

**HOJA DE APRECIO BIEN Nº 1
C/ LOS MOLINOS 31**

**DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS
POR LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA.LS.3, ÁREA LA SALLE (LS-5), DEL
PGOU-05.**



**ÁREA:
LA SALLE (LS-5)**

**ÁMBITO:
LA SALLE**

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
SECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO
AVDA. TRES DE MAYO, 40, PL. 4ª.
SANTA CRUZ DE TENERIFE

OCTUBRE – 2023

 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO	Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo	Servicio de Planeamiento y Gestión
Área: La Salle (LS-5)	Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.3
Vía Pública: C/ Los Molinos nº 31	Referencia catastral: 7489106CS7478N	
Superficie de suelo: 80,83 m²s	Superficie construida: 80,83 m²c	Exp nº: 2022002993

INFORME TÉCNICO: VALORACIÓN DEL BIEN Nº 1 DEL “PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA.LS.3, ÁREA LA SALLE (LS-5), DEL PGOU-05”, SITUADO EN C/ LOS MOLINOS 31, PARCELA CATASTRAL Nº 7489106CS7478N.

1. OBJETO DE LA VALORACIÓN

Con fecha 19-05-2022 se emite por parte del entonces Consejero Director de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, la siguiente Orden de Servicio:

*“Por medio de la presente se cursa **Orden de Servicio a fin de que por el Servicio de Planeamiento y Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, se efectúen los trámites administrativos precisos para la incoación del Expediente denominado, “Expropiación Forzosa de los Bienes y Derechos afectados por la AA- LS.3 del Área La Salle (LS-5)”.***

Con fecha 10-07-2023 una vez emitido el correspondiente documento de retención de crédito, la Jefa del Servicio emite Diligencia “a fin de instar a los técnicos asignados al expediente a continuar con los trabajos y trámites necesarios para efectuar la expropiación.

En este sentido se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. *El proyecto de expropiación se redactará de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado el 19 de mayo de 2011. No obstante, **a fin de delimitar con precisión la superficie a expropiar, se hará uso de la georreferenciación que efectúe y traslade el Servicio de Infraestructuras.***
2. *...”*

2. LEGISLACIÓN

En relación al inmueble con referencia catastral 7489106CS7478N, sito en C/ Los Molinos 31, este Servicio procede a realizar la valoración de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de La Ley de Suelo. Así mismo se estará a lo previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, Ley de Expropiación Forzosa, Ley 13/2015, de 24 de junio de Reforma de La Ley Hipotecaria y demás normativa legal que pudiera ser de aplicación.

3. EMPLAZAMIENTO

Según Sede Electrónica del Catastro: C/ Los Molinos 31.

Según realidad física: C/ Los Molinos 31.

4. TITULARIDAD

4.a) Datos registrales.

Con fecha 14-09-2023, se obtiene nota simple de la finca registral nº 16.079, con código registral único:

 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO	Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo	Servicio de Planeamiento y Gestión
Área: La Salle (LS-5)	Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.3
Vía Pública: C/ Los Molinos nº 31	Referencia catastral: 7489106CS7478N	
Superficie de suelo: 80,83 m²s	Superficie construida: 80,83 m²c	Exp nº: 2022002993

38014000659352, que arroja los siguientes datos:

Titulares:

- [REDACTED] con el 16,67% y el 33,33% del pleno dominio con carácter privativo.
- [REDACTED] con el 16,67% y el 33,33% del usufructo con carácter privativo.

Descripción:

*URBANA: Una casa vivienda a una planta, construida en la total superficie de un solar, situado en esta Capital, Calle de Los Molinos, que mide ochenta y cuatro metros cuadrados **[84,00 m²]** y linda: frente o Poniente, en línea de siete metros, con la expresada calle; derecha entrando o Sur, en línea de diez metros, con resto de la finca principal de donde esta procede; izquierda, finca de Don Dionisio Hernández López; y espalda o Poniente, con el Cementerio Británico.-*

Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

Cargas: "NO hay cargas registradas".

La presente valoración se realiza teniendo en cuenta lo expresado en la nota simple respecto a las cargas que pudieran pesar sobre la misma, condición a la que queda sometida.

4.b) Datos catastrales.

Con fecha 17-03-2023, se obtiene en la Sede Electrónica del Catastro (SEC), certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral nº 7489106CS7478N, que arroja los siguientes datos de la totalidad de la parcela:

Superficie de suelo: 90 m²s

Superficie construida: 84 m²c. Año 1915 (inmueble construido sin división horizontal)

Titular: [REDACTED]

4.c) Datos obrantes en este Servicio.

Según datos obrantes en este Servicio de Planeamiento y Gestión:

- La parcela catastral no consta que sea municipal.
- Informe Servicio de Patrimonio de fecha 11-10-2023, obrante en el expediente: No consta que sea de titularidad municipal.

Se adjunta, en el **Anexo nº 6**, nota simple, certificación catastral e informe del Servicio de Patrimonio de este Ayuntamiento.

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

5.a) Planeamiento de aplicación.

"Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo" () (en adelante PGOU-05).*

 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO	Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo	Servicio de Planeamiento y Gestión
Área: La Salle (LS-5)	Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.3
Vía Pública: C/ Los Molinos nº 31	Referencia catastral: 7489106CS7478N	
Superficie de suelo: 80,83 m²s	Superficie construida: 80,83 m²c	Exp nº: 2022002993

(*) El 27-10-2020 se publicó en el B.O.C. nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 02-10-2020, por el que se toma conocimiento de la Sentencia, de 21-07-2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013. Desde dicha fecha ha decaído la vigencia del PGO-13, recobrando vigencia el PGOU-05.

5.b) Determinaciones del PGOU-05.

El Bien Nº 1 se dispone en el Área La Salle (LS-5), del Ámbito La Salle del PGOU-05.

Instrumento de Ordenación: PGOU-05.

Clasificación del Suelo: Urbano Consolidado.

Calificación del suelo: Espacios Libres (peatonales).

Gestión: El Bien de referencia se incluye en la Actuación Aislada AA.LS.3 que se delimita para “Urbanización perimetral del Cementerio de San Rafael y San Roque (Área Sur)”, cuyo sistema de actuación es: “Suelo: Expropiación. Ejecución: Obras pública ordinaria.”

Consta “**Proyecto de Urbanización Reformado de Peatonales Perimetrales del Cementerio San Rafael y San Roque**”, aprobado con fecha 19-05-2011, que incluye los terrenos de la Actuación Aislada AA.LS.3.

Valores patrimoniales: Los terrenos se encuentran dentro del ámbito del entorno de protección de “El Cementerio de San Rafael y San Roque”, declarado Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, mediante Decreto 99/2006, de 11 de junio, delimitando en dicha declaración su entorno de protección.

En el expediente del Proyecto de Urbanización consta en relación con el referido Proyecto de Urbanización, Resolución de fecha 04-03-2011, del Sr. Coordinador General del Área de Cultura, Patrimonio Histórico y Museos del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife por la que se resuelve: “Autorizar, sin perjuicio de la normativa urbanística aplicable, el Proyecto de Urbanización Perimetral del Cementerio de San Rafael y San Roque en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, promovido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife”.

Asimismo, con fecha 12-07-2023, se remite al Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, la siguiente información:

Por medio de la presente y en el marco de la instrucción del Expediente con nº de referencia 2022/2993, que tiene por objeto la “Expropiación Forzosa de los Bienes y Derechos afectados por la AA- LS.3 del Área La Salle (LS-5)”, habida cuenta que la actuación pretendida se desarrollará en entorno del BIC del Cementerio de S. Rafael y S. Roque de esta capital, se pone en conocimiento de esa Administración que el Expediente de Expropiación antes referido se encuentra en curso, y tiene por finalidad la obtención de los Bienes y Derechos afectados por la ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización que fue aprobado el 19 de Mayo de 2011.”

Como ampliación al informe sobre la situación urbanística se adjunta, en el **Anexo nº 1**, Ficha de ordenación detallada del Área LS-5.

 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO	Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo	Servicio de Planeamiento y Gestión
Área: La Salle (LS-5)	Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.3
Vía Pública: C/ Los Molinos nº 31	Referencia catastral: 7489106CS7478N	
Superficie de suelo: 80,83 m²s	Superficie construida: 80,83 m²c	Exp nº: 2022002993

6. SUPERFICIES Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

De acuerdo con el “*Proyecto de Urbanización Reformado de Peatonales Perimetrales del Cementerio San Rafael y San Roque*”, aprobado con fecha 19-05-2011, el levantamiento georreferenciado de la zona afectada por el Proyecto de Urbanización facilitado por el Servicio de Infraestructuras de este Ayuntamiento, que consta en el expediente 2023005107, y los levantamientos georreferenciados (que completan al anterior) obrantes en los expedientes 2019003786 (de la parcela catastral nº 7489104CS7478N y colindantes) y 2022004805 (de las parcelas catastrales nº 489129CS7478N y nº 489128CS7478N), los terrenos afectados se describen de la siguiente manera:

6.a) Suelo:

Parcela ubicada en C/ Los Molinos nº 31, con forma sensiblemente trapezoidal, que mide 80,83 m²s. Se corresponde con la parcela catastral nº 7489106CS7478N y linda:

Norte: En línea recta con la parcela catastral nº 7489107CS7478N.

Este: En línea quebrada con las parcelas catastrales nº 7489122CS7478N (Cementerio) y nº 7489104CS7478N, esta última parcialmente expropiada para el futuro peatonal del Cementerio.

Sur: En línea recta con la parcela catastral nº 7489105CS7478N

Oeste: En línea recta con C/ Los Molinos.

Las coordenadas UTM (sistema de referencia ETRS89 Huso 28 WGS84 [EPSG: 32628], Red Geodésica REGCAN95) de sus vértices son:

COORDENADAS UTM “BIEN 1” (REGCAN95)				
Nº Punto	X	Y	Tramo	Longitud
1	377137,222	3149058,825	Recta	7,25
2	377136,342	3149051,626	Recta	9,74
5	377145,679	3149048,852	Recta	2,22
6	377147,096	3149050,557	Recta	0,80
7	377146,457	3149051,043	Recta	5,30
8	377149,729	3149055,210	Recta	13,02
1	377137,222	3149058,825		
Perímetro				38,33
SUPERFICIE				80,83

De acuerdo a la medición realizada en este Servicio, de conformidad con la “**Resolución de 29 de octubre de 2015**, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución [de 26 de octubre de 2015] conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad”, con la “**Resolución de 7 de octubre de 2020**, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución [de 23 de septiembre de 2015] conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad” y teniendo en cuenta la delimitación del “*Proyecto de Urbanización Reformado de Peatonales Perimetrales del Cementerio San Rafael y San Roque*” conforme al levantamiento topográfico georreferenciado facilitado por el Servicio de Infraestructuras (expediente 2023005107), así como otros dos levantamientos

 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO	Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo	Servicio de Planeamiento y Gestión
Área: La Salle (LS-5)	Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.3
Vía Pública: C/ Los Molinos nº 31	Referencia catastral: 7489106CS7478N	
Superficie de suelo: 80,83 m²s	Superficie construida: 80,83 m²c	Exp nº: 2022002993

topográficos georreferenciados en la zona que completan al anterior, los terrenos afectados por Espacios Libres (peatonales) e incluidos en su totalidad en la Actuación Aislada AA.LS.3 del Área LS-5, del PGOU-05, a desarrollar por expropiación, correspondientes a la parcela catastral nº 7489106CS7478N, **miden 80,83 metros cuadrados, cifra que se adopta a efectos de valoración.**

Se incorpora a la valoración plano en coordenadas UTM de los terrenos objeto de expropiación y consta en el Proyecto Informe de Validación Gráfica.

6.b) Construcción:

Según visita realizada al exterior y fotogramas consultados en el visor de GRAFCAN, en la parcela existe una edificación de 1915 según catastro, de una planta de altura, que ocupa la totalidad de la parcela y que se encuentra abandonada, con los huecos tapiados y en mal estado de conservación. Tiene una superficie construida de 80,83 m²c. La construcción será demolida para la ejecución del “Proyecto de urbanización Reformado de Peventonales Perimetrales del Cementerio San Rafael y San Roque”.

