección natural (srpn) y suelo rústico de protección de entornos (srpe). sur, con parcelas a3, b3, b11, b8 y b12 y barrio del suculum, este con suelo rústico de protección natural (srpn) y suelo rústico de protección de entornos (srpe), y oeste con parcelas b12, b10 y suelo rústico de protección de entornos (srpe).  
USO urbanístico: área libre y de rehabilitación paisajística  
CODIGO IBI/IR: 33012000669401

- Que la finca aparece inscrita a favor del AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE por título de adjudicación como consecuencia de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Playa de las Teresitas que se dirá, según la inscripción 1ª, practicada el 16 de Diciembre de 2005.

Que la descripción tomada de la inscripción 1ª de la finca 60.686, al folio 25, del libro 727, de esta Ciudad, es como sigue:

URBANA. Parcela viario. Situada en el barrio de San Andrés, sitio de "Las Huertas", término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el polígono de actuación "Playa de las Teresitas" con una extensión superficial de CINCUENTA Y OCHO MIL NUEVE METROS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS integrada por toda la superficie destinada viales comprendida entre las parcelas: b10 y srph, b9, b8 y b11, b8 y b12, a2e, ala, b1, barrio del suculum y srph, b1 y b4, alb, b6 b5 y b6, b6 y b7, b1, alb y ala, a2e, a2b, a2c y a3, ala.  
USO urbanístico: viales.  
CODIGO IBI/IR: 33012000669413

- Que la finca aparece inscrita a favor del AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE por título de adjudicación como consecuencia de la modificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Playa de las Teresitas que se dirá, según la inscripción 1ª, practicada el 16 de Diciembre de 2005.

Que la descripción tomada de la inscripción 1ª de la finca 60.687, al folio 28, del libro 727, de esta Ciudad, es como sigue:

URBANA. PARCELA SRPH. Situada en el barrio de San Andrés, sitio de "LAS HUERTAS", término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en el polígono de actuación "Playa de las Teresitas" con una extensión superficial de VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CON



Fotocopia no compulsada

UA-1 Ámbito 1.6.3B San José del Suculum B

**FINCA APORTADA N°H**

**Solicitante:** GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE  
**Fecha de emisión:** Miércoles, 26 de Octubre de 2016  
**Finalidad:** Gestión Urbanística: UA-1.Amb 1.6.3.B

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**38900A011001760000IZ**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	
Poligono 11 Parcela 176	
LOS PEDACIELOS. SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Pastos 02]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]
100,000000	--
VALOR SUELO [Eur]	VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]
67,84	0,00
VALOR CATASTRAL [Eur]	AÑO VALOR
67,84	2016

**DATOS DE TITULARIDAD**

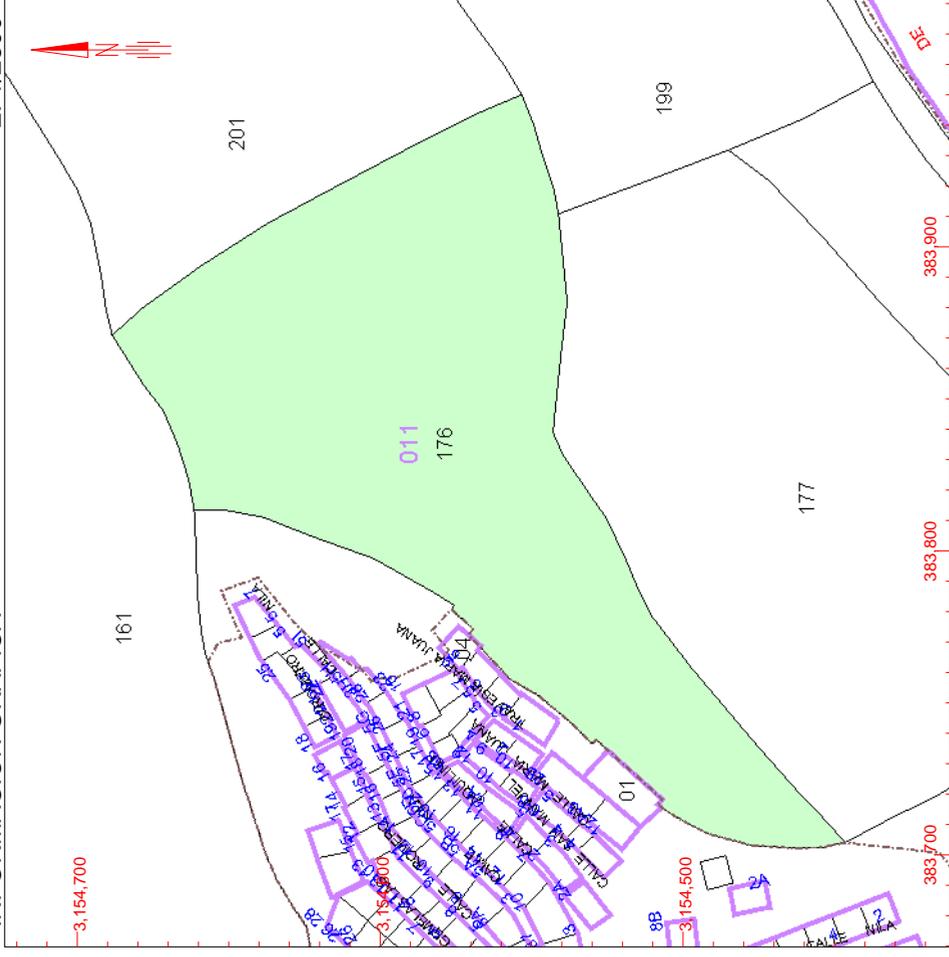
APELLIDOS Y NOMBRE/AZARÓN SOCIAL	NIF
CABRERA DOMINGUEZ LUIS	--
DOMICILIO FISCAL	
LG SAN ANDRES Es:0 Pt:00 0 0	
38000 SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]	
DERECHO	
100,00% de Propiedad	

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN	
Poligono 11 Parcela 176	
LOS PEDACIELOS. SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m <sup>2</sup> ] TIPO DE FINCA
0	21.472 --

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
**Municipio de SANTA CRUZ TENERIFE Provincia de S.C. TENERIFE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500



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

- 384,000 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hydrografia

**VER ANEXO DE COLINDANTES**



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 38900A011001760000IZ

REFERENCIA CATASTRAL

3944304CS8534S-----

NIF

LOCALIZACIÓN

CL MARIA JUANA TRASERA 8

SANTA CRUZ TENERIFE [SUCULUM] [S.C. TENERIFE]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

DOMICILIO FISCAL

REFERENCIA CATASTRAL

3745101CS8534N0001QM

NIF

43780838Q

LOCALIZACIÓN

BR SAN JOSE SAN ANDRES

SANTA CRUZ TENERIFE [SUCULUM] [S.C. TENERIFE]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

ROJAS PEREZ JOSE ANGEL

DOMICILIO FISCAL

CL ROMERO 20 BARRIO SAN JOSE

38120 SANTA CRUZ TENERIFE [SUCULUM] [S.C. TENERIFE]

REFERENCIA CATASTRAL

38900A011001770000IU

NIF

--

LOCALIZACIÓN

Polígono 11 Parcela 177

TERESA. SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

PEREZ MESA JUANA

DOMICILIO FISCAL

--

--

REFERENCIA CATASTRAL

38900A011001610000IT

NIF

41887961Q

LOCALIZACIÓN

Polígono 11 Parcela 161

EL CONDE. SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

DORTA DOMINGUEZ VICENTE

DOMICILIO FISCAL

CM EL COCHE 2 BI:1 PI:01 Pt:A

38400 PUERTO DE LA CRUZ [S.C. TENERIFE]

REFERENCIA CATASTRAL

38900A011002010000IX

NIF

--

LOCALIZACIÓN

Polígono 11 Parcela 201

LOS PEDACIELOS. SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

CABRERA DOMINGUEZ CONCEPCION

DOMICILIO FISCAL

--

--

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**38900A011001760000IZ**

HOJA 2/2

REFERENCIA CATASTRAL

**38900A011001990000ID**

NIF

**41954216P**

LOCALIZACIÓN

**Polígono 11 Parcela 199**

**TERESA. SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]**

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

**ACOSTA BAUTE ANA**

DOMICILIO FISCAL

**CL S SEBASTIAN 132**

**38005 SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]**

SOLO VÁLIDA PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE

UA-1 Ámbito 1.6.3B San José del Suculum B

**FINCA APORTADA Nº1**

**Solicitante:** GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE  
**Fecha de emisión:** Miércoles, 26 de Octubre de 2016  
**Finalidad:** Gestión Urbanística: UA-1, Amb 1.6.3B 'Suculum'

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**38900A011001770000IU**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	
Poligono 11 Parcela 177	
TERESA. SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Pastos 02]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]
100,000000	--
VALOR SUELO [€ur]	VALOR CATASTRAL [€ur]
76,99	76,99
VALOR CONSTRUCCIÓN [€ur]	AÑO VALOR
0,00	2016

**DATOS DE TITULARIDAD**

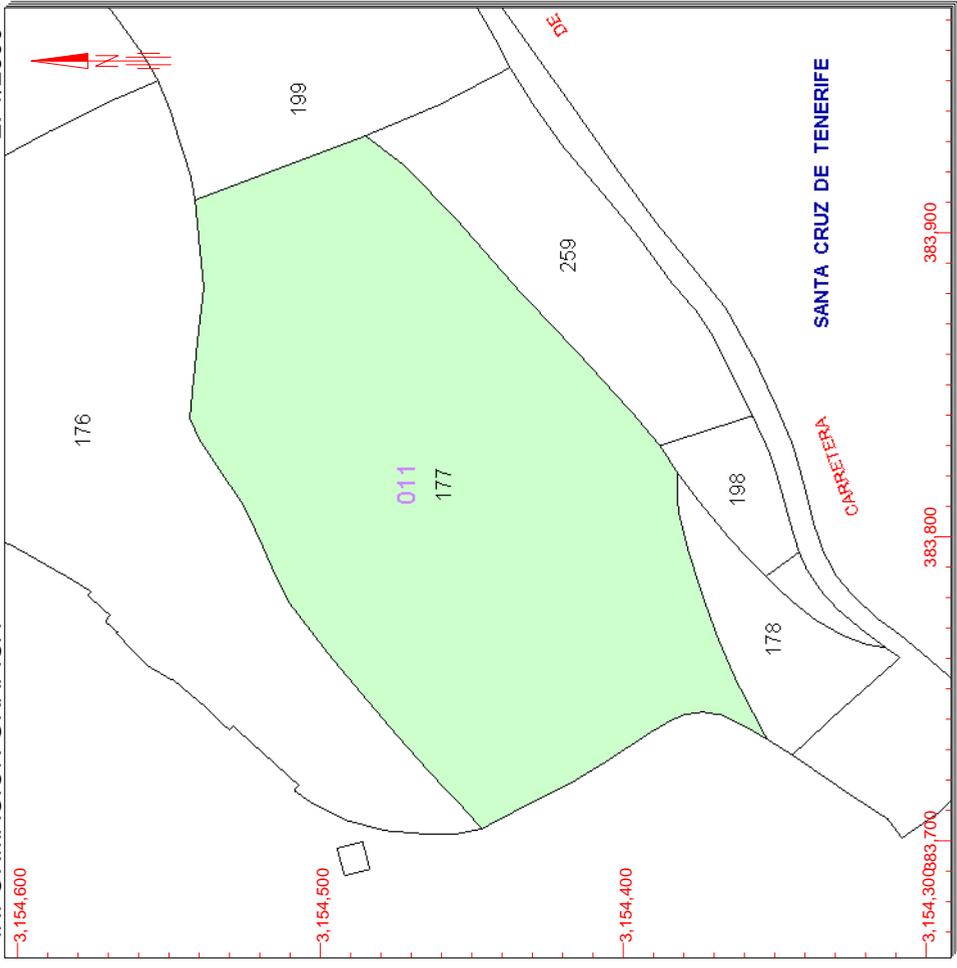
APELLIDOS Y NOMBRE RAZÓN SOCIAL		NIF
PEREZ MESA JUANA		--
DOMICILIO FISCAL		
LG LIMERA Es:0 Pl:00 Pt:00 0 0		
38000 SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]		
DERECHO		
100,00% de Propiedad		

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN	
Poligono 11 Parcela 177	
TERESA. SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m <sup>2</sup> ] TIPO DE FINCA
--	24.370 --

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
**Municipio de SANTA CRUZ TENERIFE Provincia de S.C. TENERIFE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500