De acuerdo con la medición realizada sobre los levantamientos descritos, la superficie construida afectada es de **80,83 m²c, cifra que se adopta a efectos de valoración.** (*)

(*) Se procede a tener en cuenta la construcción existente en la valoración, siguiendo las conclusiones del Informe Jurídico emitido al efecto, de fecha 19-10-2023, obrante en el expediente.

7. CRITERIOS VALORATIVOS

La valoración de los terrenos se hace de conformidad con su *situación básica* según art. 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, teniendo en cuenta que a la fecha a la que debe referirse:

- Es de aplicación el PGOU-05.
- La parcela se dispone en suelo clasificado como Urbano Consolidado y se califica como Espacios Libres y, por lo tanto, no tiene aprovechamiento lucrativo.
- En la parcela existe una construcción en un estado de conservación que se estima Deficiente.
- La parcela, que da frente a la C/ Los Molinos, cuenta con todos los Servicios.

Por lo que se estima que se trata de unos terrenos en **situación básica de suelo urbanizado edificado y sin edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística** y se valorará, consiguientemente, conforme al art. 37.2 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, que establece, que:

“Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

*a) **El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente** que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el **método de comparación**, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.*

*b) **El determinado por el método residual**, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, **aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente** o la construcción ya realizada.”*

 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO	Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo	Servicio de Planeamiento y Gestión
Área: La Salle (LS-5)	Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.3
Vía Pública: C/ Los Molinos nº 31	Referencia catastral: 7489106CS7478N	
Superficie de suelo: 80,83 m²s	Superficie construida: 80,83 m²c	Exp nº: 2022002993

8. VALORACIÓN DEL INMUEBLE

8.1. VALORACIÓN POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN. (art. 37.2a)

El artículo 24.1 del Reglamento, señala:

“Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a 6 muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo 23, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.*
- b) Uso.*
- c) Configuración geométrica de la parcela.*
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
- e) Superficie.*
- f) Antigüedad y estado de conservación.*
- g) Calidad de la edificación.*
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*
- i) Fecha de toma de datos del comparable.”*

El inmueble tiene a efectos valorativos, una superficie de suelo de 80,83 m²s y una superficie construida de 80,83 m²c, con una antigüedad de 108 años y su estado de conservación se considera Deficiente.

Para establecer el valor de venta del inmueble considerado se eligieron 6 testigos inmobiliarios en el entorno o en zonas similares donde se localiza el inmueble. Son inmuebles de similares características teniendo en cuenta prioritariamente su condición de vivienda unifamiliar en edificación cerrada (casa terrera) y su antigüedad.

Además de los factores de homogeneización que establece el Reglamento se han considerado otros factores como son:

- El regateo y redondeo a la baja: Se detrae un 15% en los testigos no procedentes directamente de promociones, como consecuencia de las referidas prácticas.
- El beneficio de las inmobiliarias: Para aquellas muestras que se han obtenido a través de inmobiliarias se aplicará una afección del 7%.

Se alcanza, a través de las muestras obtenidas, un valor medio de venta ponderado **Vv = 1.092,89 €/m2e**, para inmuebles semejantes al inmueble objeto de valoración.

En el **Anexo nº 4**, se adjunta el estudio de mercado y homogeneización, la relación de muestras y un plano de situación de las mismas.

 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO		Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo	Servicio de Planeamiento y Gestión
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.3
Vía Pública: C/ Los Molinos nº 31		Referencia catastral: 7489106CS7478N	
Superficie de suelo: 80,83 m²s		Superficie construida: 80,83 m²c	Exp nº: 2022002993

8.1.a) Resultado de la valoración por el método de comparación.

Uso	Sup. construida (m²e)	Vv (€/m²e)	CU (€)	Valor del inmueble (€)
Espacios Libres	80,83	1.092,89	0,00	88.338,30
VALOR DEL INMUEBLE AFECTADO, POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN:				88.338,30

8.2. VALORACIÓN POR EL MÉTODO RESIDUAL. (art. 37.2b)

Según el artículo 19 del Reglamento, para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 del propio Reglamento, donde a su vez el artículo 23 remite a lo regulado en el artículo 22 (método residual).

El art. 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de La Ley de Suelo, establece que *“El valor en situación de suelo urbanizado no edificado o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, **se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia** determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, **el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente**, de acuerdo con la siguiente expresión:”*

$$VS \text{ (€/m²s)} = \sum Ei \text{ (m²e/m²s)} \times VRSi \text{ (€/m²e)}$$

En donde:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €/m²s.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en m²e/m²s.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en €/m²e.

8.2.a) Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados en m²e/m²s ($\sum Ei$).

En este caso, los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, y por tanto se les atribuirá según el art. 37.1 a) del RDL 7/2015, y el art. 20 del Reglamento de Valoraciones, **la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.**

Para determinar la edificabilidad media del Ámbito Espacial Homogéneo considerado, se aplica según el art. 21 del Reglamento de valoraciones, la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en m²e/m²s.

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en m²e/m²s.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en m².

VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en €/m²e

VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en €/m²e.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en m².

SD = Sup. de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en m².

 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO	Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo	Servicio de Planeamiento y Gestión
Área: La Salle (LS-5)	Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.3
Vía Pública: C/ Los Molinos nº 31	Referencia catastral: 7489106CS7478N	
Superficie de suelo: 80,83 m²s	Superficie construida: 80,83 m²c	Exp nº: 2022002993

Ámbito Espacial Homogéneo (AEH) considerado: Área La Salle (LS-5) con exclusión de la zona al sur de la Av. Tres de Mayo (denominado ámbito K en la ficha LS-5), donde se ubican varios centros comerciales, por considerarse una zona con distintas características urbanísticas y por lo tanto no homogénea del resto del Área.

Uso mayoritario considerado: Residencial Colectiva.

Se procede a calcular la Edificabilidad Media del AEH considerado, en base al plano de usos pormenorizados y a las instrucciones de edificabilidad que se recogen en la Ficha LS-5, del PGOU-05. Para ello se ha superficiado con un programa cad cada una de las manzanas (o ámbitos en el caso de los recintos nº 27 y 28) incluidas en el AEH considerado y se ha multiplicado su superficie por el coeficiente de edificabilidad máxima en el caso de edificación abierta o por el nº de plantas en el caso de residencial cerrada, homogeneizando los usos y tipologías de las parcelas con los coeficientes de ponderación de usos y tipologías del PGOU-92 (*).

() El PGOU-05, es una adaptación básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 (PGOU-92). El PGOU-92, derogado, incorporaba un Anexo a las Normas Urbanísticas (publicado en el B.O.C. nº 43 de 03-04-992), denominado “Gestión Urbanística del Suelo Urbano y Urbanizable” que no se incorporó al PGOU-05, donde obraba, entre otras las siguientes tablas:*

- “Cuadro de distribución por usos y tipologías del Aprovechamiento real o potencial en áreas de reparto en suelo urbano”.
- “Coeficientes de ponderación de valor de los distintos usos y tipologías en suelo urbano”.

A falta de coeficientes de ponderación de usos y tipologías del PGOU-05, se tendrán en cuenta, en su caso, los coeficientes de ponderación de valor de los distintos usos y tipologías en suelo urbano que recogía el PGOU-92.

Cálculo de la edificabilidad máxima ponderada del AEH considerado (ver plano anexo):

	Sup. suelo lucrativo	Ámbito s de gestión	Uso s/ Plano de Usos pormenoriza dos	Tipología s/ Fichero de ordenación	Alturas / Coef. edificab ilidad	UA	Coef. ponderac ión PGOU-92	Edificabilidad ponderada total
	m²s				nº pl. / m²e/m²s			m²e
1a	2.560,73		Residencial	Cerrada	4		1,00	10.242,92
1b	3.204,95		Residencial	Cerrada	5		1,00	16.024,75
2	2.090,89		Residencial	Cerrada	5		1,00	10.454,45
3	616,56		Residencial	Cerrada	4		1,00	2.466,24
4	1.984,72		Residencial	Cerrada	4		1,00	7.938,88
5	1.751,82		Residencial	Cerrada	4		1,00	7.007,28
6	1.145,67		Residencial	Cerrada	5		1,00	5.728,35
7	2.624,62	UA-LS.6	Residencial	Cerrada	4	0,90	1,00	9.448,63
8	1.732,64		Residencial	Cerrada	4		1,00	6.930,56
9	3.919,38		Residencial	Cerrada	4		1,00	15.677,52
10	400,00		Residencial	Cerrada	10		1,00	4.000,00
11	2.675,27		Residencial	Cerrada	4		1,00	10.701,08

 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO		Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo		Servicio de Planeamiento y Gestión
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle		Ámbito de Gestión: AA.LS.3
Vía Pública: C/ Los Molinos nº 31			Referencia catastral: 7489106CS7478N	
Superficie de suelo: 80,83 m²s		Superficie construida: 80,83 m²c		Exp nº: 2022002993

12	1.984,62		Residencial	Cerrada	4		1,00	7.938,48
13a	3.148,32		Residencial	Cerrada	5		1,00	15.741,60
13b	3.193,71		Residencial	Cerrada	8		1,00	25.549,68
14	1.252,79		Residencial	Cerrada	4		1,00	5.011,16
15	4.282,96		Residencial	Cerrada	4		1,00	17.131,84
16	3.248,44		Residencial	Cerrada	4		1,00	12.993,76
17a	2.157,76		Residencial	Cerrada	5		1,00	10.788,80
17b	1.928,10		Residencial	Cerrada	8		1,00	15.424,80
18a	2.312,72		Residencial	Cerrada	5		1,00	11.563,60
18b	1.957,80		Residencial	Cerrada	4		1,00	7.831,20
19	2.889,94		Residencial	Cerrada	4		1,00	11.559,76
20	1.647,76		Residencial	Cerrada	4		1,00	6.591,04
21	2.055,00		Residencial	Cerrada	4		1,00	8.220,00
22	1.443,87		Residencial	Cerrada	4		1,00	5.775,48
23	774,04		Residencial	Cerrada	4		1,00	3.096,16
24	5.978,56		Residencial	Abierta, Grado 2	1,60		1,00	9.565,70
25	7.711,94		Residencial	Abierta, Grado 2	1,60		1,00	12.339,10
26	3.834,45		Residencial	Abierta, Grado 2	1,60		1,00	6.135,12
27	3.956,64	UA-LS.5	Residencial	Abierta Libre composición (90% de 1,60 s/ parcela bruta)	1,60	0,90	1,00	5.697,56
28	5.733,09	Ámbito J	Residencial	Abierta Libre composición (1,60 s/ parcela bruta)	1,60		1,00	9.172,94
Edificabilidad máxima ponderada del AEH (m²e)								314.748,44

Por otro lado, se ha superficiado el suelo dotacional público existente ya afectado a su destino, obteniéndose como la diferencia entre la superficie total del AEH considerado menos la suma del suelo lucrativo según PGOU-05 y/o el dominio privado, para lo que se ha tenido en cuenta además del plano de ordenación pormenorizada de usos y gestión del PGOU-05, la última ortofoto disponible, el parcelario catastral de la sede electrónica del catastro y el inventario municipal.

Cálculo de la Edificabilidad Media del AEH:

Edificabilidad máxima ponderada =	314.748,44 m²e
Superficie total de suelo (SA) =	183.867,24 m²s
Superficie de suelo dotacional público existente ya afectado a su destino (SD) =	81.562,95 m²s
Superficie de suelo del AEH descontado el suelo dotacional público existente ya afectado a su destino, según planeamiento (SA-SD) =	102.304,29 m²s
Edificabilidad Media (314.748,44 m²e / 102.304,29 m²s) (EM) =	3,077 m²e/ m²s

Por lo tanto, la **edificabilidad media del Ámbito Espacial Homogéneo** considerado, que se adopta a efectos valorativos es de:

EM = 3,08 m²e/ m²s

Se adjunta en el **Anexo nº 2:**

 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO		Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo	Servicio de Planeamiento y Gestión
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.3
Vía Pública: C/ Los Molinos nº 31		Referencia catastral: 7489106CS7478N	
Superficie de suelo: 80,83 m²s		Superficie construida: 80,83 m²c	Exp nº: 2022002993

- 02.01 Plano de usos pormenorizados del PGOU-05 señalando el AEH considerado y su superficie.
- 02.02 Plano del AEH considerado y superficies de las manzanas y ámbitos con edificabilidad lucrativa.
- 02.03 Plano para el cálculo del suelo dotacional público existente ya afectado a su destino (SD).
- 02.04 Coeficientes de ponderación de valor de los distintos usos y tipologías en suelo urbano del PGOU-92 en el área LS-5.