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

- 384,000 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hydrografia

**VER ANEXO DE COLINDANTES**



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 38900A011001770000IU

REFERENCIA CATASTRAL

38900A011001760000IZ

NIF

--

LOCALIZACIÓN

Polígono 11 Parcela 176

LOS PEDACIELOS. SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

CABRERA DOMINGUEZ LUIS

DOMICILIO FISCAL

--

--

REFERENCIA CATASTRAL

38900A011001780000IH

NIF

V38014767

LOCALIZACIÓN

Polígono 11 Parcela 178

TERESA. SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

JUNTA DE COMPENSACION PLAYA DE LAS TERESITAS

DOMICILIO FISCAL

AV ANAGA 35

38001 SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]

REFERENCIA CATASTRAL

38900A011001980000IR

NIF

V38014767

LOCALIZACIÓN

Polígono 11 Parcela 198

TERESA. SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

JUNTA DE COMPENSACION PLAYA DE LAS TERESITAS

DOMICILIO FISCAL

AV ANAGA 35

38001 SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]

REFERENCIA CATASTRAL

38900A011002590000IK

NIF

V38014767

LOCALIZACIÓN

Polígono 11 Parcela 259

TERESA. SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

JUNTA DE COMPENSACION PLAYA DE LAS TERESITAS

DOMICILIO FISCAL

AV ANAGA 35

38001 SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]

REFERENCIA CATASTRAL

38900A011001990000ID

NIF

41954216P

LOCALIZACIÓN

Polígono 11 Parcela 199

TERESA. SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

ACOSTA BAUTE ANA

DOMICILIO FISCAL

CL S SEBASTIAN 132

38005 SANTA CRUZ TENERIFE [S.C. TENERIFE]

UA-1 Ámbito 1.6.3B San José del Suculum B

**9. CÉDULAS URBANÍSTICAS PARCELAS RESULTANTES**

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

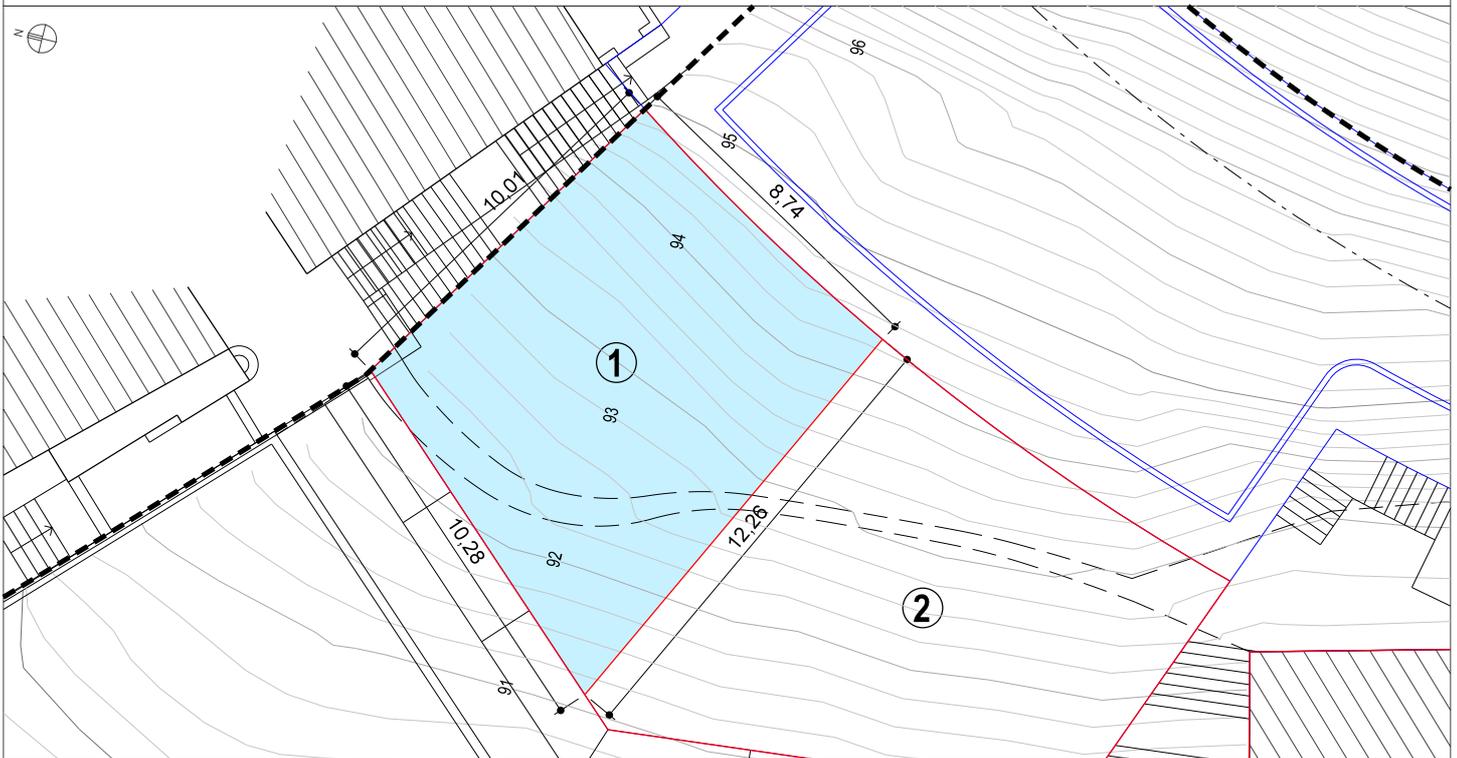
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO:

CÉDULA URBANÍSTICA **1**

HOJA:  
1

ESCALA:  
1/200



**PARCELA N°1**

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de CIENTO TRES METROS Y OCHO DECÍMETROS cuadrados (103,08m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 10,01m con peatonal en escaleras existente.
- **Al Sur:** En línea de 12,26 m con parcela resultante n°2.
- **Al Este:** En línea de 8,74 m con Vía en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 10,28 m con viario peatonal en proyecto.

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

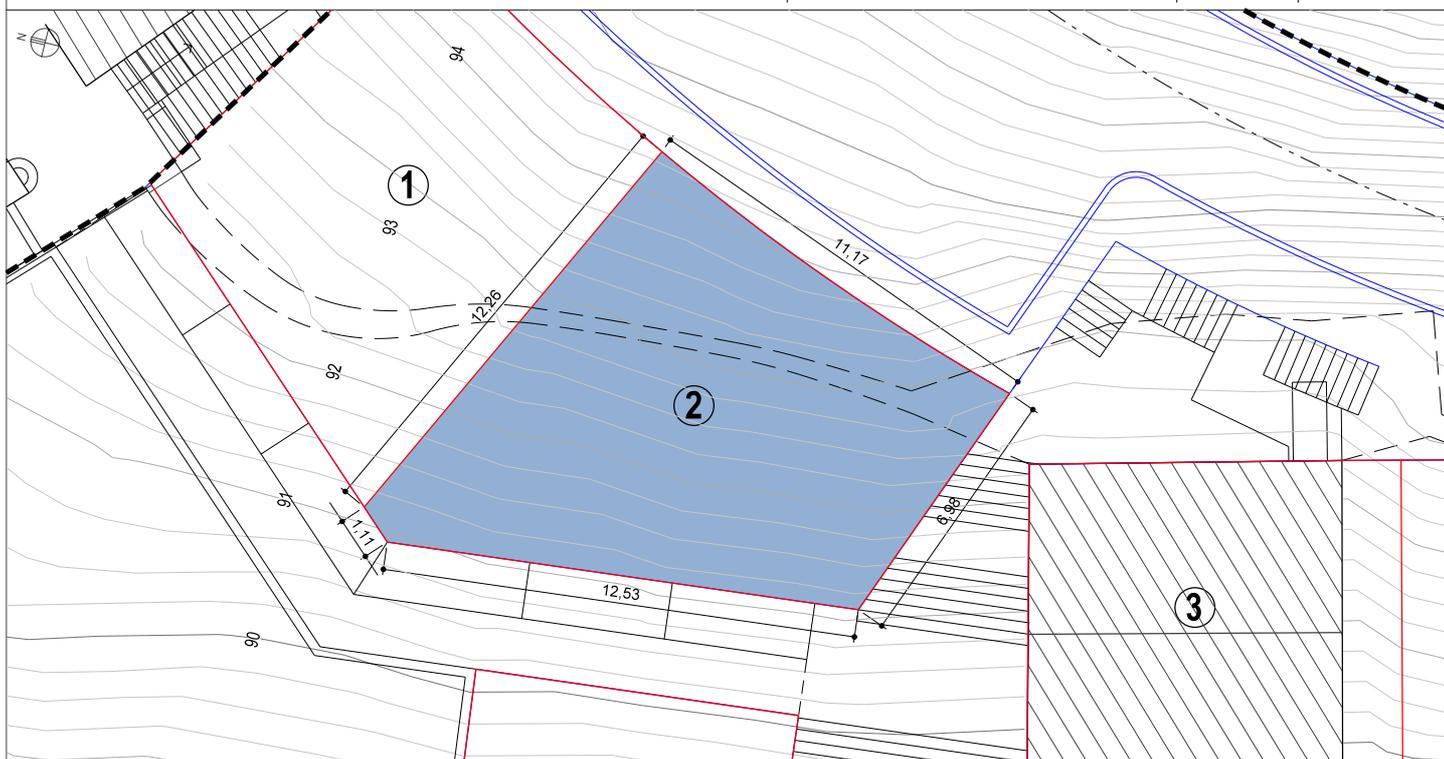
**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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 Nº2**

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma poligonal, con una extensión superficial de CIENTO CATORCE METROS CON VEINTISIETE DECÍMETROS CUADRADOS (114,27m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 12,26 m con parcela resultante nº1.
- **Al Sur:** En línea de 6,98 m con peatonal en escaleras en proyecto.
- **Al Este:** En línea de 11,17 m con Vía en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea quebrada de 1,11m y de 12,53 m con viario peatonal en proyecto.

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

**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

PLANO:

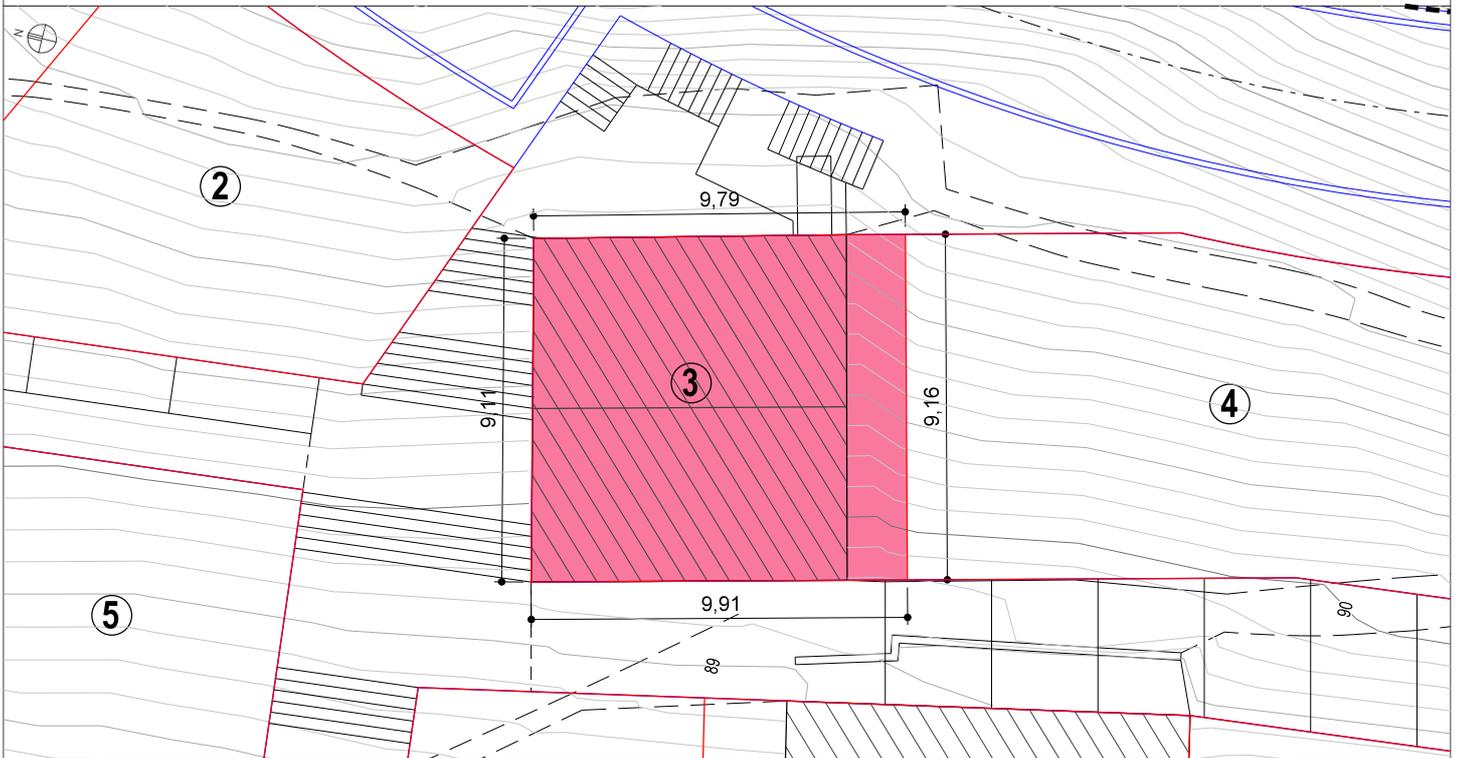
CÉDULA URBANÍSTICA **3**

HOJA:  
3

ESCALA:  
1/200



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO



**PARCELA N°3**

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma sensiblemente rectangular, con una extensión superficial de NOVENTA METROS CUADRADOS (90,00m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 9,11 m con peatonal en escaleras en proyecto.
- **Al Sur:** En línea de 9,16 m con parcela resultante nº4.
- **Al Este:** En línea de 9,79 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 9,91 m con viario peatonal en proyecto.

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

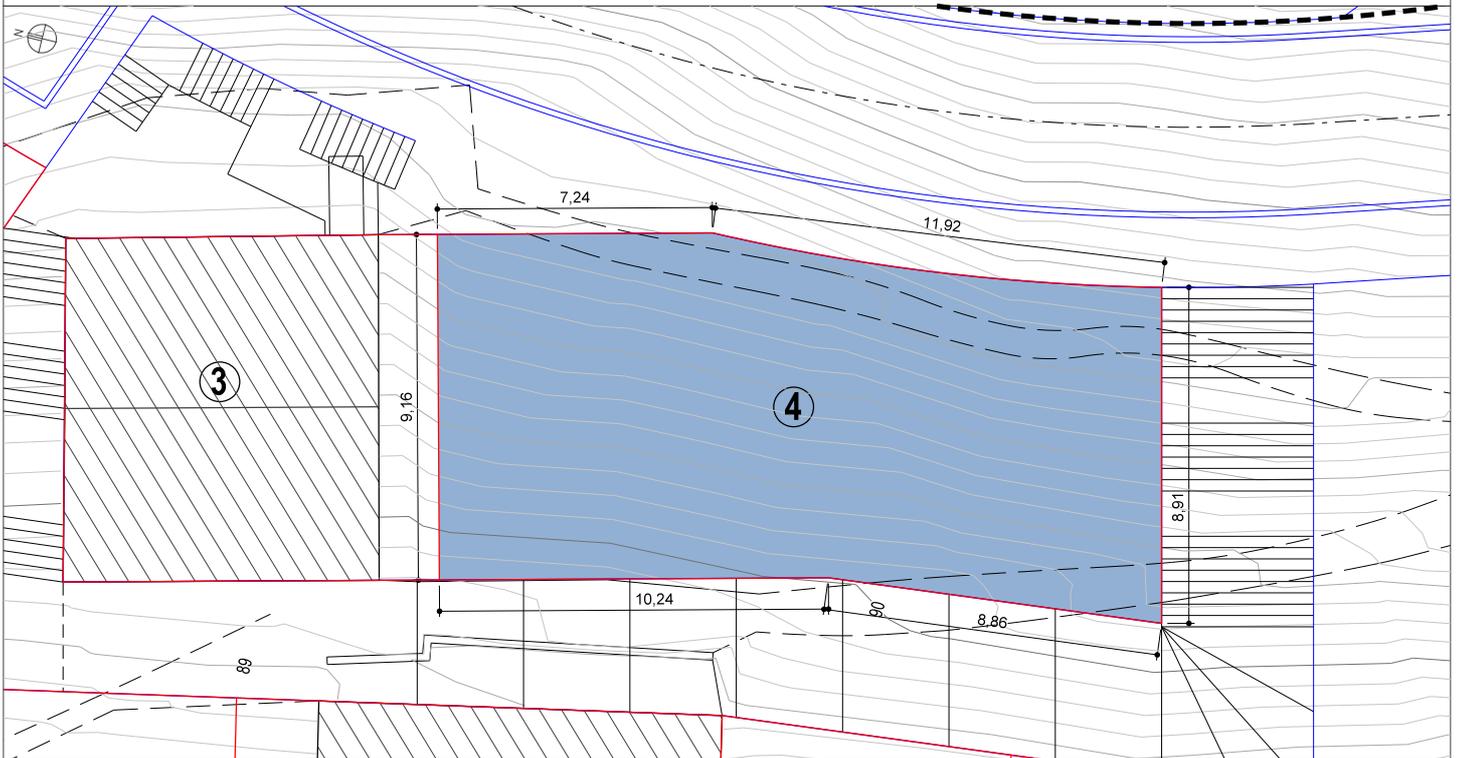
**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**CARGAS:**

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

**TITULAR:**

Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / Hdos. Fidel Antonio Romero Rivero



**PARCELA N°4**

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma poligonal, con una extensión superficial de CIENTO SESENTA Y OCHO METROS CON CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (168,51 m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 9,16 m con parcela resultante n°3.
- **Al Sur:** En línea de 8,91 m con peatonal en escaleras en proyecto.
- **Al Este:** En línea quebrada de 7,24 m y 11,92 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea quebrada de 10,24 m y de 8,86 m con viario peatonal en proyecto.

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

**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

PLANO:

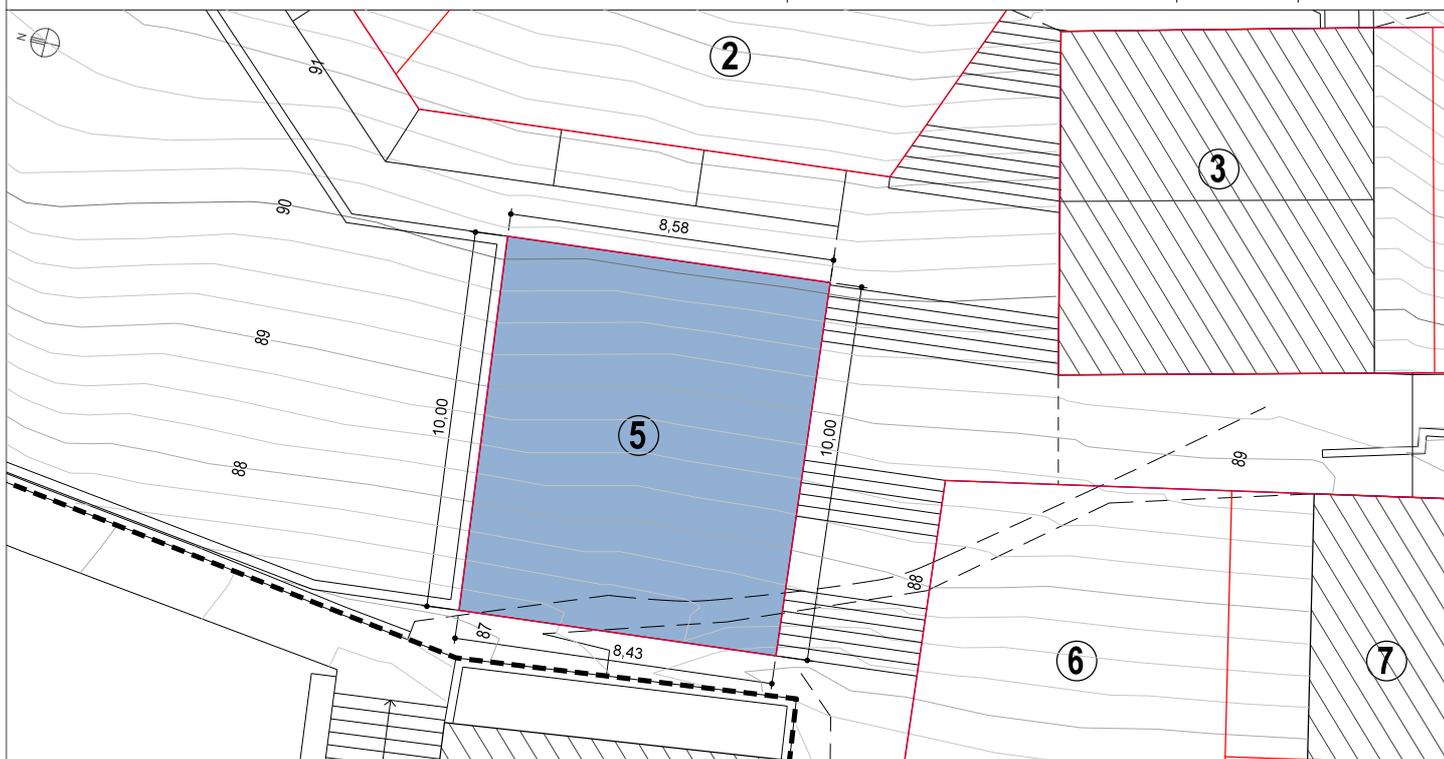
CÉDULA URBANÍSTICA **5**

HOJA:  
5

ESCALA:  
1/200



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO



**PARCELA N°5**

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma sensiblemente rectangular, con una extensión superficial de OCHENTA Y CINCO METROS Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (85,06 m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 10,00 m con zona ajardinada en proyecto.
- **Al Sur:** En línea de 10,00 m con peatonal en escalera en proyecto.
- **Al Este:** En línea de 8,58 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 8,43 m con viario peatonal en proyecto.

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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

**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

PLANO:

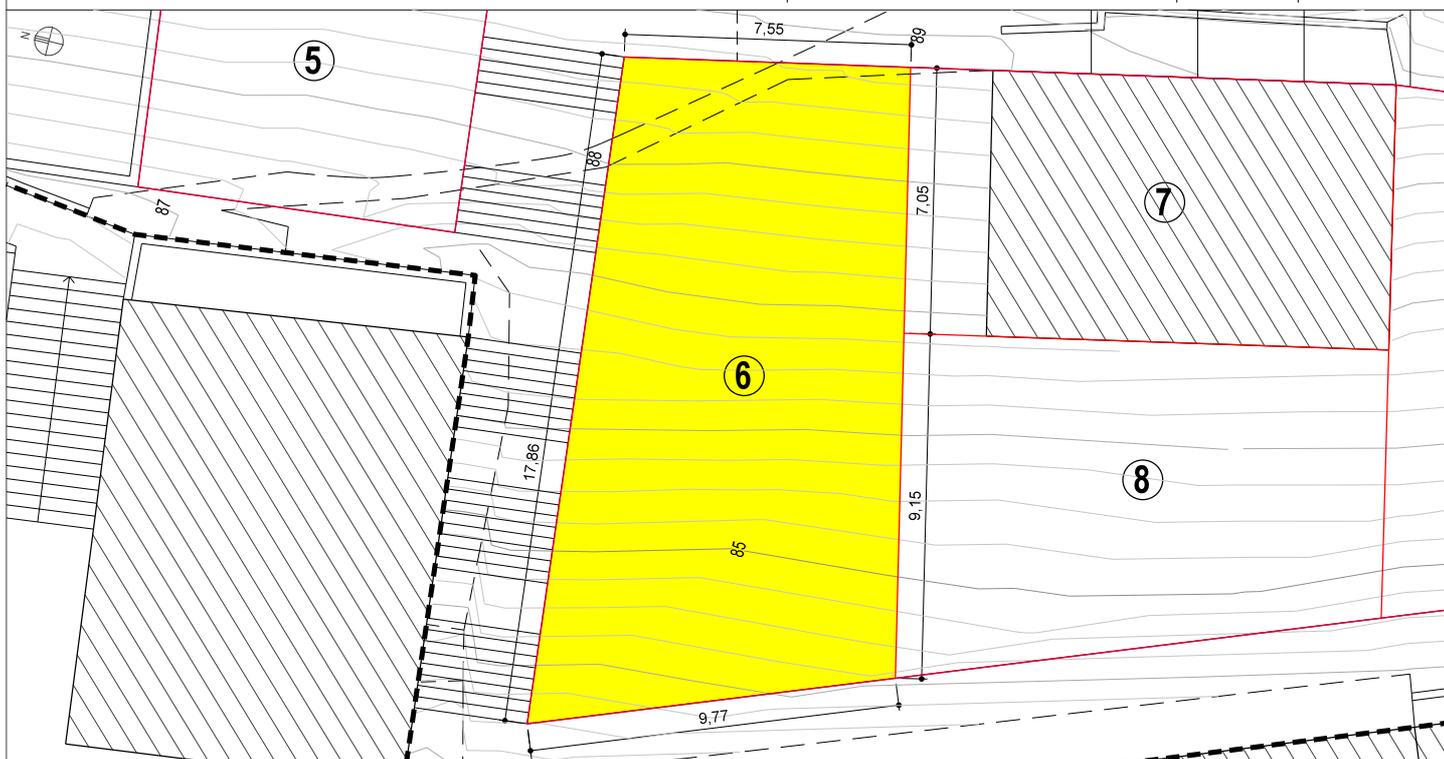
CÉDULA URBANÍSTICA **6**

HOJA:  
6

ESCALA:  
1/200



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO



**PARCELA N°6**

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de CIENTO CUARENTA Y CINCO METROS CON TREINTA DECÍMETROS CUADRADOS (145,30 m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 17,86 m con peatonal en escaleras en proyecto.
- **Al Sur:** En línea de 7,05 m con parcela resultante nº7 y en línea de 9,15 con parcela nº 8.
- **Al Este:** En línea de 7,55 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 9,77 m con viario peatonal en proyecto.

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

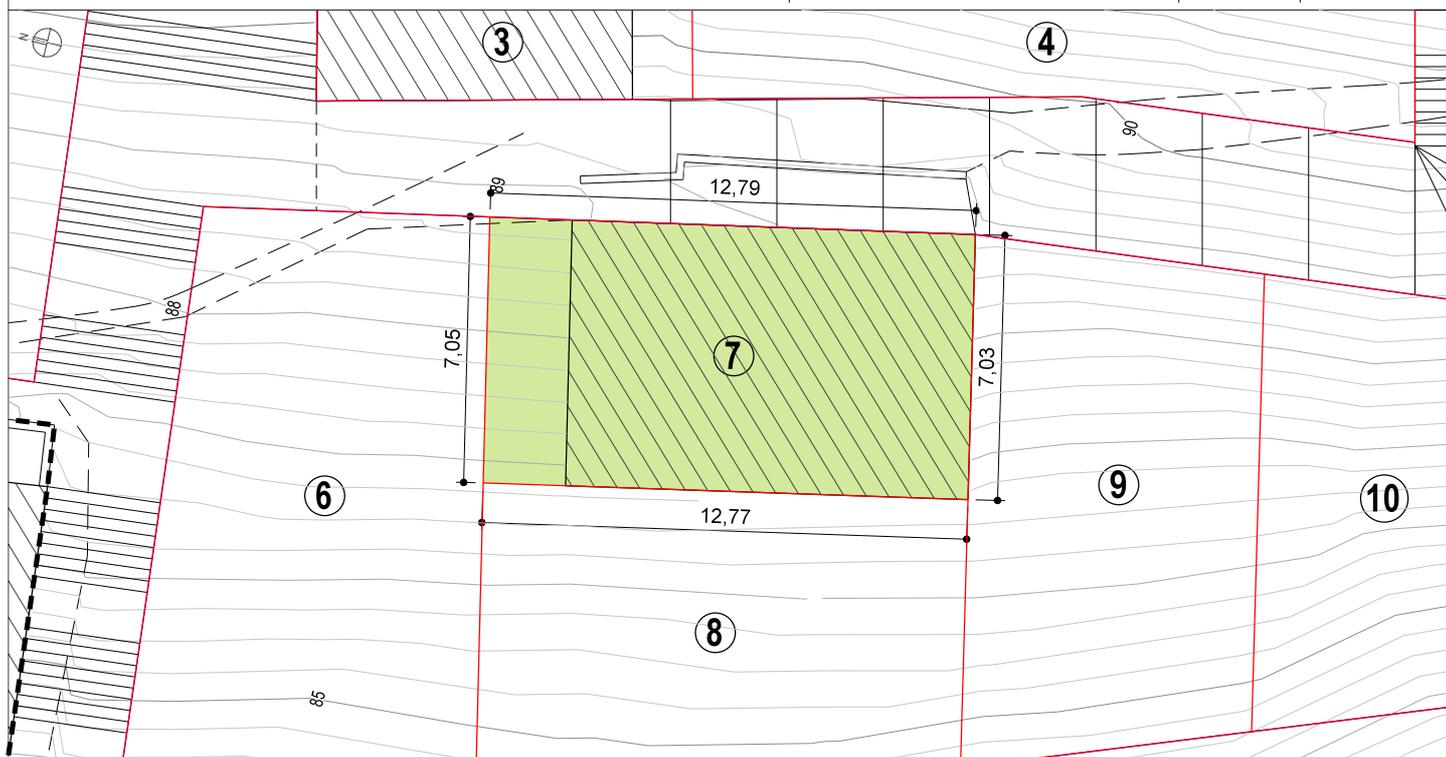
**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**CARGAS:**