8.2.b) Valor de repercusión del suelo del uso considerado en €/m²e (VRSi).

El art. 22.2 del Reglamento de Valoraciones establece que *“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:*

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

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m²e del uso considerado.

Vv = Valor en venta del m²e del uso considerado del producto -inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en €/m²e.

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 €/m²e 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.

8.2.b.1) Valor en venta del uso considerado del producto inmobiliario acabado, en €/m²e (Vv).

El valor en venta del m² edificable del uso considerado del producto inmobiliario acabado, en este caso Residencial Colectiva Cerrada, debe calcularse sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en €/m²e, en la fecha de valoración.

A tal efecto, en la selección de muestras para el estudio de mercado, se tuvo en cuenta los mismos parámetros de semejanza o equivalencia básica que establece el Reglamento de valoraciones para el método de comparación, pero teniendo en cuenta que nuestro objeto de valoración es *“a nuevo”*.

Para establecer el valor de venta del uso considerado *“a nuevo”*, se eligieron 9 testigos inmobiliarios en la zona, de características urbanísticas similares al suelo que estamos valorando. Como acabamos de exponer, las muestras han sido seleccionadas y ponderadas en su caso, teniendo en cuenta los parámetros que establece el Reglamento para el método de comparación y además se han considerado otros factores de homogenización como son:

- a) El regateo y redondeo a la baja: Se detrae un 15% en los testigos no procedentes directamente de promociones, como consecuencia de las referidas prácticas.
- b) El beneficio de las inmobiliarias: Para aquellas muestras que se han obtenido a través de inmobiliarias se aplicará una afección del 7%.
- c) Se ha detraído el valor de las plazas de garaje y los trasteros, según valores de mercado en la zona, a aquellas muestras que lo incluyen y no se han tenido en cuenta en la superficie de la vivienda.
- d) Mobiliario y electrodomésticos: En caso de que la muestra incluya éstos, se detrae el valor de los mismos (electrodomésticos que no son el equipamiento habitual de una promoción, como neveras, lavadoras,

 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO		Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo	Servicio de Planeamiento y Gestión
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.3
Vía Pública: C/ Los Molinos nº 31		Referencia catastral: 7489106CS7478N	
Superficie de suelo: 80,83 m²s		Superficie construida: 80,83 m²c	Exp nº: 2022002993

secadoras o microondas).

Se alcanza, a través de las muestras obtenidas, un valor medio de venta ponderado **Vv = 2.195,56 €/m²e**, para viviendas con uso residencial colectivo semejantes a las que se pudieran edificar en la zona a valorar.

En el **Anexo nº 3**, se adjunta; estudio de mercado, relación de muestras y plano con indicación de su situación.

8.2.b.2) Valor de la construcción del uso considerado, en €/m²e (Vc).

El Reglamento de Valoraciones, 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, utilizando como año de construcción 2023 y a partir de datos concretos de una hipotética construcción, tipología edificatoria, superficies y usos por plantas, localización, se obtiene un valor total de ejecución material de un inmueble supuesto, en este caso, una parcela de 200 m²s.

En el **Anexo nº 5**, se adjunta la ficha obtenida de la aplicación de referencia, con el supuesto concreto planteado en función del coeficiente de edificabilidad del Ámbito Espacial Homogéneo considerado, que arroja el siguiente **CEM para uso Residencial Colectiva Cerrada** (edificio de viviendas entre medianeras):

Aplicación de Fundación CIEC - Agencia Tributaria Canaria						
Precio obra nueva						
Uso:		Residencial colectiva				
Tipología:		Edificio de vdas entre medianeras				
Año de ejecución:		2023				
Sup.terrenos (m²s)		200,00 m²s				
Edificabilidad		3,08 m²c/m²s				
Sup. total (m²c)		616,00 m²c				
		Sup. constr. por planta (m2e)	% de cada uso por planta	Sup. const. por uso y por planta (m2e)	Coste por uso (€/m²e)	Totales por uso / planta (€)
P. Baja	RC	200,00	80%	160,00	835,00	133.600,00
	ZC		20%	40,00	733,00	29.320,00

 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO		Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo	Servicio de Planeamiento y Gestión
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.3
Vía Pública: C/ Los Molinos nº 31		Referencia catastral: 7489106CS7478N	
Superficie de suelo: 80,83 m²s		Superficie construida: 80,83 m²c	Exp nº: 2022002993

Planta primera	RC	200,00	85%	170,00	835,00	141.950,00
	ZC		15%	30,00	733,00	21.990,00
Planta segunda	RC	200,00	85%	170,00	835,00	141.950,00
	ZC		15%	30,00	733,00	21.990,00
Planta tercera	RC	16,00	85%	13,60	835,00	11.356,00
	ZC		15%	2,40	733,00	1.759,20
CEM TOTAL (€)						503.915,20 €
CEM (€/m²c)						818,04 €/m²c

Coste Unitario Orientativo de ejecución material:

CEM uso Residencial Colectiva Abierta = **818,04 €/m²e**

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 = 818,04 €/m²c x 1,19 = **973,47 €/m²e**

Otros gastos: Asimismo, hay que sumar los gastos necesarios enumerados en este mismo punto y que se estiman en:

CEM uso Residencial Colectiva Cerrada		818,04 €/m²e
Tributos que gravan la construcción (% sobre PEM):	1%	8,18 €/m²e
Honorarios técnicos (sobre PEM):	10%	81,80 €/m²e
Licencias y tasas (% sobre PEM):	3%	24,54 €/m²e
Seguros obligatorios, y OCT (% sobre PEM):	3,5%	28,63 €/m²e
Imprevistos varios (% sobre PEM):	2%	16,36 €/m²e
Total gastos necesarios por metro cuadrado:		159,51 €/m²e

Coste total de la construcción:

Costes de construcción por contrata:	973,47 €/m²e
Otros costes necesarios:	159,51 €/m²e
COSTE TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN:	1.132,98 €/m²e

8.2.b.3) Coeficiente K.

El 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, tendrá con carácter general un valor de 1,40, y podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) *Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO		Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo	Servicio de Planeamiento y Gestión
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.3
Vía Pública: C/ Los Molinos nº 31		Referencia catastral: 7489106CS7478N	
Superficie de suelo: 80,83 m²s		Superficie construida: 80,83 m²c	Exp nº: 2022002993

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Se adopta el K general igual a 1,40.

8.2.b.4) Determinación del valor de repercusión del suelo.

Obtenidos todos los parámetros que intervienen en la fórmula del método residual estático establecida en el Reglamento de Valoraciones, estamos en disposición de determinar el valor de repercusión del suelo por metro cuadrado edificable:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

$$VRS = 2.195,56 \text{ €/m}^2\text{e} / 1,40 - 1.132,98 \text{ €/m}^2\text{e} = 435,28 \text{ €/m}^2\text{e}$$

Valor de repercusión del suelo (VRS) = 435,28 €/m²e
--

8.2.c) Deberes y cargas pendientes de urbanización.

El Reglamento de Valoraciones, establece en su art. 22.3, que en caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción.

En este caso, no procede deducir el valor de posibles deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificación prevista.

8.2.d) Resultado de la valoración por el método residual.

Como ya se expuso según el art. 22.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, “El valor en situación de suelo urbanizado no edificado ..., se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia ..., el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:”

$$\text{Valor del suelo} = VS \text{ (€/m}^2\text{s)} = \sum Ei \text{ (m}^2\text{e/m}^2\text{s)} \times VRSi \text{ (€/m}^2\text{e)}$$

$$\sum Ei = 3,08 \text{ m}^2\text{e/m}^2\text{s}$$

$$VRSi = 435,28 \text{ €/m}^2\text{e}$$

Valor del inmueble objeto de expropiación:

Uso	Sup. suelo afectada (m²s)	$\sum Ei$ (m²e/m²s)	VR (€/m²e)	CU (€)	Valor del inmueble (€)
Espacios Libres	80,83	3,08	435,28	0,00	108.365,74
VALOR DEL INMUEBLE AFECTADO, POR EL MÉTODO RESIDUAL:					108.365,74

 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO	Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo	Servicio de Planeamiento y Gestión
Área: La Salle (LS-5)	Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.3
Vía Pública: C/ Los Molinos nº 31	Referencia catastral: 7489106CS7478N	
Superficie de suelo: 80,83 m²s	Superficie construida: 80,83 m²c	Exp nº: 2022002993

9. VALOR ADOPTADO PARA EL INMUEBLE OBJETO DE EXPROPIACIÓN.

Como hemos indicado, conforme al punto 2 del artículo 37 del RDL 7/2015, de 30 de octubre y 23 del Reglamento de Valoraciones de La Ley de Suelo, para determinar el valor de expropiación en el caso de terrenos en **situación básica de suelo urbanizado edificado y sin edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística**, se debe adoptar el valor superior de los dos siguientes:

*a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el **método de comparación**, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.*

*b) El determinado por el **método residual**, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.”*

Los resultados de las dos valoraciones realizadas son:

Método de valoración	Valor del inmueble
Método de comparación. Art. 37.2 apartado a)	88.338,30 €
Método residual. Art. 37.2 apartado b)	108.365,74 €
Valor adoptado	108.365,74 €

Advertencias:

- La presente valoración se hace teniendo en cuenta que el inmueble está libre de cargas, condición a la que queda sometida.

 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO	Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo	Servicio de Planeamiento y Gestión
Área: La Salle (LS-5)	Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.3
Vía Pública: C/ Los Molinos nº 31	Referencia catastral: 7489106CS7478N	
Superficie de suelo: 80,83 m²s	Superficie construida: 80,83 m²c	Exp nº: 2022002993

RESULTADO DE LA HOJA DE APRECIO

BIEN Nº 1

DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA.LS.3, ÁREA LA SALLE (LS-5), DEL PGOU-05.

VALOR DEL SUELO	108.365,74 €
5% de premio de afección sobre 108.365,74 €	5.418,29 €
VALOR EXPROPIATORIO	113.784,03 €

En base al presente informe se estima que, el valor de expropiación del **BIEN Nº 1** situado en la C/ Los Molinos 31, con referencia catastral nº 7489106CS7478N, en situación básica de urbanizado y afectado por espacios libres conforme al PGOU-05, asciende a la cantidad de **CIENTO TRECE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON TRES CÉNTIMOS**.

Santa Cruz de Tenerife, a fecha de la firma electrónica.