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

TITULAR PROINDIVISO	
Litigiosa Excmo. Ayto. de SC/ Alberto Morales Melián	19,33%
Excmo. Ayto. de SC (parcela de particular s/plano aportado por AAVV)	27,59%
Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / María Nieves Rodríguez Velázquez	22,51%
Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC /Juana Pérez Mesa	30,57%



**PARCELA N°7**

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma sensiblemente rectangular, con una extensión superficial de NOVENTA METROS CUADRADOS (90,00m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 7,05 m con parcela resultante nº 6.
- **Al Sur:** En línea de 7,03 m con parcela resultante nº9.
- **Al Este:** En línea de 12,77 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 12,77 m con parcela resultante nº8

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (en este caso al no poderse materializar, se ha tenido en cuenta a efectos de cálculo la edificabilidad realmente materializable)

**CARGAS:**

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

**TITULAR:**

Litigiosa Excmo. Ayto. de SC /José Álvarez Izquierdo

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

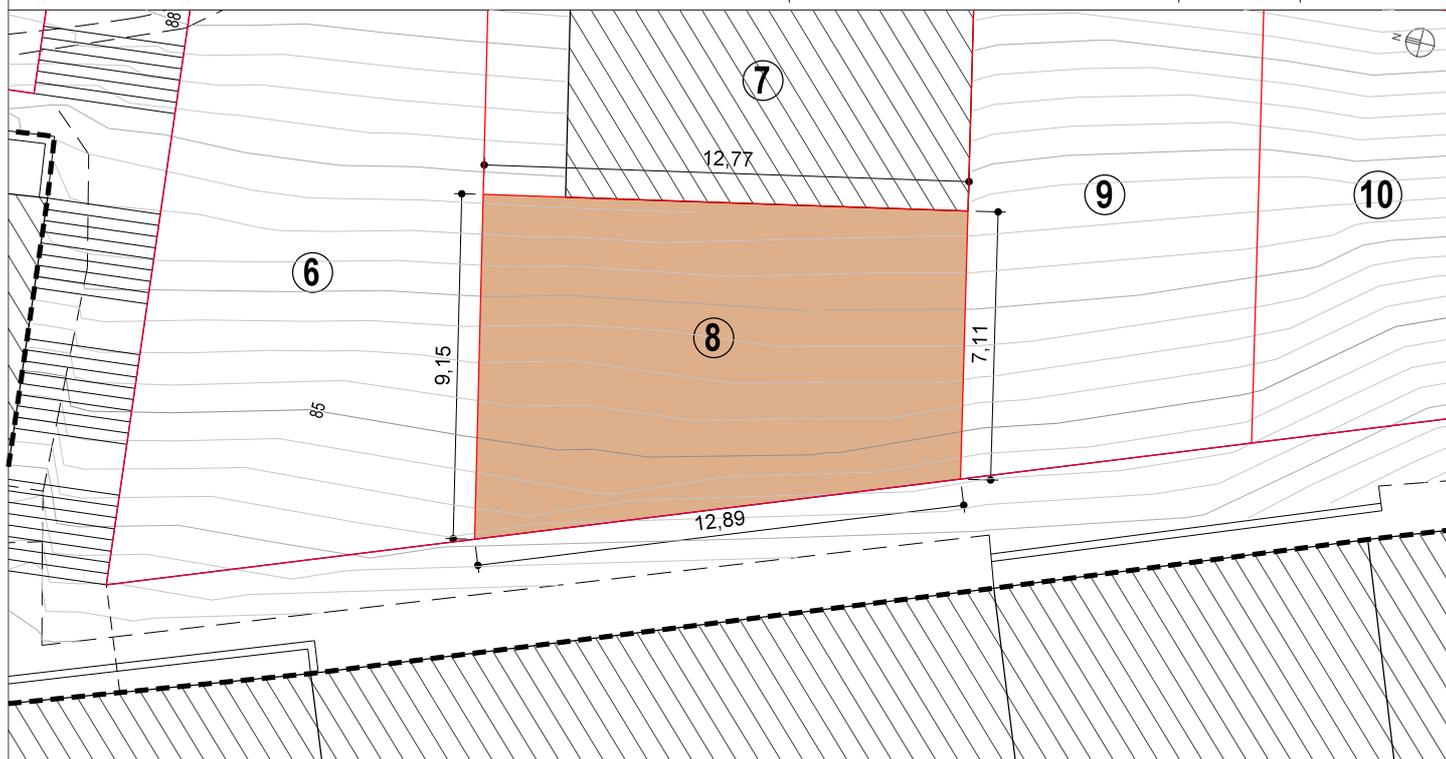
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO:

CÉDULA URBANÍSTICA **8**

HOJA:  
8

ESCALA:  
1/200



**PARCELA N°8**

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de CIENTO TRES METROS CON SETENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (103,71 m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 9,15 m con parcela resultante n° 6.
- **Al Sur:** En línea de 7,11 m con parcela resultante n° 9.
- **Al Este:** En línea de 12,77 m con parcela resultante n° 7.
- **Al Oeste:** En línea de 12,89m con viario peatonal en proyecto.

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

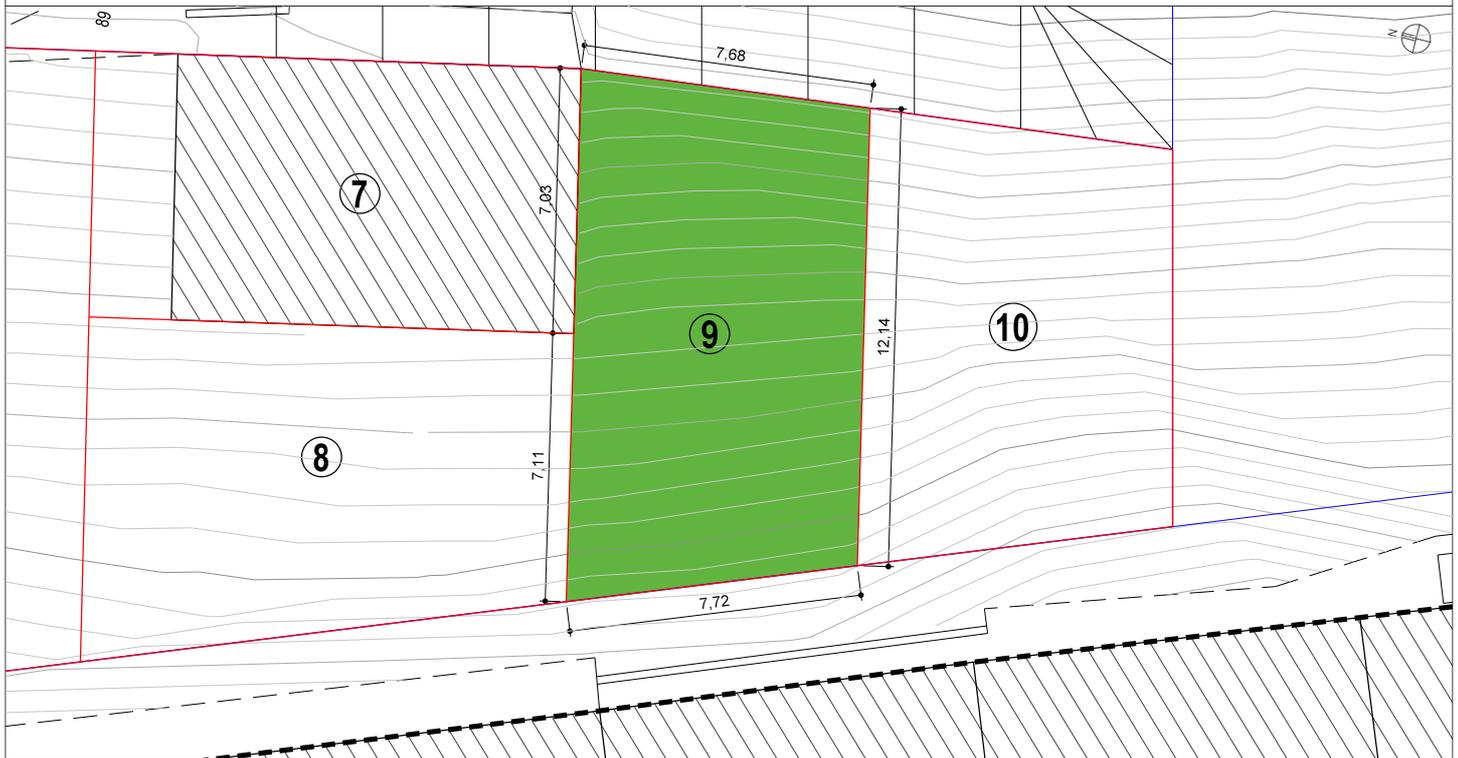
**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (en este caso al no poderse materializar, se ha tenido en cuenta a efectos de cálculo la edificabilidad realmente materializable)

**CARGAS:**

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

**TITULAR:**

Excmo. Ayto. de SC (parcela de particular s/plano aportado por AAVV)



**PARCELA N°9**

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de CIENTO METROS Y TREINTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (100,31m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de línea de 7,03 con parcela nº 7 y en línea de 7,11 m con parcela nº 8.
- **Al Sur:** En línea de 12,14 m con parcela resultante nº10.
- **Al Este:** En línea de 7,68 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 7,72 m con viario peatonal en proyecto.

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**CARGAS:**

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

**TITULAR:**

Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC /Luis Cabrera Domínguez

**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

PLANO:

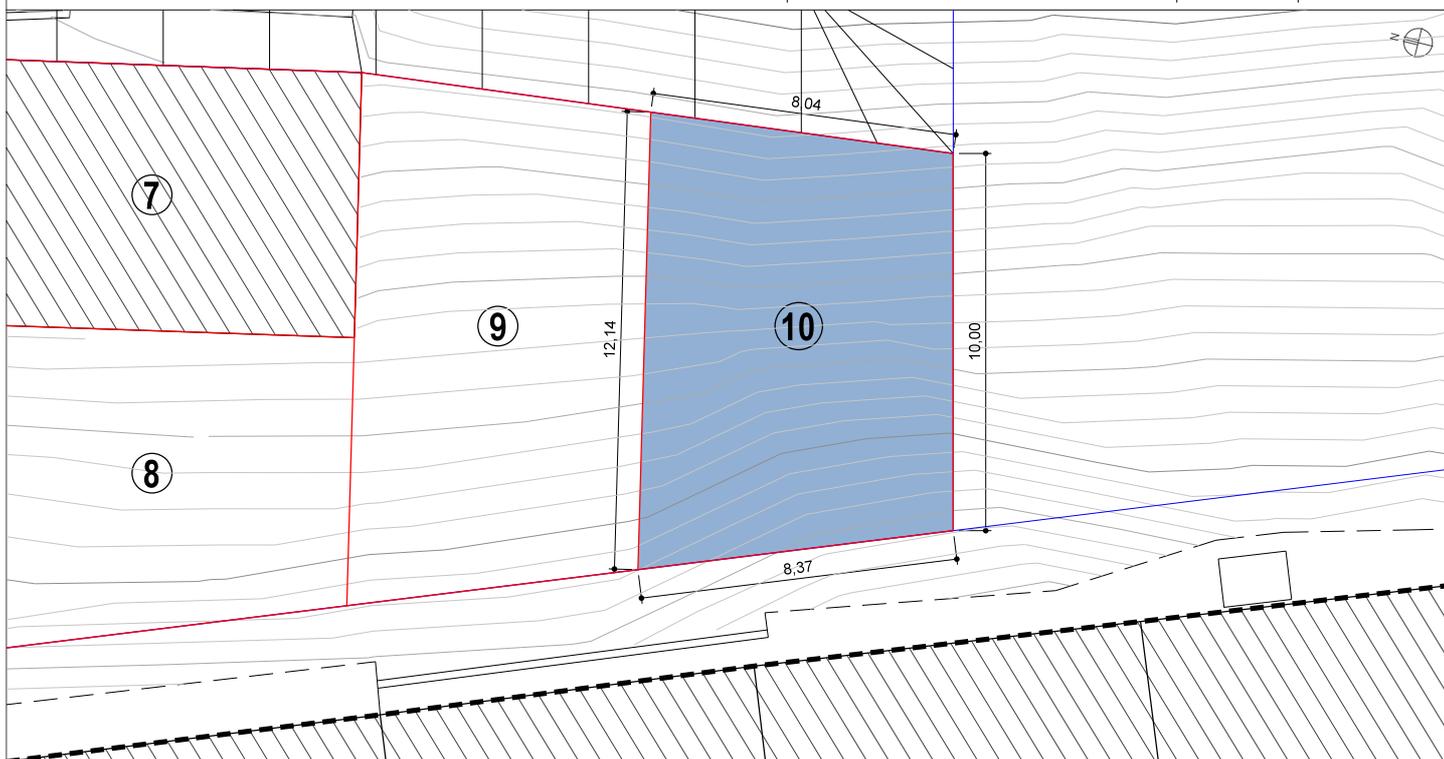
CÉDULA URBANÍSTICA **10**

HOJA:  
10

ESCALA:  
1/200



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO



**PARCELA Nº10**

**Urbana:** Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de NOVENTA METROS CUADRADOS (90,00m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 12,14 m con parcela resultante nº9.
- **Al Sur:** En línea de 10 m con parcela resultante nº11 (Deportivo).
- **Al Este:** En línea de 8,04 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 8,37 m con viario peatonal en proyecto.

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Residencial Colectiva

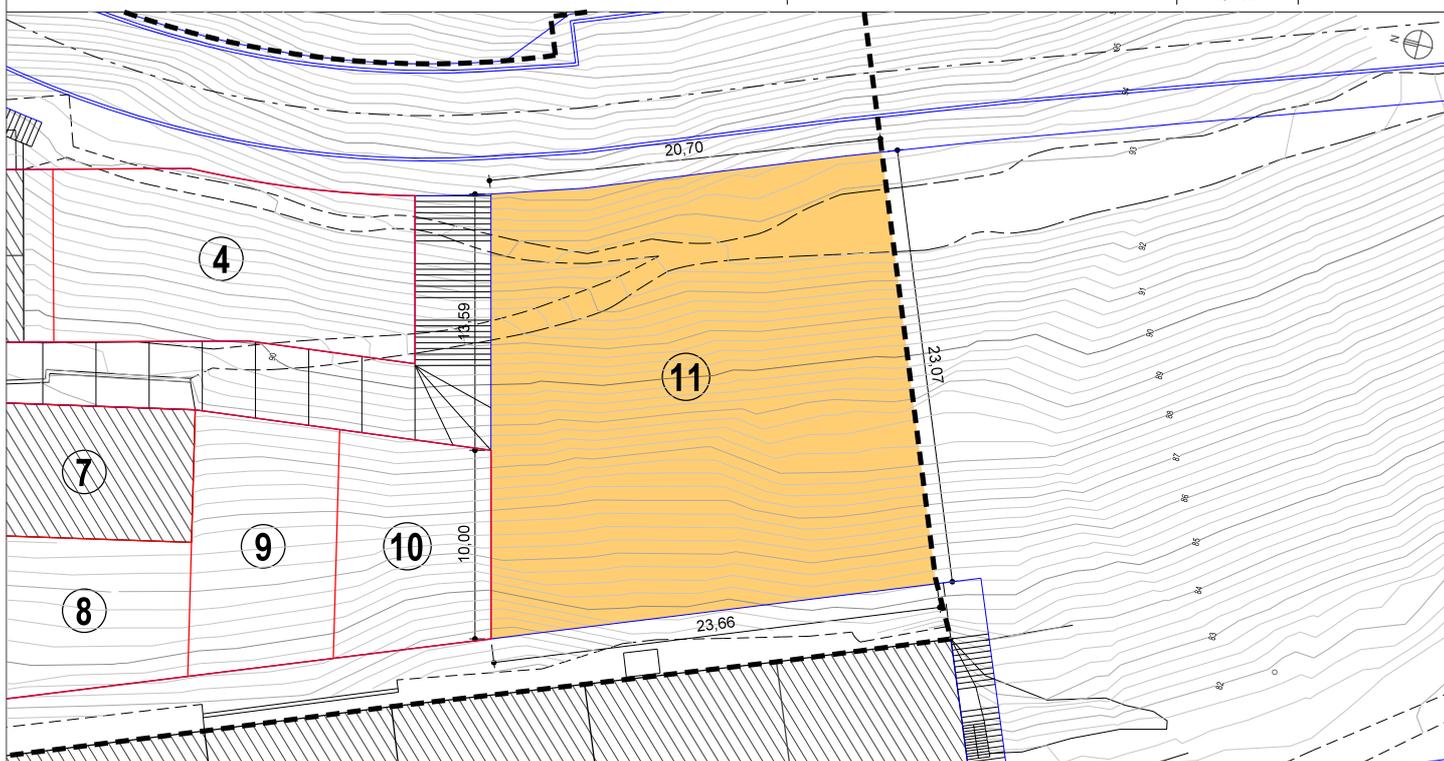
**EDIFICABILIDAD:** Coeficiente de edificabilidad 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**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 Nº11 DEPORTIVO**

Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de QUINIENTOS TRECE METROS CON DIECIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS (513,18 m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 10,00 m con parcela nº 10 y en línea de 13,59 con peatonal en escaleras en proyecto.
- **Al Sur:** En línea de 23,07 con Sistema local Equipamiento Deportivo.
- **Al Este:** En línea de 20,70 m con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea de 23,66 m con viario peatonal en proyecto.

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

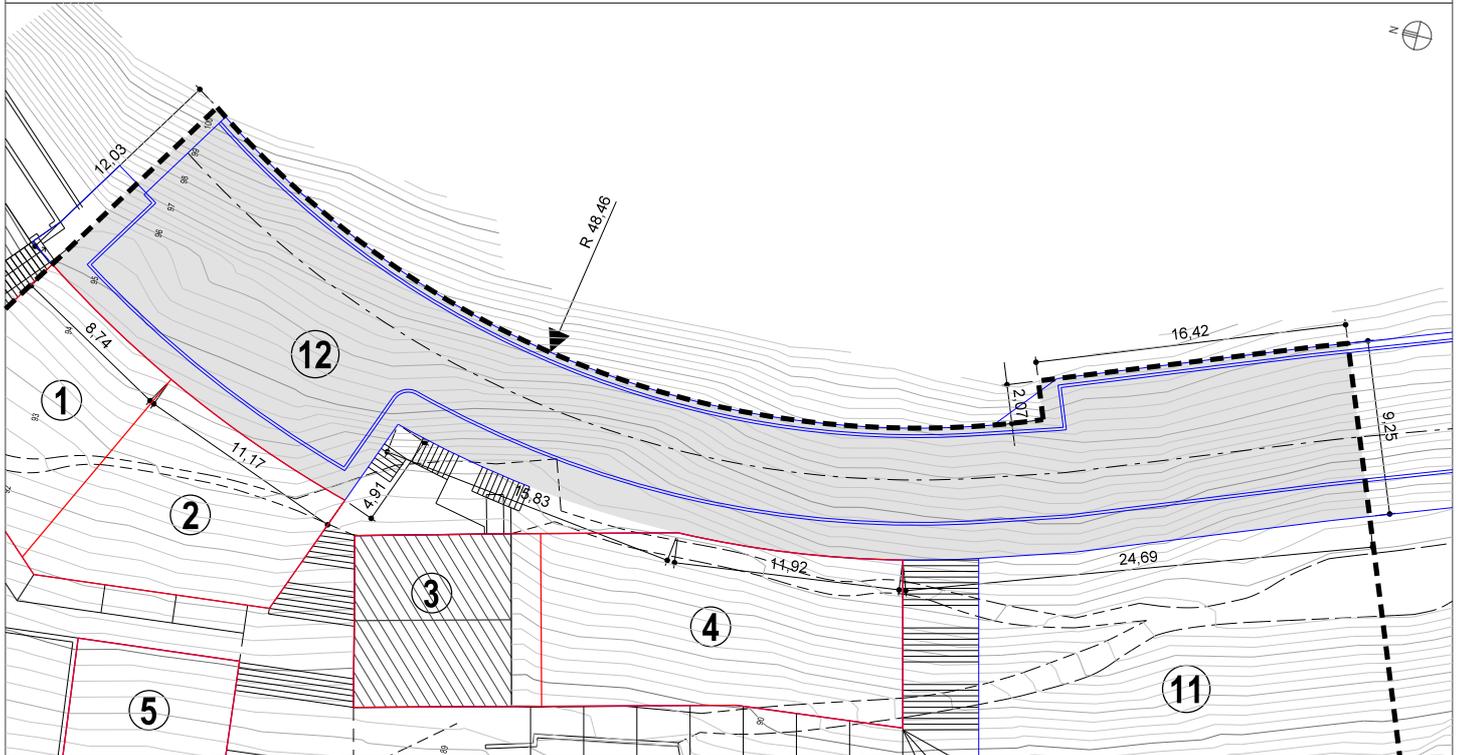
**USO:** Sistema Local Deportivo

**CARGAS:**

Libre de Cargas

**TITULAR:**

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife



**PARCELA Nº12 VIARIO**

Vía de tráfico rodado de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de SEISCIENTOS DIEZ METROS CON SETENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (610,71 m<sup>2</sup>) y que linda:

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Sistema Local viario

**CARGAS:**

Libre de Cargas

**TITULAR:**

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife



**PARCELA Nº13 ESPACIOS LIBRES AREA AJARDINADA**

Parcela resultante de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma poligonal, con una extensión superficial de DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON OCHO DECIMETROS CUADRADOS (247,08 m<sup>2</sup>) y que linda:

- **Al Norte:** En línea de 11,42m con peatonal en escaleras existente.
- **Al Sur:** En línea de 10,00 con parcela nº 5.
- **Al Este:** En línea quebrada de 12,78 m y 4,14 con viario peatonal en proyecto.
- **Al Oeste:** En línea quebrada de 11.18 m y 11,98 m m con viario peatonal existente.

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Sistema Local áreas Ajardinadas

**CARGAS:**

Libre de Cargas

**TITULAR:**

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife



**PARCELA Nº14 ESPACIO LIBRE PEATONALES**

Espacios libres peatonales de la Unidad de Actuación UA-1 del Ámbito 1.6.3 B San José del Suculum B, de forma trapezoidal, con una extensión superficial de SEISCIENTOS DOCE METROS CON TREINTA Y UN DECÍMETROS CUADROS (612,31 m<sup>2</sup>) y que linda:

**PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:**

Plan General de Ordenación 2014

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

**ÁREA:** 1.6 Las Teresitas

**ÁMBITO:** 1.6.3B San José del Suculum B

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** UA-1

**USO:** Sistema Local viario

**CARGAS:**

Libre de Cargas

**TITULAR:**

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

UA-1 Ámbito 1.6.3B San José del Suculum B

**10. JUSTIFICACIÓN COORDENAS UTM PARCELAS RESULTANTES**

# PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-1 DEL ÁMBITO 1.6.3B SAN JOSÉ DEL SUCULUM B

AE-1 ANAGA

AOU 1.6 LAS TERESITAS

1.6.3B JOSÉ DEL SUCULUM B (SUMCO) - UA-1

Expte: 2016-5945

JUSTIFICACIÓN DE COORDENADAS U.T.M.

FECHA:  
SEPTIEMBRE 2017

## 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

Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

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) - CEDULA 1				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	383703,1565	3154505,6353	Recta	12,26
2	383692,1263	3154510,9830	Recta	10,28
3	383699,1199	3154518,5235	Recta	10,01
4	383707,5765	3154513,1744	Curva	8,75
1	383703,1565	3154505,6353		
Perímetro				41,30
SUPERFICIE				103,08

COORDENADAS UTM (REGCAN95) - CEDULA 2				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	383692,1263	3154510,9830	Recta	1,11
2	383691,3719	3154510,1695	Recta	12,53
3	383692,6096	3154497,6995	Recta	6,98
4	383699,1300	3154495,2125	Curva	11,19
5	383703,1565	3154505,6353	Recta	12,26
1	383692,1263	3154510,9830		
Perímetro				44,07
SUPERFICIE				114,27

COORDENADAS UTM (REGCAN95) - CEDULA 3				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	383697,4347	3154494,2570	Recta	9,11
2	383688,5752	3154492,1369	Recta	8,32
3	383690,6190	3154484,0697	Recta	1,59
4	383691,0084	3154482,5327	Recta	9,16
5	383699,8905	3154484,7830	Recta	1,56
6	383699,5083	3154486,2916	Recta	8,23
1	383697,4347	3154494,2570		
Perímetro				37,97
SUPERFICIE				90,00

# PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-1 DEL ÁMBITO 1.6.3B SAN JOSÉ DEL SUCULUM B

AE-1 ANAGA

AOU 1.6 LAS TERESITAS

1.6.3B JOSÉ DEL SUCULUM B (SUMCO) - UA-1

Expte: 2016-5945

JUSTIFICACIÓN DE COORDENADAS U.T.M.

FECHA:

SEPTIEMBRE 2017

## 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

Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

COORDENADAS UTM (REGCAN95) - CEDULA 4				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	383703,1068	3154465,9367	Curva	11,94
2	383701,6685	3154477,7651	Recta	7,24
3	383699,8905	3154484,7830	Recta	9,16
4	383691,0084	3154482,5327	Recta	10,24
5	383693,5238	3154472,6045	Recta	8,86
6	383694,4579	3154463,7969	Recta	8,91
1	383703,1068	3154465,9367		
Perímetro				56,35
SUPERFICIE				168,51

COORDENADAS UTM (REGCAN95) - CEDULA 5				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	383688,6623	3154507,0944	Recta	8,58
2	383689,5101	3154498,5536	Recta	10,00
3	383679,5590	3154497,5659	Recta	8,43
4	383678,7264	3154505,9539	Recta	10,00
1	383688,6623	3154507,0944		
Perímetro				37,01
SUPERFICIE				85,06

COORDENADAS UTM (REGCAN95) - CEDULA 6				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	383685,1454	3154494,3519	Recta	7,55
2	383686,6892	3154486,9655	Recta	7,05
3	383679,8024	3154485,4418	Recta	9,15
4	383670,8703	3154483,4655	Recta	9,77
5	383667,3683	3154492,5875	Recta	17,86
1	383685,1454	3154494,3519		
Perímetro				51,38
SUPERFICIE				145,30

# PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-1 DEL ÁMBITO 1.6.3B SAN JOSÉ DEL SUCULUM B

AE-1 ANAGA

AOU 1.6 LAS TERESITAS

1.6.3B JOSÉ DEL SUCULUM B (SUMCO) - UA-1

Expte: 2016-5945

JUSTIFICACIÓN DE COORDENADAS U.T.M.