LA ARQUITECTA TÉCNICA,
Susana Paredes Urdangarin

VºBº, LA JEFA DE SECCIÓN DE GESTIÓN
URBANÍSTICA Y PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO,
 Berta Álvarez Álvarez

VºBº, LA JEFA DEL SERVICIO,
Sara Jacinto Rodríguez

COORDENADAS UTM RESULTANTE "BIEN 1" (REGCAN95)				
Nº Punto	X	Y	Tramo	Longitud
1	377137,222	3149058,825	Recta	7,25
2	377136,342	3149051,626	Recta	9,74
5	377145,679	3149048,852	Recta	2,22
6	377147,096	3149050,557	Recta	0,80
7	377146,457	3149051,043	Recta	5,30
8	377149,729	3149055,210	Recta	13,02
1	377137,222	3149058,825		
			Perímetro	38,33
			SUPERFICIE	80,83

PARCELAS AFECTADAS (SUELO)

CONSTRUCCIONES AFECTADAS

ALINEACIONES PGOU-05

DELIMITACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

DELIMITACIÓN ACTUACIÓN AISLADA AA.LS.3

LÍMITE DE PROPIEDAD S/CATASTRO

01

PARCELA CATASTRAL

5

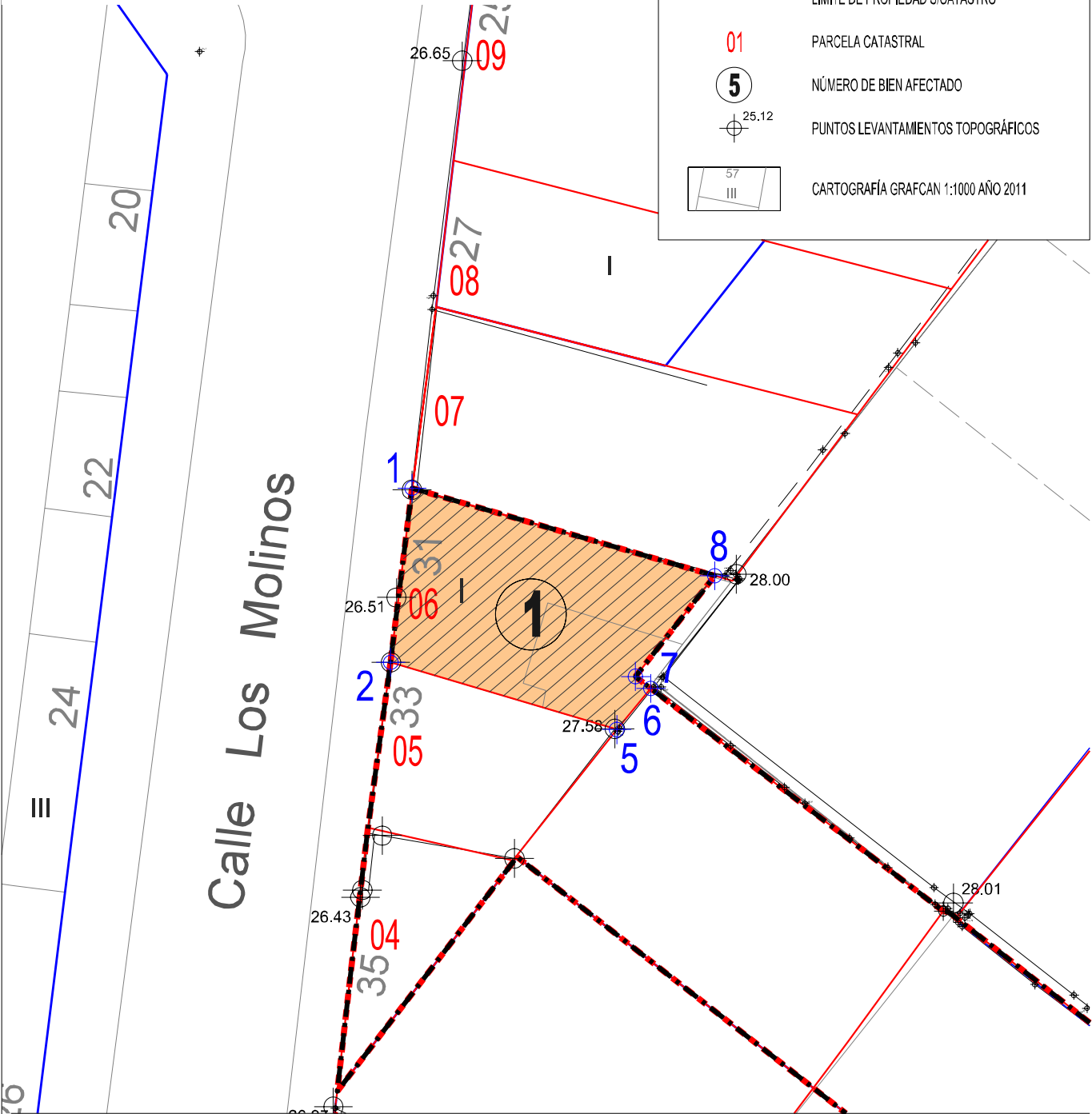
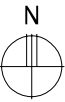
NÚMERO DE BIEN AFECTADO

25,12

PUNTOS LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS

57 III

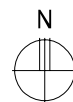
CARTOGRAFÍA GRAFCAN 1:1000 AÑO 2011



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LA "ACTUACIÓN AISLADA AA.LS.3" DEL ÁREA LA SALLE (LS-5) DEL PGOU-05

PLANO: BIEN Nº 1	Nº EXPTE: 2022002993	FECHA: OCTUBRE 2023
ÁMBITO: LA SALLE	ÁREA: LA SALLE	FICHA: LS-5
		HOJA: 1/3 ESCALA: 1/250





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA
EJECUCIÓN DE LA "ACTUACIÓN AISLADA AA.LS.3" DEL ÁREA LA SALLE (LS-5) DEL PGOU-05

PLANO: BIEN Nº 1 SUPERPUESTO CON ORTOFOTO AÑO 2018	Nº EXPTE: 2022002993	FECHA: OCTUBRE 2023
ÁMBITO: LA SALLE	ÁREA: LA SALLE	FICHA: LS-5
		HOJA: 2/3 ESCALA: 1/500

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



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LA "ACTUACIÓN AISLADA AA.LS.3" DEL ÁREA LA SALLE (LS-5) DEL PGOU-05

PLANO: BIEN Nº 1 - FOTOGRAFÍAS

Nº EXPTE: 2022002993

FECHA: OCTUBRE 2023

ÁMBITO: LA SALLE

ÁREA: LA SALLE

FICHA: LS-5

HOJA: 3/3 ESCALA: ----

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

ANEXOS:

- 1. Documentación del Plan General (PGOU-05): Ficha LS-5 y Plano de usos pormenorizados de la zona.**
 - 2. Documentación utilizada para el cálculo de la edificabilidad media.**
 - Plano de usos pormenorizados del PGOU-05 señalando el ámbito espacial homogéneo (AEH) considerado.
 - Plano para el cálculo de las edificabilidades máximas asignadas a cada parcela.
 - Plano para el cálculo de la superficie de suelo en el AEH, descontado el suelo dotacional público existente ya afectado a su destino.
 - Coeficientes de ponderación de valor de los distintos usos y tipologías en suelo urbano del PGOU-92.
 - 3. MÉTODO RESIDUAL, cuadros de comparables y homogeneización, relación de muestras y planos con indicación de su situación.**
 - 4. MÉTODO COMPARACIÓN, cuadro de comparables y homogeneización, relación de muestras y plano con indicación de su situación.**
 - 5. Cuadro resumen de obtención del Coste de Ejecución Material (CEM) calculado con la aplicación de la Agencia Tributaria.**
 - 6. Documentación catastral y documentación relativa a la titularidad.**
-

ANEXO 1:
Documentación del Plan General (PGOU-05):
Ficha LS-5 y Plano de usos pormenorizados de la zona

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

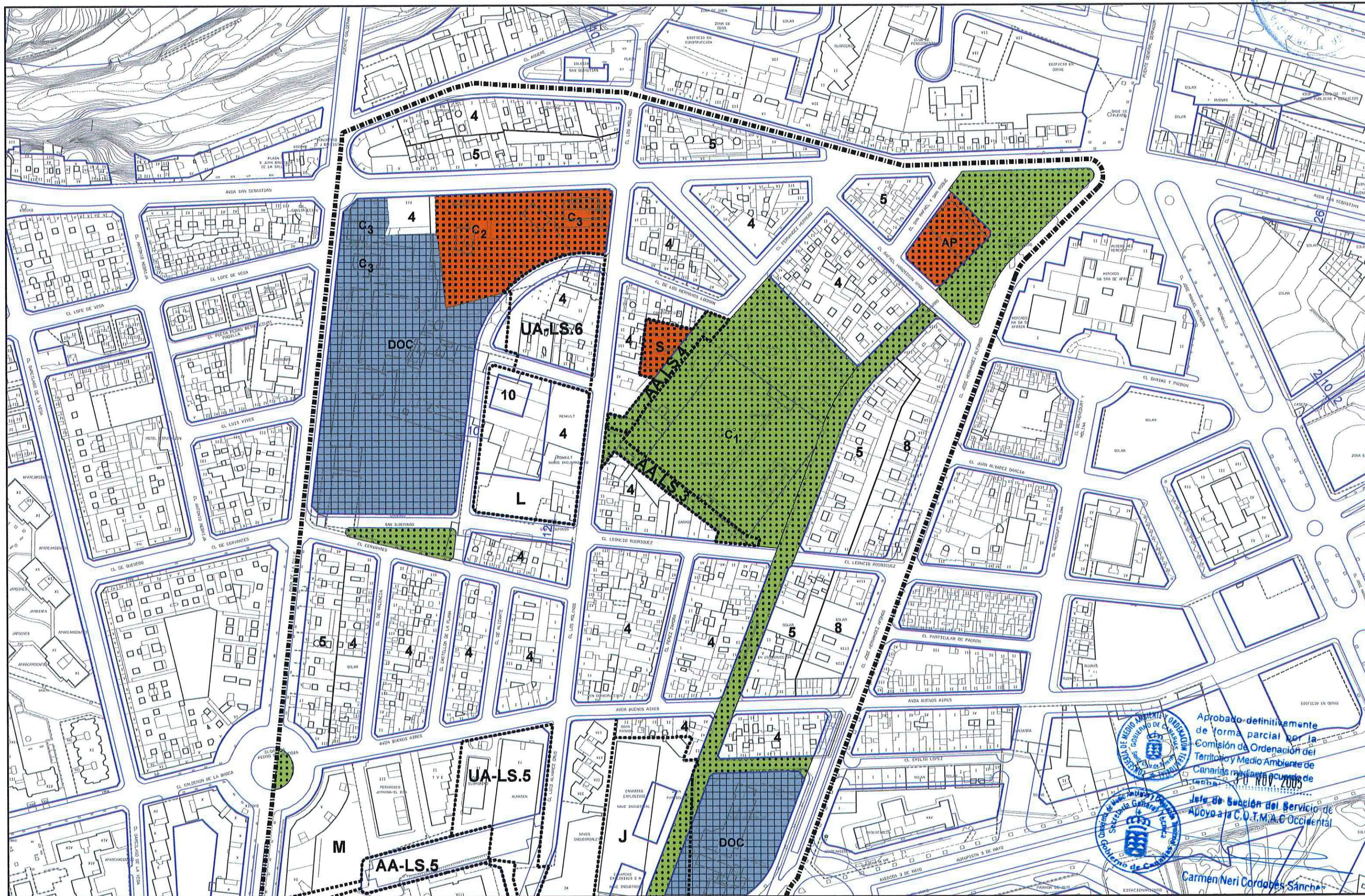
Escala: 1/2000

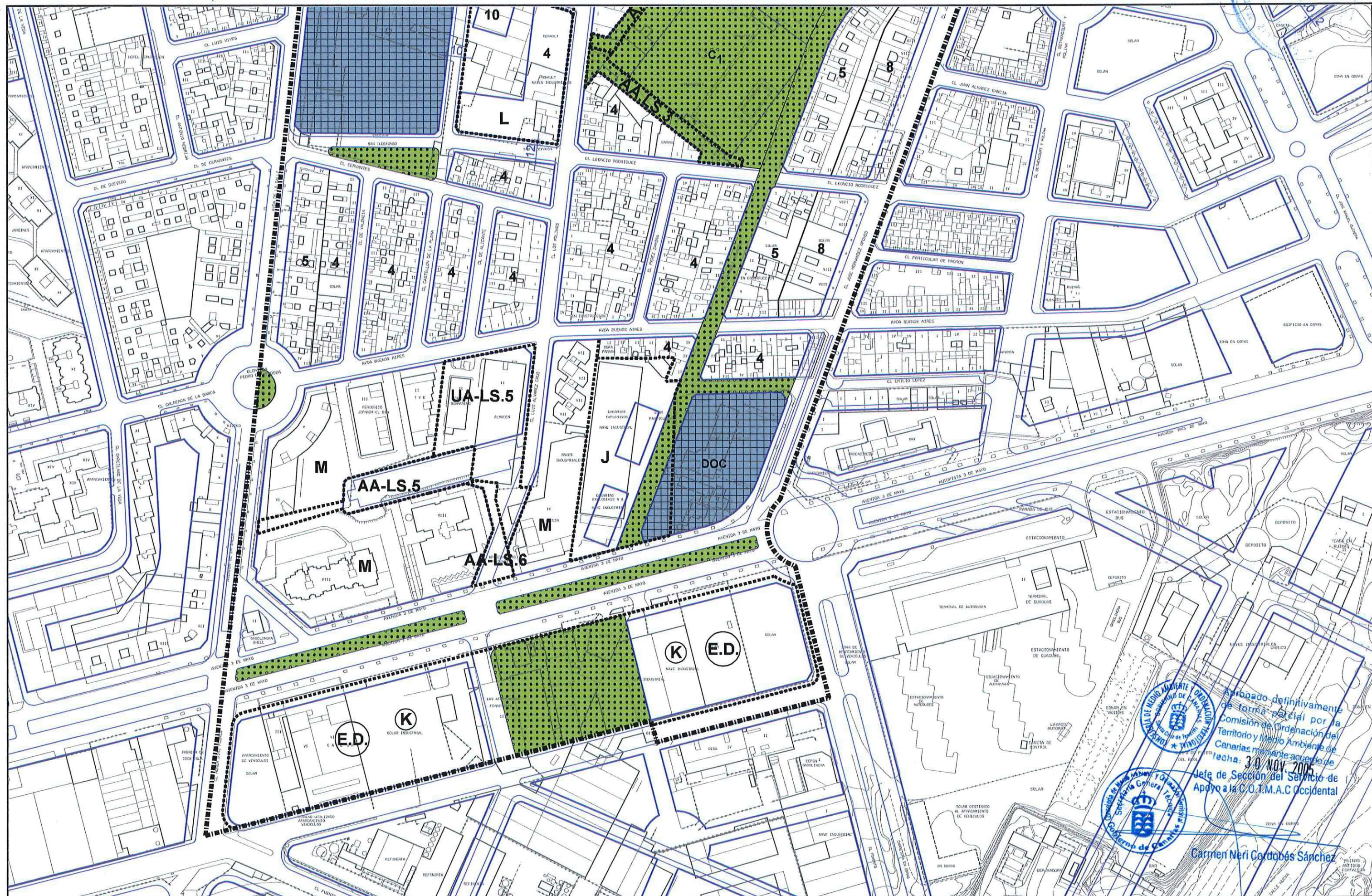
ÁMBITO: La Salle

ÁREA: La Salle

LS - 5

HOJA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: La Salle

FICHA

LS - 5



ÁREA: La Salle

HOJA

3 - 4



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:

Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de las unidades de actuación y Urbano consolidado (SUC) en el resto.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:

Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Estudios de Detalle en el ámbito K (manzanas situadas al Sur de Tres de Mayo). En el ámbito de la UA-LS.5 resulta de aplicación la ordenación de volúmenes contenida en la Modificación del Plan General aprobada definitivamente el 5-5-04.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Completar un circuito de enlace interior entre el Centro urbano y el Área de Tomé Cano mediante la Prolongación de la Calle Leoncio Rodríguez.
- Paliar el déficit dotacional existente.
- Resolver la transición de la trama urbana hacia la Avenida Tres de Mayo apoyando la transformación de la misma en Rambla y posibilitando su continuidad hacia la Costa Sur.
- Resolver las traseras de edificación hacia Poniente de la Calle de Los Molinos, así como hacia el Cementerio de San Roque.
- Dotación de aparcamientos en las áreas de edificación Abierta.
- Definir las condiciones de edificabilidad en las zonas residenciales, indeterminadas en el planeamiento anterior.

Instrucciones:

- Se creará un circuito peatonal desde el puente Serrador hasta la nueva plaza al Sur de la Avenida Tres de Mayo y futuro recinto ferial, a través de la Calle Fernández Navarro.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos:

- Industrial:
 - Industrias y Talleres Industriales en Categorías 1ª y 2ª.

Tipos Edificatorios:

- Edificación abierta en las parcelas de equipamiento.

- En el ámbito J, según ordenación de volúmenes contenida en la Modificación de Plan General aprobada el 16-3-00.

- En el ámbito K, edificación abierta de libre composición, según instrucciones de edificabilidad.

- En el ámbito L edificación mixta abierta/cerrada, según ordenación de volúmenes contenida en la Modificación del Plan General aprobada el 6-7-00.

- En los ámbitos M, edificación abierta.

- Ciudad Jardín, en las parcelas de Equipamiento situadas entre la Calle San Sebastián, Los Molinos y Prolongación de Castellón de la Plana.

- Cerrada en el resto.

Edificabilidad:

- Abierta Grado 2 en las parcelas de Equipo Docente.

- En el ámbito J, según ordenación de volúmenes contenida en la Modificación de Plan General aprobada el 16-3-00.

- En el ámbito K la edificabilidad máxima será de 6.85 m²/m² sobre parcela neta, con las siguientes limitaciones:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: La Salle

FICHA
LS - 5



ÁREA: La Salle

HOJA
4 de 4



- Parcela mínima: 1.000 m².
- Círculo inscriptible: Ø 30 metros.
- Ocupación máxima plantas baja, 1º y 2º: 100%.
- Ocupación máxima resto: según Estudio de Detalle.
- Altura máxima: Diez (10) plantas.
- Alineaciones: Las señaladas en el plano de ordenación.

- En el ámbito L edificación mixta abierta/cerrada, según ordenación de volúmenes contenida en la Modificación del Plan General aprobada el 6-7-00.

- En los ámbitos M, edificación abierta grado 2 excepto en el ámbito de la UA-LS.5 en la que aplicará la ordenación de volúmenes contenida en la Modificación del Plan General aprobada definitivamente el 5-5-04 y las siguientes condiciones:

- Edificabilidad de 1,60 m²/m² sobre parcela bruta.
- Círculo inscribible de 20 metros de diámetro.
- Ocupación máxima de las plantas de sótano: 100% de la parcela resultante.
- Altura máxima: ocho (8) plantas.
- Obligación de desarrollar la edificación abierta en un cuerpo bajo de una planta sobre un zócalo y una torre de siete planta según las alineaciones señaladas.
- Obligación de alineación con la Avenida de Buenos Aires.

- Grado 1 en las zonas de Ciudad Jardín.

- Las alturas señaladas en el plano de ordenación para la Edificación Cerrada.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.LS.3: Urbanización perimetral del Cementerio de San Rafael y San Roque (Área Sur).

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

AA.LS.4: Urbanización perimetral del Cementerio de San Rafael y San Roque (Área Norte) y obtención de suelo para equipamiento.

Sistema de Actuación:

- Suelo: Expropiación
- Ejecución: Obra Pública Ordinaria.

AA.LS.5: Obtención de suelo y urbanización de aparcamientos, y comunicación peatonal con la Avenida de la Salle.

- Suelo: Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- Ejecución de la urbanización: Contribuciones especiales.

AA.LS.6: Obtención del tramo de vía ya urbanizada.

- Obtención del suelo: Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- Ejecución de la urbanización: realizada.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de Actuación:

UA-LS.5: Prolongación de la Calle Luis Alvarez Cruz, obtención de suelo y urbanización.

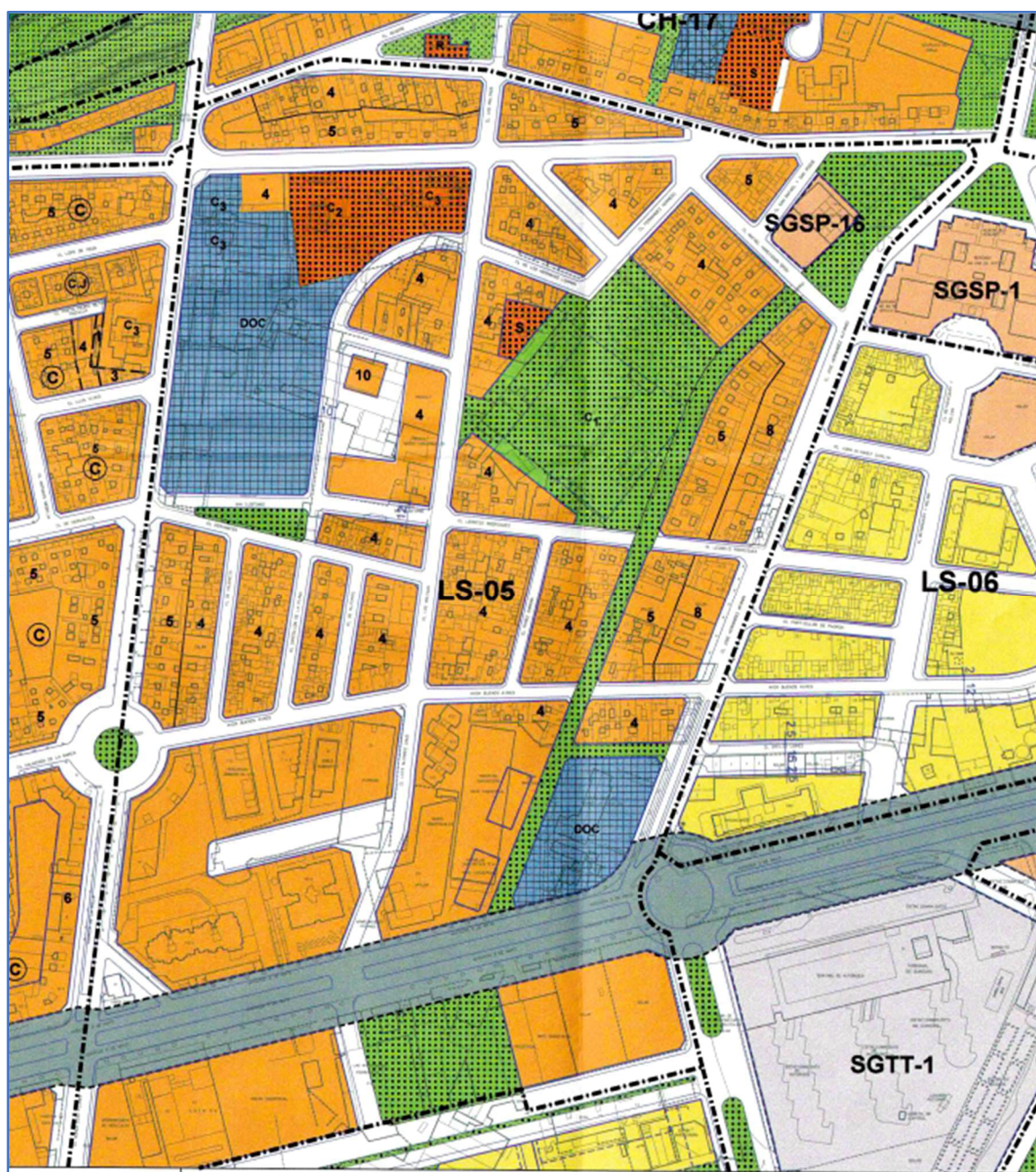
Sistema de Actuación: Privado.

UA-LS.6: Prolongación de la Calle Castellón de la Plana.

Sistema de Actuación: Privado.