FECHA:

SEPTIEMBRE 2017

## 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

Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

COORDENADAS UTM (REGCAN95) - CEDULA 7				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	383686,6892	3154486,9655	Recta	2,17
2	383687,1329	3154484,8423	Recta	10,62
3	383689,3063	3154474,4435	Recta	7,03
4	383682,4373	3154472,9460	Recta	10,60
5	383680,2499	3154483,3193	Recta	2,17
6	383679,8024	3154485,4418	Recta	7,05
1	383686,6892	3154486,9655		
Perímetro				39,65
SUPERFICIE				90,00

COORDENADAS UTM (REGCAN95) - CEDULA 8				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	383670,8703	3154483,4655	Recta	12,89
2	383675,4902	3154471,4315	Recta	7,11
3	383682,4373	3154472,9460	Recta	10,60
4	383680,2499	3154483,3193	Recta	2,17
5	383679,8024	3154485,4418	Recta	9,15
1	383670,8703	3154483,4655		
Perímetro				41,92
SUPERFICIE				103,71

COORDENADAS UTM (REGCAN95) - CEDULA 9				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	383689,3063	3154474,4435	Recta	7,03
2	383682,4373	3154472,9460	Recta	7,11
3	383675,4902	3154471,4315	Recta	7,72
4	383678,2585	3154464,2206	Recta	12,14
5	383690,1164	3154466,8058	Recta	7,68
1	383689,3063	3154474,4435		
Perímetro				41,68
SUPERFICIE				100,31

# PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-1 DEL ÁMBITO 1.6.3B SAN JOSÉ DEL SUCULUM B

AE-1 ANAGA

AOU 1.6 LAS TERESITAS

1.6.3B JOSÉ DEL SUCULUM B (SUMCO) - UA-1

Expte: 2016-5945

JUSTIFICACIÓN DE COORDENADAS U.T.M.

FECHA:  
SEPTIEMBRE 2017

## 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



COORDENADAS UTM (REGCAN95) - CEDULA 10				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	383690,1164	3154466,8058	Recta	12,14
2	383678,2585	3154464,2206	Recta	8,37
3	383681,2569	3154456,4103	Recta	10,00
4	383690,9642	3154458,8120	Recta	8,04
1	383690,1164	3154466,8058		
Perímetro				38,54
SUPERFICIE				90,00

COORDENADAS UTM (REGCAN95) - CEDULA 11				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	383681,2569	3154456,4103	Recta	10,00
2	383690,9642	3154458,8120	Recta	13,59
3	383704,1536	3154462,0751	Recta	4,92
4	383705,6368	3154457,3800	Recta	13,78
5	383710,5684	3154444,5128	Recta	2,01
6	383711,2559	3154442,6271	Recta	22,76
7	383690,0073	3154434,4670	Recta	0,31
8	383689,7364	3154434,3229	Recta	23,66
1	383681,2569	3154456,4103		
Perímetro				91,03
SUPERFICIE				513,18

COORDENADAS UTM (REGCAN95) - CEDULA 12				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	383707,5765	3154513,1744	Recta	12,03
2	383717,7401	3154506,7454	Curva	48,54
3	383712,1138	3154460,5482	Recta	2,07
4	383714,0449	3154461,2883	Recta	14,50
5	383719,2328	3154447,7526	Recta	1,93
6	383719,8923	3154445,9438	Recta	9,25
7	383711,2559	3154442,6271	Recta	2,01
8	383710,5684	3154444,5128	Recta	13,78
9	383705,6368	3154457,3800	Recta	4,92
10	383704,1536	3154462,0751	Curva	4,00
11	383703,1068	3154465,9367	Curva	17,88
12	383701,9074	3154483,7029	Curva	9,94
13	383703,7178	3154493,4626	Recta	4,91
14	383699,1300	3154495,2125	Curva	11,19

# PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-1 DEL ÁMBITO 1.6.3B SAN JOSÉ DEL SUCULUM B

AE-1 ANAGA

AOU 1.6 LAS TERESITAS

1.6.3B JOSÉ DEL SUCULUM B (SUMCO) - UA-1

Expte: 2016-5945

JUSTIFICACIÓN DE COORDENADAS U.T.M.

FECHA:  
SEPTIEMBRE 2017

## 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



15	383703,1565	3154505,6353	Curva	8,75	
1	383707,5765	3154513,1744			
				Perímetro	165,69
				<b>SUPERFICIE</b>	<b>610,71</b>

COORDENADAS UTM (REGCAN95) - CEDULA 13					
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud	
1	383688,7697	3154528,5599	Recta	11,42	
2	383696,9464	3154520,5917	Recta	12,78	
3	383688,2530	3154511,2184	Recta	4,14	
4	383688,6623	3154507,0944	Recta	10,00	
5	383678,7264	3154505,9539	Recta	3,91	
6	383678,3400	3154509,8474	Recta	12,06	
7	383679,8544	3154521,8154	Recta	11,18	
1	383688,7697	3154528,5599			
				Perímetro	65,50
				<b>SUPERFICIE</b>	<b>247,08</b>

COORDENADAS UTM (REGCAN95) - CEDULA 14				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	383703,7178	3154493,4626	Recta	6,15
2	383697,9716	3154495,6543	Recta	5,74
3	383692,6096	3154497,6995	Recta	12,53
4	383691,3719	3154510,1695	Recta	1,11
5	383692,1263	3154510,9830	Recta	10,28
6	383699,1199	3154518,5235	Recta	0,17
7	383698,9742	3154518,6156	Recta	2,83
8	383696,9464	3154520,5917	Recta	12,78
9	383688,2530	3154511,2184	Recta	4,14
10	383688,6623	3154507,0944	Recta	8,58
11	383689,5101	3154498,5536	Recta	10,00
12	383679,5590	3154497,5659	Recta	8,43
13	383678,7264	3154505,9539	Recta	3,91
14	383678,3400	3154509,8474	Recta	12,06
15	383679,8544	3154521,8154	Recta	9,16
16	383687,1614	3154527,3432	Recta	0,10
17	383687,0666	3154527,3198	Recta	1,46
18	383685,8906	3154526,4626	Recta	5,91
19	383681,1504	3154522,9344	Recta	1,93
20	383679,6208	3154521,7620	Recta	16,17
21	383677,4848	3154505,7294	Recta	9,03

# PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-1 DEL ÁMBITO 1.6.3B SAN JOSÉ DEL SUCULUM B

AE-1 ANAGA

AOU 1.6 LAS TERESITAS

1.6.3B JOSÉ DEL SUCULUM B (SUMCO) - UA-1

Expte: 2016-5945

JUSTIFICACIÓN DE COORDENADAS U.T.M.

FECHA:  
SEPTIEMBRE 2017

## 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



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

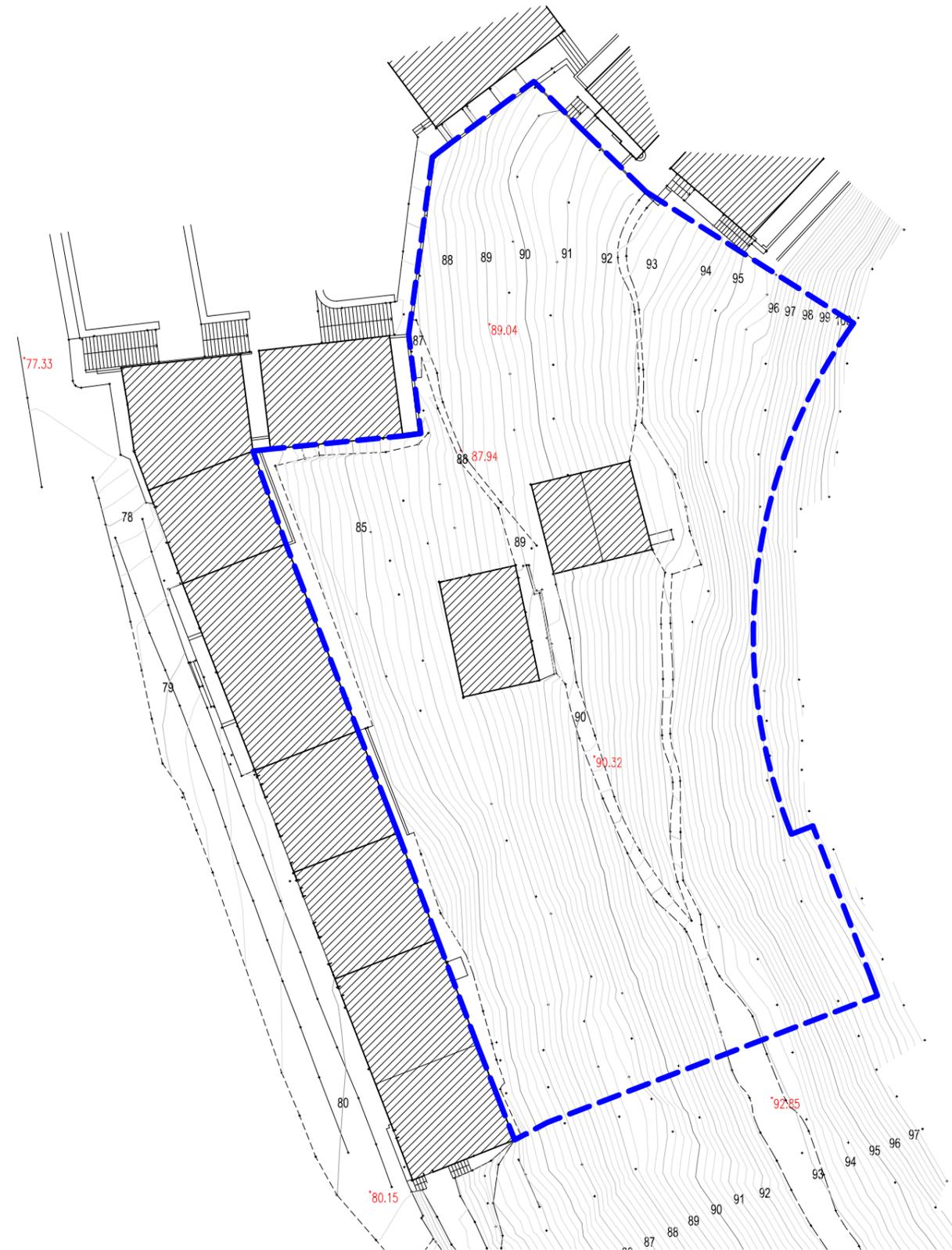
22	383678,5815	3154496,7683	Recta	1,64
23	383676,9513	3154496,5534	Recta	12,03
24	383664,9826	3154495,3654	Recta	1,60
25	383663,3903	3154495,1824	Recta	8,90
26	383666,3764	3154486,8005	Recta	3,34
27	383667,5769	3154483,6832	Recta	14,79
28	383672,8929	3154469,8844	Recta	7,15
29	383675,4987	3154463,2235	Recta	2,78
30	383676,5111	3154460,6379	Recta	10,24
31	383680,1022	3154451,0455	Recta	10,17
32	383683,6840	3154441,5221	Recta	5,52
33	383685,7010	3154436,3855	Recta	3,74
34	383687,0679	3154432,9033	Recta	3,02
35	383689,7364	3154434,3229	Recta	23,66
36	383681,2569	3154456,4103	Recta	8,37
37	383678,2585	3154464,2206	Recta	7,72
38	383675,4902	3154471,4315	Recta	12,89
39	383670,8703	3154483,4655	Recta	9,77
40	383667,3683	3154492,5875	Recta	17,86
41	383685,1454	3154494,3519	Recta	7,55
42	383686,6892	3154486,9655	Recta	12,79
43	383689,3063	3154474,4435	Recta	7,68
44	383690,1164	3154466,8058	Recta	8,04
45	383690,9642	3154458,8120	Recta	4,04
46	383694,8838	3154459,7817	Recta	9,55
47	383704,1536	3154462,0751	Curva	4,00
48	383703,1068	3154465,9367	Recta	8,91
49	383694,4579	3154463,7969	Recta	8,86
50	383693,5238	3154472,6045	Recta	10,24
51	383691,0084	3154482,5327	Recta	1,59
52	383690,6190	3154484,0697	Recta	8,32
53	383688,5752	3154492,1369	Recta	9,11
54	383697,4381	3154494,2556	Recta	8,23
55	383699,5117	3154486,2903	Recta	8,80
56	383701,6720	3154477,7638	Curva	13,58
57	383703,1472	3154491,2339	Curva	0,08
58	383703,1609	3154491,3094	Curva	2,22
1	383703,7178	3154493,4626		
			Perímetro	441,28
			<b>SUPERFICIE</b>	<b>612,31</b>

## **11. PLANOS**

- 1.- Situación y Emplazamiento
- 2.- Levantamiento Topográfico
- 3.- Urbanización
- 4.- Fincas Aportada
- 5.1- Planeamiento Vigente - Tipologías
- 5.2.-Planeamiento Vigente - Usos
- 6.- Parcelas Resultantes
- 7.- Parcelario Dirección General Del Catastro



SITUACIÓN  
Esc: 1/2500



EMPLAZAMIENTO  
Esc: 1/500

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-1 DEL ÁMBITO 1.6.3B SAN JOSÉ DEL SUCULUM B

AE-1 ANAGA

AOU 1.6 LAS TERESITAS

1.6.3B JOSÉ DEL SUCULUM B (SUMCO) - UA-1

PLANO:

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

FECHA:

Expte: 2016-5945

FEBRERO 2017

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

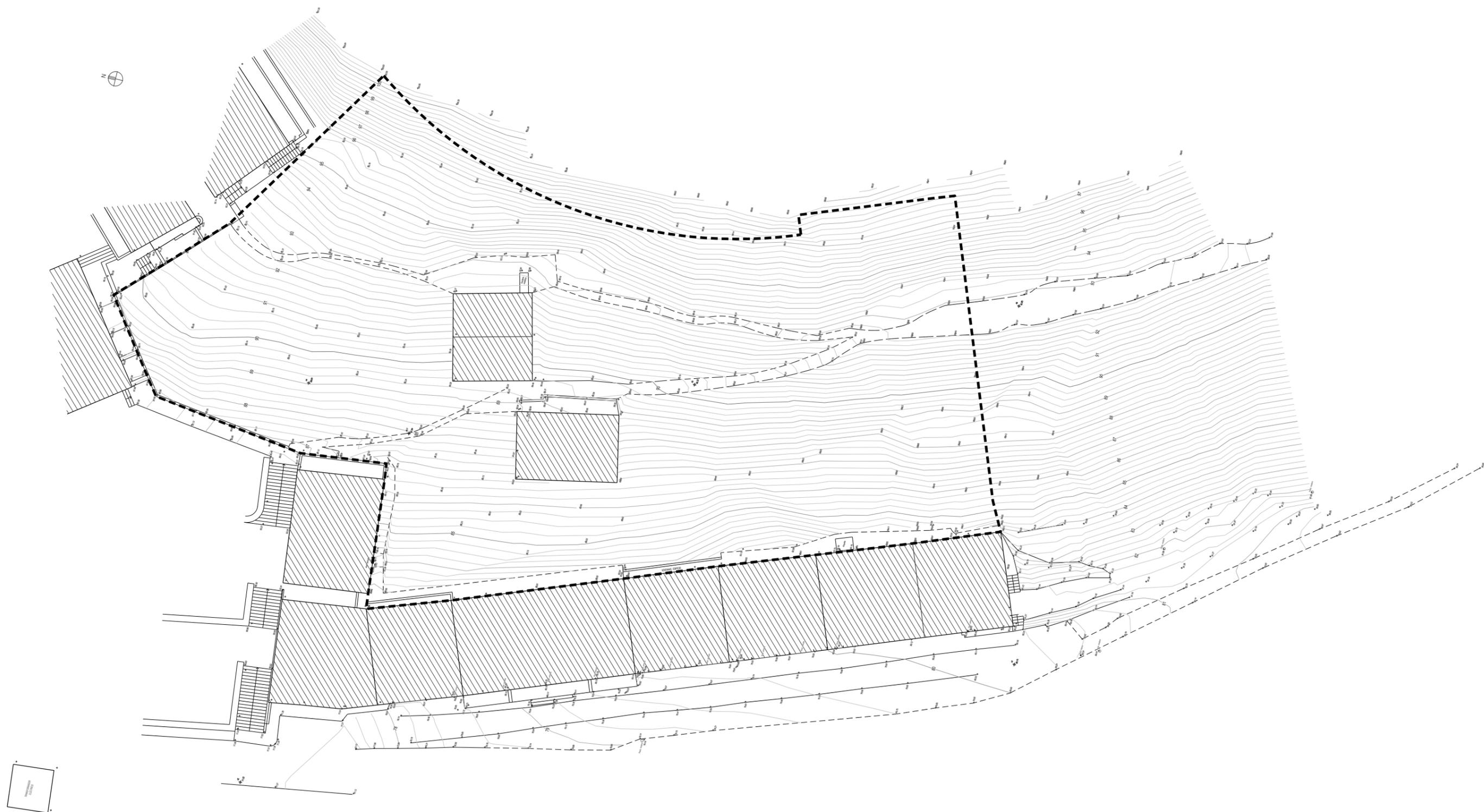
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

HOJA:  
01

ESCALA:  
Indicadas - A3



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-1 DEL ÁMBITO 1.6.3B SAN JOSÉ DEL SUCULUM B**

AE-1 ANAGA

AOU 1.6 LAS TERESITAS

1.6.3B JOSÉ DEL SUCULUM B (SUMCO) - UA-1

PLANO:

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Expte: 2016-5945

FECHA:

SEPTIEMBRE 2017

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

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

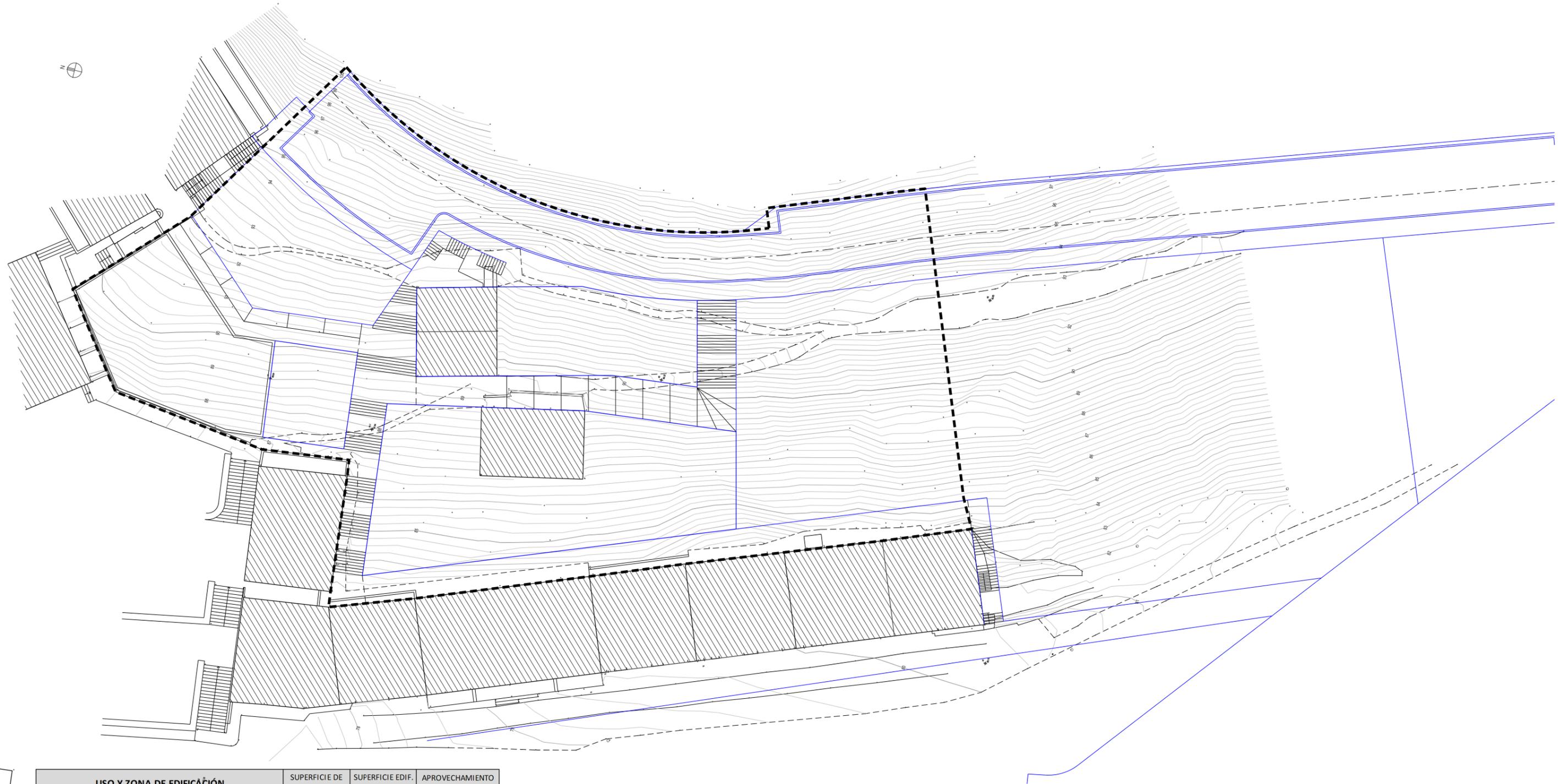
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

HOJA:  
02

ESCALA:  
1/400 - A3



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO



USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	APROVECHAMIENTO (UDAS)
Residencial Colectiva (C-2a)	896,53	2420,63	2420,63
Residencial Colectiva (C-2a)*	193,71	362,44	362,44
<b>SUBTOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>1090,24</b>	<b>2783,07</b>	<b>2783,07</b>
<b>SUBTOTAL LUCRATIVO</b>	<b>1090,24</b>	<b>2783,07</b>	<b>2783,07</b>
S.L. Deportivo (A.D)	513,18		
<b>SUBTOTAL DOTACIONES</b>	<b>513,18</b>		
S.L. Áreas Ajardinadas	247,08		
<b>SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	<b>247,08</b>		
S.L. Viario	610,71		
<b>SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES</b>	<b>610,71</b>		
<b>SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES</b>	<b>1370,97</b>		
Peatonales	612,31		
<b>SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	<b>612,31</b>		
<b>SUBTOTAL VIARIO Y OTROS</b>	<b>612,31</b>		
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>3.073,52</b>	<b>2783,07</b>	<b>2783,07</b>

\* Parcela que no puede materializar la edificabilidad que le asigna el plan de 2,7m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> al no adjudicarse con dos frentes al mismo propietario.

### PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-1 DEL ÁMBITO 1.6.3B SAN JOSÉ DEL SUCULUM B

AE-1 ANAGA

AOU 1.6 LAS TERESITAS

1.6.3B JOSÉ DEL SUCULUM B (SUMCO) - UA-1

PLANO:

URBANIZACIÓN

FECHA:

Expte: 2016-5945

SEPTIEMBRE 2017

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

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

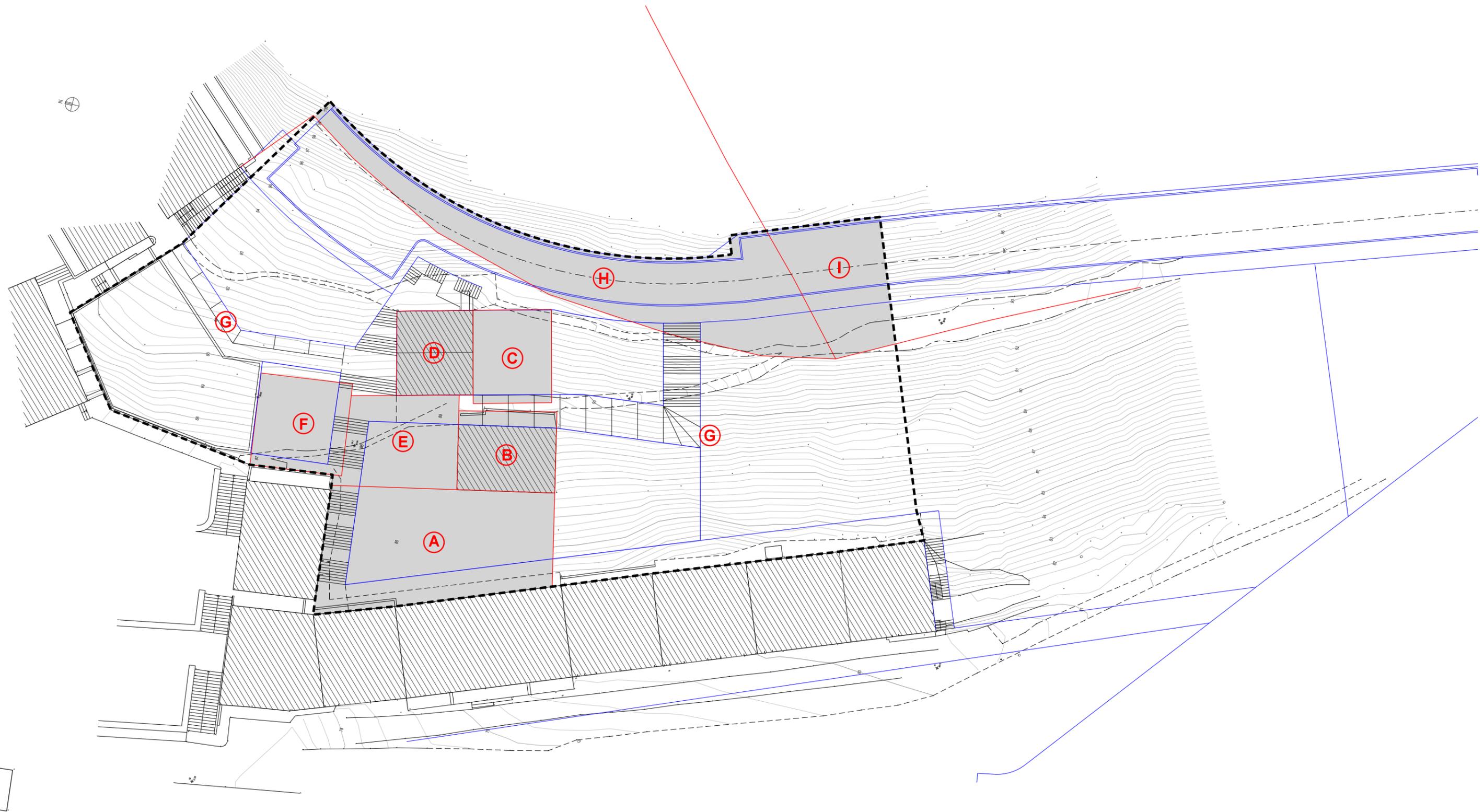
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

HOJA:  
03

ESCALA:  
1/400 - A3



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD			
FINCA nº	Titular	Superficie	Cuota de participación
		Real	% s/total
A	Excmo. Ayto. de SC	302,47	9,84
B	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / José Álvarez Izquierdo	91,98	2,99
C	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / Alberto Morales Melián	85,85	2,79
D	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / Hdos. Fidel Antonio Romero Rivero	75,61	2,46
E	Excmo. Ayto. de SC	122,58	3,99
F	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / María Nieves Rodríguez Velázquez	100,00	3,25
G	Excmo. Ayto. de SC	1.809,80	58,89
H	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / Luis Cabrera Domínguez	349,41	11,37
I	Litigiosa: Excmo. Ayto. de SC / Juana Pérez Mesa	135,82	4,42
<b>TOTAL</b>		<b>3.073,52</b>	<b>100%</b>