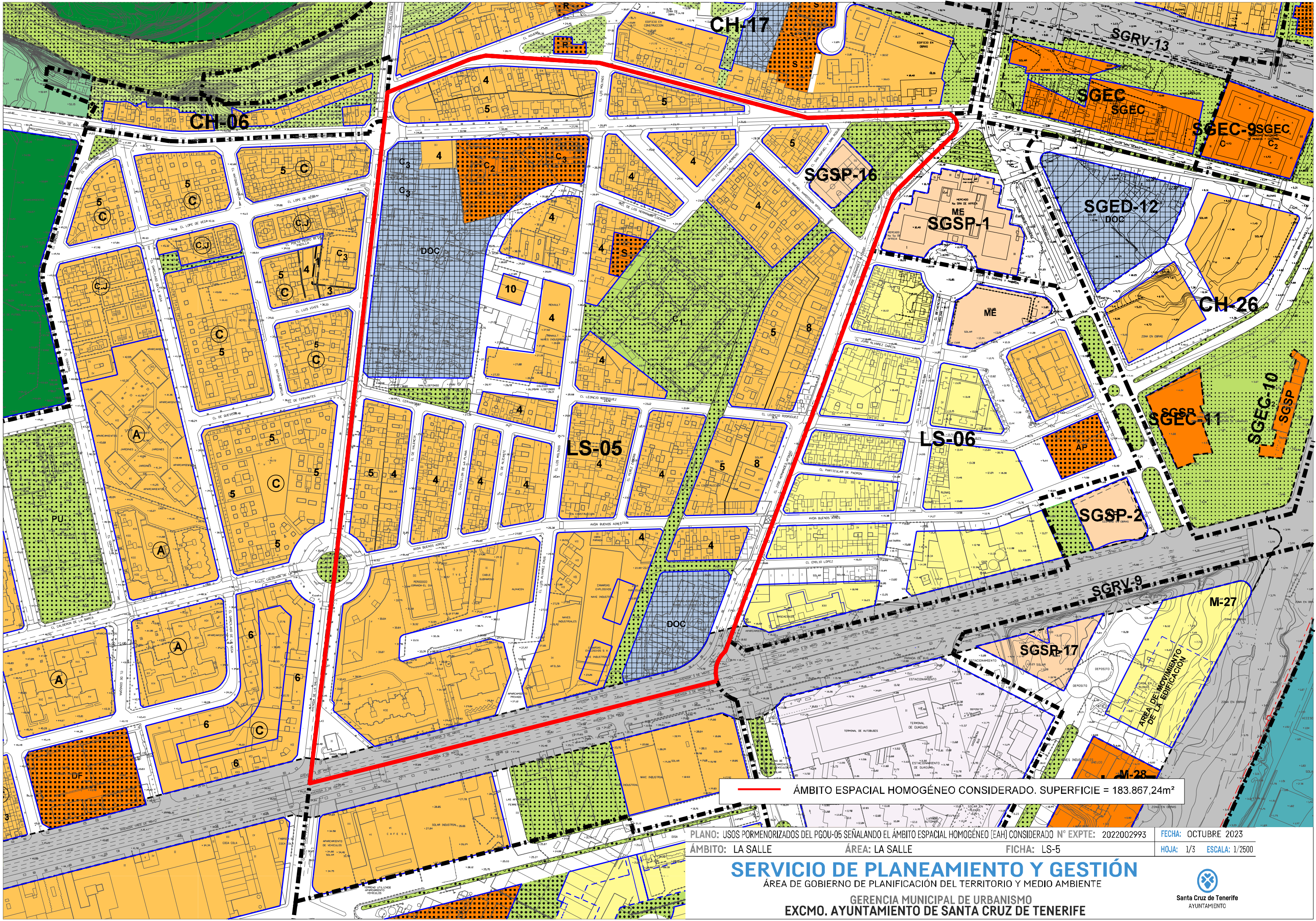
Extracto del Plano de Usos Pormenorizados del PGOU-05.



ANEXO 2:

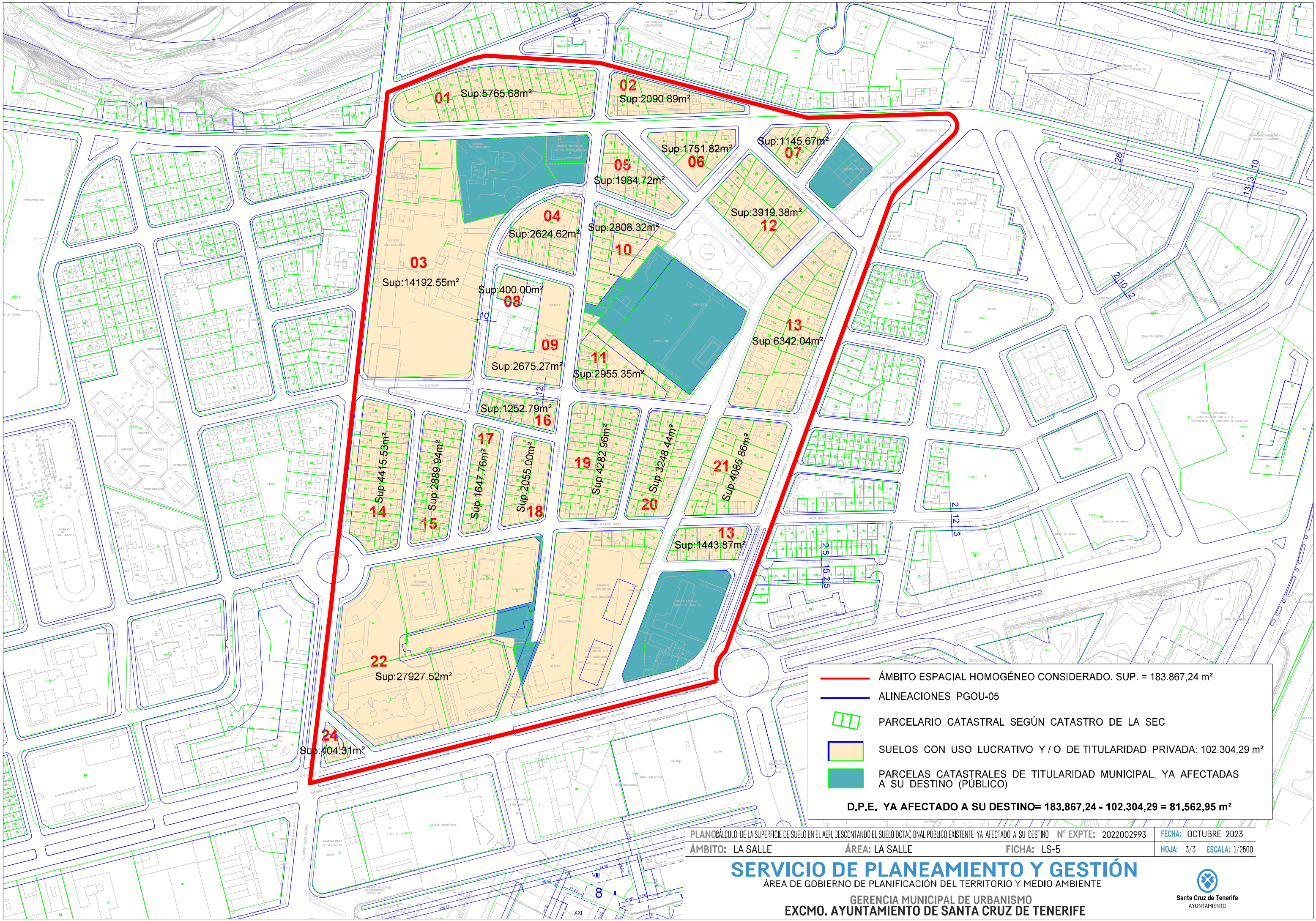
Documentación utilizada para el cálculo de la edificabilidad media.

- Plano de usos pormenorizados del PGOU-05 señalando el ámbito espacial homogéneo considerado.
 - Plano para el cálculo de las edificabilidades asignadas a cada parcela por usos y tipologías.
 - Plano y tabla para el cálculo de la superficie de suelo en el AEH (SA), descontado el suelo dotacional público existente ya afectado a su destino (SD).
 - Coeficientes de ponderación de valor de los distintos usos y tipologías en suelo urbano del PGOU-92.
-



— ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO CONSIDERADO. SUPERFICIE = 183.867,24m²

PLANO: USOS PORMENORIZADOS DEL PGOU-05 SEÑALANDO EL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO [EAH] CONSIDERADO N° EXPTE: 2022002993 FECHA: OCTUBRE 2023
ÁMBITO: LA SALLE ÁREA: LA SALLE FICHA: LS-5 HOJA: 1/3 ESCALA: 1/2500



ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO CONSIDERADO. SUP. = 183.867,24 m²

ALINEACIONES PGOU-05

PARCELARIO CATASTRAL SEGÚN CATASTRO DE LA SEC

SUELOS CON USO LUCRATIVO Y/O DE TITULARIDAD PRIVADA: 102.304,29 m²

PARCELAS CATASTRALES DE TITULARIDAD MUNICIPAL, YA AFECTADAS A SU DESTINO (PÚBLICO)

D.P.E. YA AFECTADO A SU DESTINO= 183.867,24 - 102.304,29 = 81.562,95 m²

PLANOCÁLCULO DE LA SUPERFICIE DE SUELO EN EL AEH, DESCONTANDO EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EXISTENTE YA AFECTADO A SU DESTINO

Nº EXPTE: 2022002993

FECHA: OCTUBRE 2023

ÁMBITO: LA SALLE

ÁREA: LA SALLE

FICHA: LS-5

HOJA: 3/3

ESCALA: 1/2500



ANEXO 3:

**MÉTODO RESIDUAL, cuadros de comparables y homogeneización, relación de muestras
y plano con indicación de su situación.**

ESTUDIO DE MERCADO PARA VALORACIÓN POR MÉTODO RESIDUAL

TESTIGOS DE RESIDENCIAL COLECTIVA EN EDIFICACIÓN CERRADA, ZONA LA SALLE.

Fecha: Octubre 2023

DATOS DE PARTIDA													OTRA PONDERACIÓN						PONDERACIÓN REGLAMENTO													CÁLCULO DEL Fa			
T	LOCALIZACIÓN	FECHA	PROCEDENCIA MUESTRA	CARACTERÍSTICAS	AÑO CONSTRUCCIÓN (s/Catastro)	ANTIGÜED AD (años)	REFERENCIA CATASTRAL	TIPOLOGÍA	SUPERF. CONTRUIDA (m²c)	SUPERF. CONSTRUIDA CON PP DE ZONAS COMUNES (se estima un 15% de zo)	PRECIO DE OFERTA (euros)	PRECIO DE OFERTA UNITARIO (euros/m²c)	REGATE O	INMOBILIARIA	PLAZA DE GARAJE / TRASTERO / TERRAZA (30% del valor de venta) / PISCINA	EXTRAS: PLACAS SOLARES, AA, ELECTRODOMEST, MOBILIARIO, ETC	PRECIO OFERTA (sin extras)	PRECIO OFERTA UNITARIO (euros/m²c)	CALIDAD DE LA EDIFIC.	FECHA TOMA DATOS (*)	LOCALIZACIÓN	CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA DE LA PARCELA	TIPOLOG. Y PARAMETROS URBANIST. BÁSICOS	SUPERF.	ANTIGÜEDAD-ESTADO CONSERVACIÓN						PRECIO OFERTA UNITARIO PONDERADO (€/m²c)	Fa = Fc+(Fr-Fc)*i			
																									Fa	Antigued. a efectos de valoración	β	βi	F	Vv=(1-βx F)/(1-βx F)		Comentario testigo u observ. de las fotografías	Fc catastro	Fr estimada	i (entre 0-1) estimación
1	Av Buenos Aires 65	oct-23	Promotor (idealista.com)	Piso con ascensor. 2 habitaciones, 2 baños, terraza. Edificio con jardín y piscina en cubierta. Incluye plaza de garaje y trastero en el precio.	2023	0	72870-06 CS7478N (edificacio a demoler)	Edif. Abierta	112,00	128,80	340.000,00	2.639,75	1,00	1,00	-25.210,00	0,00	314.790,00	2.444,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	NR	0	0,0000	0,0000	0,51	2.444,02	2.199,62				
2	C/ Castro 25 esq Gral. Serrano 74	sep-23	Promotor (idealista.com)	Piso en pl. 1ª con ascensor, 3 habitaciones, 2 baño, terraza y patio. Plaza de garaje opcional (25.000€) no incluida en el precio.	2023	0	68955-26 CS7469S (suelo)	Edif. Cerrada	99,00	113,85	315.000,00	2.766,80	1,00	1,00	0,00	0,00	315.000,00	2.766,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	NR	0	0,0000	0,0000	0,51	2.766,80	2.766,80				
3	C/ San Sebastian 74	oct-23	Promotor (idealista.com)	Pisos pl. 1ª con ascensor, 2 habitaciones, 2 baños. Incluye plaza de garaje en el precio.	2023	0	73914-03 CS7479S (suelo)	Edif. Cerrada	80,00	92,00	288.800,00	3.139,13	1,00	1,00	-19.930,00	0,00	268.870,00	2.922,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	NR	0	0,0000	0,0000	0,51	2.922,50	2.922,50				
4	C/ Leoncio Rguez. 67 esq Los Molinos	oct-23	Inmobiliaria (idealista.com)	Piso en pl. 1ª con ascensor, 2 habitaciones, 1 baño, solana, cocina americana amueblada y equipada (placa vitrocerámica, horno, extractor de humos, nevera, microondas, lavadora), aa. Incluye trastero en la azotea de 2,75 m² en el precio.	2003	20	72905-19 CS7478N	Edif. Cerrada	72,95	83,89	220.000,00	2.622,40	0,85	0,93	-4.840,00	-2.750,00	167.910,11	2.001,49	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	NR	20	0,0000	0,1200	0,51	2.131,97	2.131,97				
5	C/ José Hdez. Alfonso 18	oct-23	Inmobiliaria (idealista.com)	Piso en pl. 3ª con ascensor, 3 habitaciones, 2 baños, cocina independiente amueblada y tendadero. Incluye en el precio, plaza de garaje y trastero en azotea.	1995	28	75891-16 CS7478N	Edif. Cerrada	106,00	121,90	260.000,00	2.132,90	0,85	0,93	-25.210,00	0,00	185.601,50	1.522,57	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	NR	28	0,0000	0,1792	0,51	1.675,72	1.675,72				
6	Pz Pedro Mendoza 4	oct-23	Inmobiliaria (idealista.com)	Piso en pl. 2ª con ascensor, 3 habitaciones, 2 baños, solana, terraza, balcón, cocina americana equipada con lavavajillas, placa, horno, microondas y calentador. REFORMA INTEGRAL DE LA VIVIENDA	1973	50	71888-08 CS7478N	Edif. Cerrada	107,00	123,05	290.000,00	2.356,77	0,85	0,93	0,00	-500,00	228.849,75	1.859,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1988	32	0,0000	0,2112	0,51	2.084,32	2.084,32	Vda reforma integral. Cometarios, fotos.	1973	2022	0,3
7	C/ Quevedo 1	oct-23	Inmobiliaria (idealista.com)	Piso en pl. 2ª con ascensor, 2 habitaciones, 2 baños, cocina americana, aa. Incluye plaza de garaje en el precio. REFORMA INTEGRAL DE LA VIVIENDA.	1976	47	71888-05 CS7478N	Edif. Cerrada	70,00	80,50	225.000,00	2.795,03	0,85	0,93	-19.930,00	-2.000,00	160.526,84	1.994,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1990	30	0,0000	0,1950	0,51	2.214,34	2.214,34	Vda reforma integral. Cometarios, fotos.	1976	2022	0,3
8	C/ Juan Pedro Davila 4	sep-23	Inmobiliaria (idealista.com)	Piso en pl. 1ª con ascensor, 3 habitaciones, 2 baños, patio de 18 m², cocina amueblada. Incluye plaza de garaje en el precio.	2022	1	53913-25 CS7459S	Edif. Cerrada	90,00	103,50	280.000,00	2.705,31	0,85	0,93	-25.296,00	0,00	201.343,51	1.945,35	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	NR	1	0,0000	0,0051	0,51	1.950,42	2.047,94				
9	C/ Jorge Manrique 1 esq Eduardo Zamacois	oct-23	Inmobiliaria (idealista.com)	Piso en pl. 5ª con ascensor, 3 habitaciones, 2 baños, balcón, cocina totalmente amueblada, solana. Se vende con muebles con muy poco uso, aa. REFORMA INTEGRAL DE LA VIVIENDA.	1971	52	68880-01 CS7468N	Edif. Abierta	95,00	109,25	240.000,00	2.196,80	0,85	0,93	0,00	-5.000,00	185.767,50	1.700,39	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1986	34	0,0000	0,2278	0,51	1.923,90	1.923,90	Vda reforma integral. Cometarios, fotos.	1971	2022	0,3
1.000,00		Testigos extremos																					Vv MEDIO DE TODOS LOS TESTIGOS (€/m²c) =						2.218,57						
																							Vv MEDIO ELIMINANDO LOS EXTREMOS (€/m²c) =						2.195,56						



TERRENOS OBJETOS DE VALORACIÓN

Plano Situación Testigos
MÉTODO RESIDUAL

TESTIGO 01R

metrovacesa profesional
metrovacesa
metrovacesa

Piso en venta en Avenida de Buenos Aires, 65

La Salle, Santa Cruz de Tenerife

340.000 €

Obra nueva 112 m² | 2 hab. | con ascensor



Guardar



Desca

Comentario del anunciante

¡Nueva promoción en el centro neurálgico de Santa Cruz de Tenerife!

Residencial AGAMA se encuentra situada en el nuevo centro de Santa Cruz de Tenerife. Su ubicación en la Avenida de Buenos Aires 65, con una urbanización privada con magnificas zonas comunes y rodeada de todos los servicios necesarios para que puedas iniciar una nueva vida; a escasos metros de la avenida 3 de Mayo, a 100 metros de centros comerciales, colegios (La Salle y CEIP Isabel La Católica), supermercados, palacio de justicia, palacio de ferias y congresos y zonas de ocio como el Meridiano el parque Marítimo César Manrique para que tengas tú y la familia todo a su alcance, hacen de esta ubicación la mejor zona de expansión de la capital.

Residencial AGAMA ofrece viviendas de todos los tamaños y tipologías para que puedas cubrir todas tus necesidades y las de



Características básicas

- 112 m² construidos, 71 m² útiles
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Promoción de obra nueva
- Trastero

Edificio

- Con ascensor

Equipamiento

- Piscina
- Jardín

Certificado energético del edificio terminado

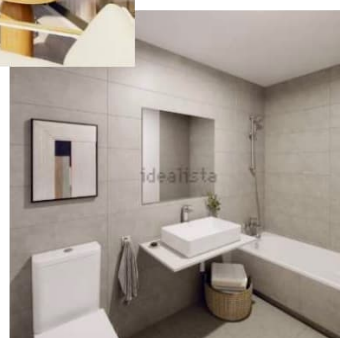
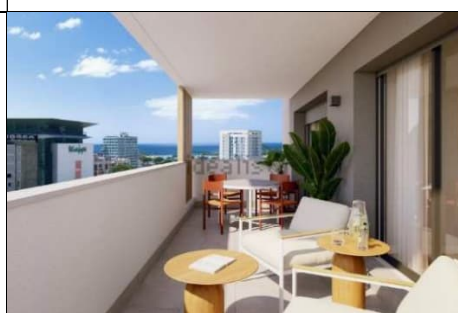
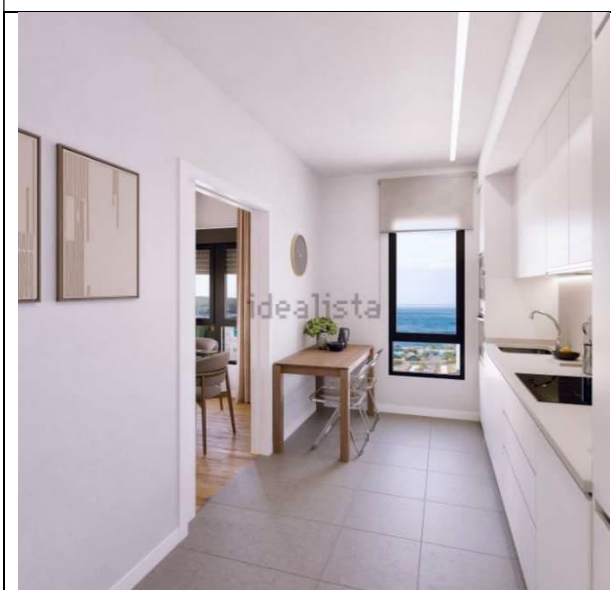
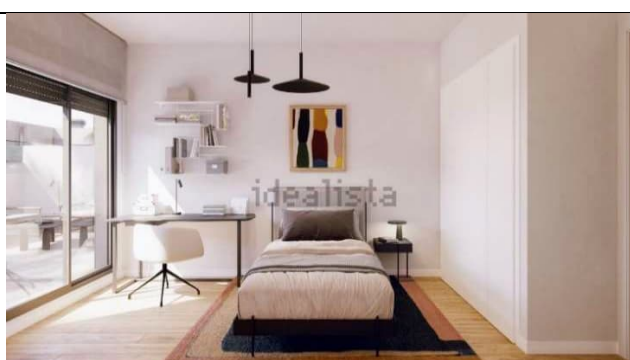
- Consumo: 
- Emisiones: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)



 Anuncio actualizado hace 5 horas

TESTIGO 01R: BUENOS AIRES 65 (infografías)



idealista

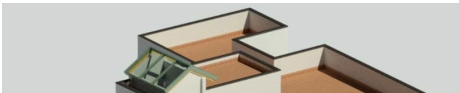
TESTIGO 02R

Pertenece a esta promoción



📍 Obra nueva Edificio Aguamarina, Proimsar Tenerife

Desde **315.000 €**
Pisos de 3 habitaciones



[Ver más fotos y detalle de la promoción](#)

Comentario del anunciante

EDIFICIO AGUAMARINA

Edificio de 5 plantas, planta de garaje + 4 plantas de viviendas, 2 viviendas por planta.

Calle Castro, 25 esquina Calle G. Serrano, 74 de Santa Cruz de Tenerife.

Fase de reserva de vivienda de Obra Nueva.

Nuestra oficina está situada en calle Panama, 3
2ºPlanta oficina nº 8 de Santa Cruz de Tenerife y
estamos de Lunes a Viernes de 8-14h

VIVIENDA 2, situada en la 2º Planta del edificio,
tiene 3 dormitorios con dos baños, uno dentro de la
habitación principal. Superficie aproximada de 98
m2, terraza cubierta. Le corresponde el patio de
9m2. Lavadero integrado en la vivienda. Trastero nº1
incluido en el precio. Vista a Calle G. Serrano.

VIVIENDA 4, situada en la 3º Planta del edificio,
tiene 3 dormitorios con dos baños, uno dentro de la
habitación principal. Superficie aproximada de 98
m2, terraza cubierta. Lavadero integrado en la
vivienda. Trastero nº2 incluido en el precio. Vista a
Calle G. Serrano.

VIVIENDA 6: situada en la penúltima planta del
edificio, tiene 3 dormitorios con dos baños, uno
dentro de la habitación principal. Superficie
aproximada de 98 m2, terraza cubierta y 2 Balcones.
Lavadero integrado en la vivienda. Trastero nº4
incluido en el precio. Vista a Calle G. Serrano.

VIVIENDA 7: situada en la última planta del edificio,
tiene 2 dormitorios con dos baños, uno dentro de la
habitación principal. Superficie aproximada de 78
m2, terraza cubierta y 3 Balcones. Toda exterior.
Lavadero integrado en la vivienda. Trastero nº6
incluido en el precio. Vista esquina Calle Castro con
G. Serrano.

VIVIENDA 8: situada en la última planta del edificio,

El garaje es opcional y a partir de 25.000 €+IGIC. El uso de la cubierta será comunitario con zona de solarium.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Proimsar Tenerife** por chat.

Características básicas

99 m² construidos

3 habitaciones

2 baños

Terraza

Plaza de garaje por 25.000 € adicionales

Promoción de obra nueva

Trastero

Edificio

Planta 1ª exterior

Con ascensor

Certificado energético de proyecto

No indicado

Comentario del anunciante

EDIFICIO AGUAMARINA

Edificio de 5 plantas, planta de garaje + 4 plantas de viviendas, 2 viviendas por planta.

Calle Castro, 25 esquina Calle G. Serrano, 74 de Santa Cruz de Tenerife.