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-1 DEL ÁMBITO 1.6.3B SAN JOSÉ DEL SUCULUM B**

AE-1 ANAGA

AOU 1.6 LAS TERESITAS

1.6.3B JOSÉ DEL SUCULUM B (SUMCO) - UA-1

PLANO:

**FINCAS APORTADAS**

FECHA:

Expte: 2016-5945

SEPTIEMBRE 2017

**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**

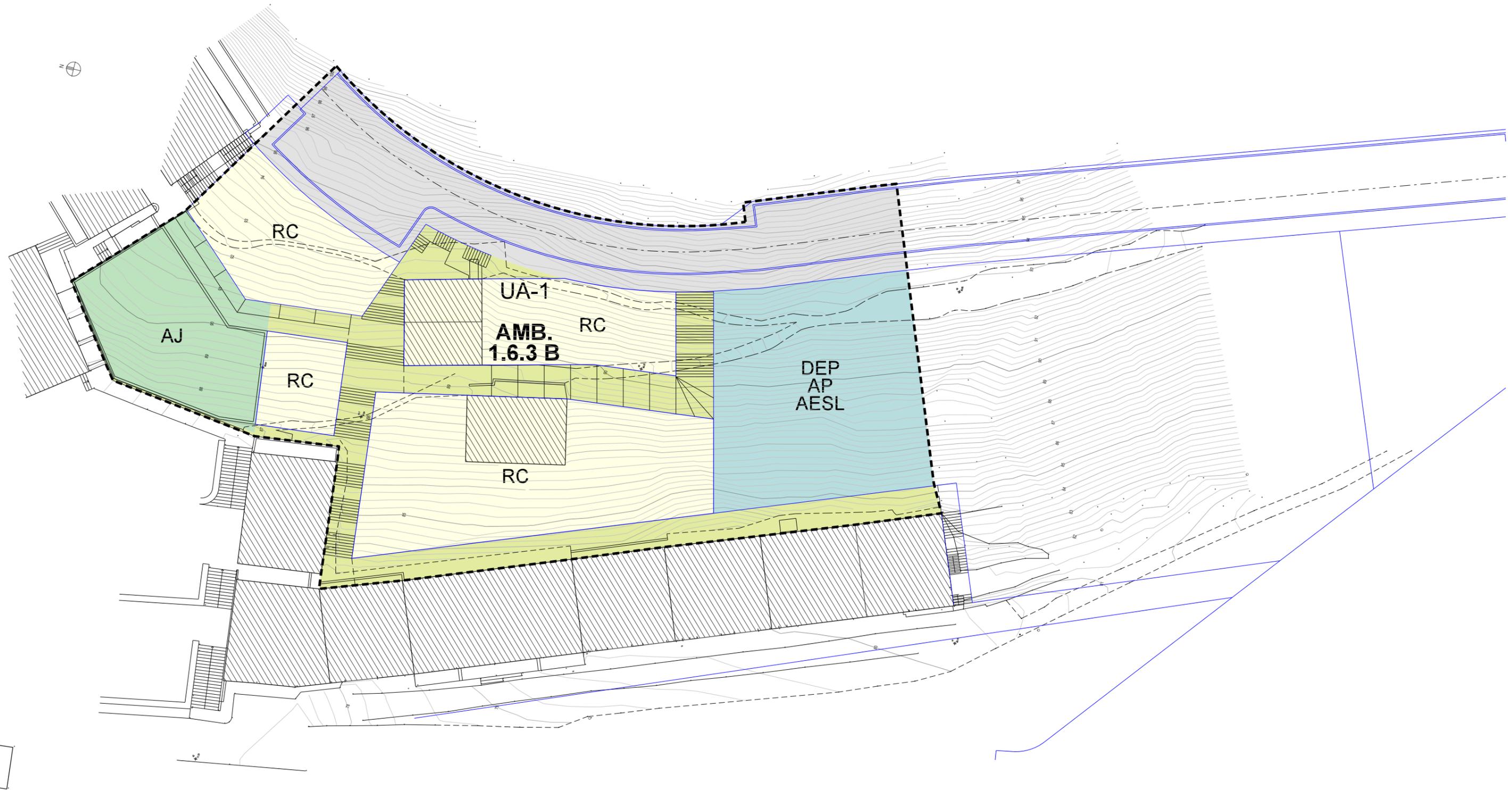
HOJA:  
04

ESCALA:  
1/400 - A3



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO





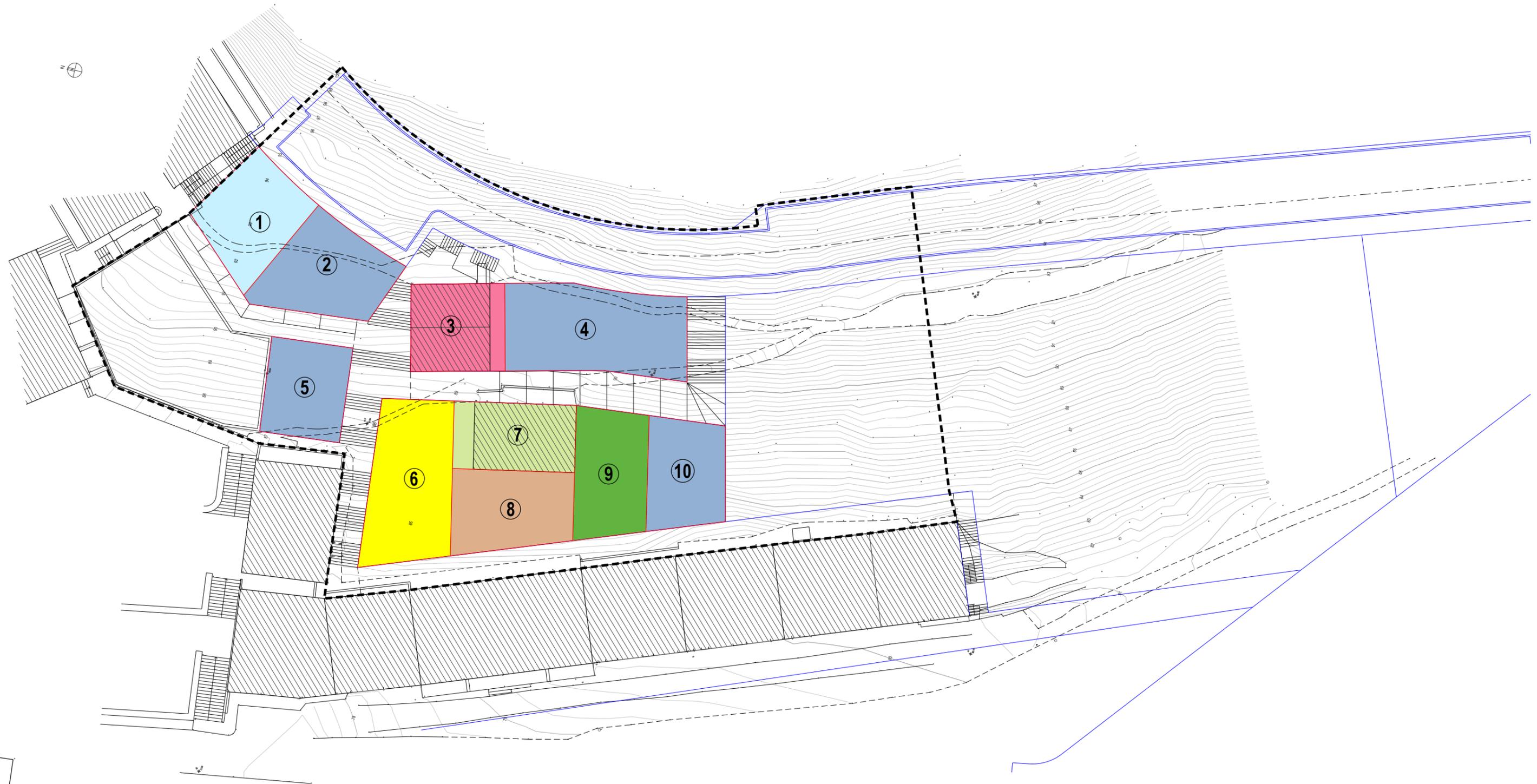
**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-1 DEL ÁMBITO 1.6.3B SAN JOSÉ DEL SUCULUM B**

AE-1 ANAGA	AOU 1.6 LAS TERESITAS	1.6.3B JOSÉ DEL SUCULUM B (SUMCO) - UA-1
PLANO: Expte: 2016-5945	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE - USOS</b>	
		FECHA: SEPTIEMBRE 2017

**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:  
05-2  
ESCALA:  
1/400 - A3





PARCELAS RESULTANTES		
FINCA	TITULAR	Superficie (m <sup>2</sup> )
1		103,08
2		114,27
3		90,00
4		168,51
5		85,06
6		145,30
7		90,00
8		103,71
9		100,31
10		90,00
TOTAL		1.090,24

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-1 DEL ÁMBITO 1.6.3B SAN JOSÉ DEL SUCULUM B**

AE-1 ANAGA

AOU 1.6 LAS TERESITAS

1.6.3B JOSÉ DEL SUCULUM B (SUMCO) - UA-1

PLANO:

**PARCELAS RESULTANTES**

FECHA:

Expte: 2016-5945

SEPTIEMBRE 2017

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

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

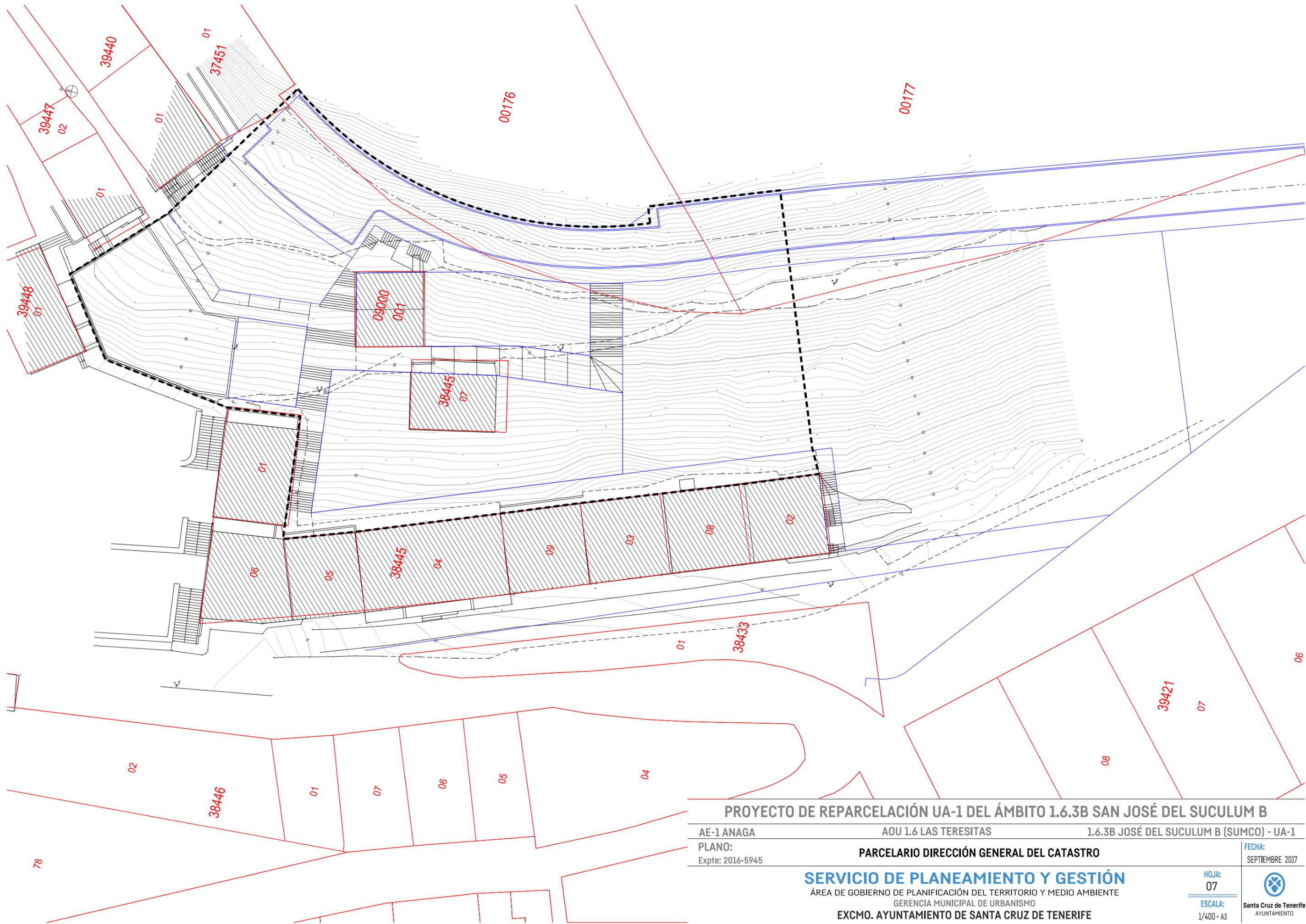
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

HOJA:  
06

ESCALA:  
1/400 - A3



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO



78

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA-1 DEL ÁMBITO 1.6.3B SAN JOSÉ DEL SUCULUM B**

AE-1 ANAGA	AOU 1.6 LAS TERESITAS	1.6.3B JOSÉ DEL SUCULUM B (SUMCO) - UA-1
PLANO: Expte: 2016-5945	<b>PARCELARIO DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</b>	
FECHA: SEPTIEMBRE 2017		

**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:  
07  
 ESCALA:  
1/400 - A3