Fase de reserva de vivienda de Obra Nueva.

Nuestra oficina está situada en calle Panama, 3
2ºPlanta oficina nº 8 de Santa Cruz de Tenerife y
estamos de Lunes a Viernes de 8-14h

VIVIENDA 2, situada en la 2º Planta del edificio, tiene 3 dormitorios con dos baños, uno dentro de la habitación principal. Superficie aproximada de 98 m2, terraza cubierta. Le corresponde el patio de 9m2. Lavadero integrado en la vivienda. Trastero nº1 incluido en el precio. Vista a Calle G. Serrano.

VIVIENDA 4, situada en la 3º Planta del edificio, tiene 3

dormitorios con dos baños, uno dentro de la habitación principal. Superficie aproximada de 98 m2, terraza cubierta. Lavadero integrado en la vivienda. Trastero nº2 incluido en el precio. Vista a Calle G. Serrano.

VIVIENDA 6: situada en la penúltima planta del edificio, tiene 3 dormitorios con dos baños, uno dentro de la habitación principal. Superficie aproximada de 98 m2, terraza cubierta y 2 Balcones. Lavadero integrado en la vivienda. Trastero nº4 incluido en el precio. Vista a Calle G. Serrano.

VIVIENDA 7: situada en la última planta del edificio, tiene 2 dormitorios con dos baños, uno dentro de la habitación principal. Superficie aproximada de 78 m2, terraza cubierta y 3 Balcones. Toda exterior. Lavadero integrado en la vivienda. Trastero nº6 incluido en el precio. Vista esquina Calle Castro con G. Serrano.

VIVIENDA 8: situada en la última planta del edificio, tiene 3 dormitorios con dos baños, uno dentro de la habitación principal. Superficie aproximada de 98 m2, Terraza cubierta y 2 Balcones. Lavadero integrado en la vivienda. Trastero nº3 incluido en el precio. Vista a Calle G. Serrano.

El garaje es opcional y a partir de 25.000 €+IGIC. El uso de la cubierta será comunitario con zona de solarium.

i Anuncio actualizado hace más de 6 meses

Ubicación

Calle Calle Castro, 25 esquina Calle G.

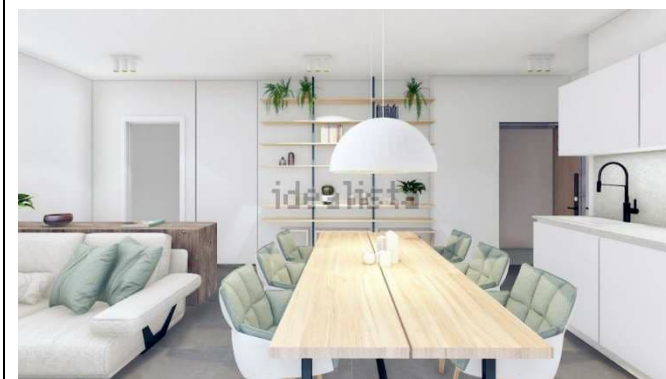
Serrano, 74

Barrio Los Hoteles-Rambla-Duggi

Distrito Centro-Ifara

Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife



TESTIGO 03R



om Santa Cruz Living
NTA CRUZ LIVING
Santa Cruz De Tenerife



Piso en venta en avenida San Sebastián, 74

La Salle, Santa Cruz de Tenerife

288.800 €

Obra nueva 80 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior



Guardar



Desca

Comentario del anunciante

Torre Llabrés es un espacio de convivencia adaptado a las necesidades de sus habitantes, con todas las comodidades y servicios posibles. Sus viviendas son un mundo de confort a la carta que pretenden hacer realidad tus sueños en plena ciudad.

En la Memoria de calidades podrás descubrir los materiales e instalaciones preseleccionados para las zonas comunes, así como los exteriores e interiores de cada vivienda.

El interior de las viviendas está diseñado para aprovechar al máximo los metros cuadrados construidos y crear un único espacio amplio y luminoso donde compartir la vida cotidiana.

Podrás descubrir los materiales e instalaciones preseleccionados para las viviendas en las fichas técnicas.



1/5

Santa Cruz de Tenerife destaca por su agradable clima y sus zonas comerciales al aire libre para pasear y disfrutar. Es una ciudad tranquila orientada a la calidad de vida con restaurantes, tiendas, colegios, oficinas de trabajo, centros médicos y clubes sociales a un solo paso. Sus calles y parques nos deleitan con arte y vegetación, y su casco antiguo nos descubre edificios históricos que susurran relatos de una ciudad única.

Torre Llabrés posee todos los servicios a menos de 5 minutos. Desde las zonas históricas como la Recova o la Concepción, pasando por el TEA y llegando a la zona centro de Santa Cruz o la Avenida Tres de Mayo dónde se encuentran las principales superficies comerciales internacionales. Todo ello conectado mediante las principales vías de Santa Cruz: Avenida San Sebastián y la Avenida Marítima.

Características básicas

- 80 m² construidos
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Promoción de obra nueva

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

Certificado energético de proyecto

- No indicado

TESTIGO 03R: SAN SEBASTIAN 74 PL. 1ª (infografías)





Profesional
Oasis Inmobiliaria
SIS INMOBILIARIA
Santa Cruz de Tenerife



Piso en venta en La Salle

La Salud-La Salle, Santa Cruz de Tenerife

220.000 €

72 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor



Guardar



Desca

Comentario del anunciante

Fantástico piso de 72,95 m2 en zona centro de Santa Cruz, muy cerca del mercado Nuestra Señora de África y del El Corte Inglés, en una calle peatonal muy tranquila.

El piso está situado en un edificio de tan solo 3 viviendas construido en el año 2002. Dispone de azotea transitable donde se puede tender y le corresponde un trastero de 2,75 m2.

La vivienda es muy luminosa ya que es totalmente exterior y se distribuye en amplia cocina abierta al salón-comedor a través de una isla, solana anexa a la cocina, un baño completo con plato de ducha y 2 dormitorios dobles con armarios empotrados.

La cocina esta completamente amueblada y equipada con placa vitrocerámica, horno, extractor de humos, microondas y nevera. Tiene una isla con almacenamiento y taburetes.

Anexa a la cocina se encuentra una solana de buen tamaño, amueblada con fregadero donde también está la lavadora y el termo eléctrico.



1/41

Ambos dormitorios son exteriores, disponen de armarios empotrados y tienen espacio para una cama de matrimonio.

El baño es bastante amplio, tiene un lavabo con mueble a medida, bidet y un plato de ducha.

La carpintería interior es de madera y la exterior es de aluminio, contando todas sus ventanas con persianas enrollables.

Además, la vivienda cuenta con aire acondicionado y con caja fuerte.

En cuanto a la ubicación, cuenta con todos los principales servicios alrededor: colegios, supermercados, farmacia, etc. , cerca del intercambiador y con fácil conexión a la autopista.

Características básicas

- 72 m² construidos
- 2 habitaciones
- 1 baño
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado

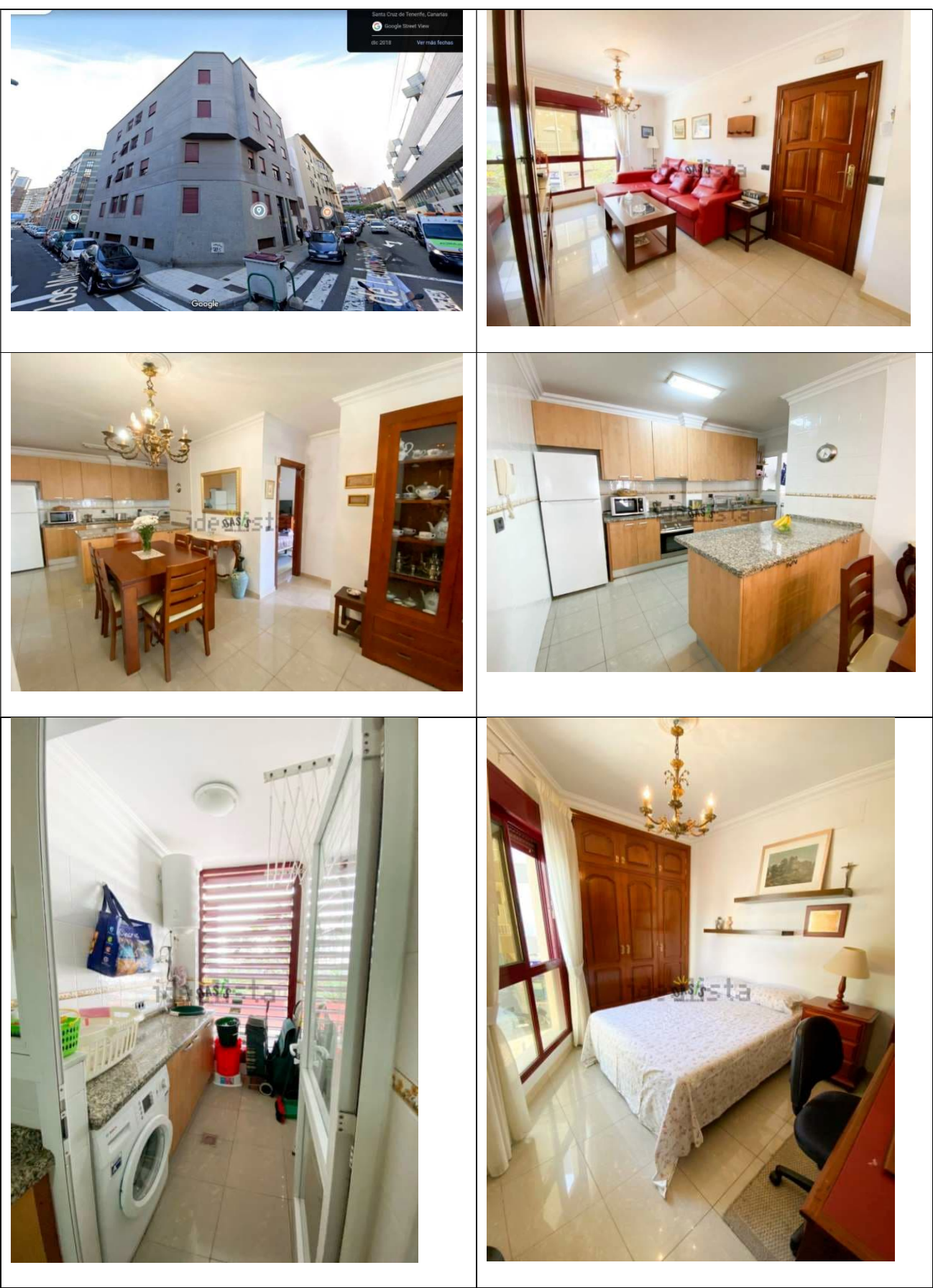
Certificado energético

- Consumo:  104 kWh/m² año
- Emisiones:  23 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética ▼](#)

 **Anuncio actualizado hace 8 días**

TESTIGO 04R: LEONCIO RODRÍGUEZ 67 ESQ LOS MOLINOS_PL. 1ª





idealista

TESTIGO 05R

Profesional
TENETRUCKS, S.L.
Santa Cruz De Tenerife



Piso en venta en Jose Hernandez Afonso, 18

La Salle, Santa Cruz de Tenerife

260.000 €

106 m² | 3 hab. | Planta 3ª exterior con ascensor

Vistas al mar



Favorito



Desca

Comentario del anunciante

Magnífico piso de 103 metros cuadrados en la zona del mercado, una construcción muy robusta y bien hecha, se encuentra justo al lado del mercado Nuestra Señora de Africa accediendo por el portal por dicha calle, ascensor que sube hasta la tercera planta donde encontramos sólo dos viviendas por rellano, vecinos son matrimonio mayor muy buenas personas. El interior de piso está sin muebles y se nota el poco uso que ha tenido, tiene una sala y una cocina independiente, solana, tres habitaciones y dos baños. En la azotea cuenta con un cuarto trastero lavadero y unas vistas increíbles a la ciudad y al puerto. Tiene una plaza de garage en el sótano del edificio por la que se accede por la calle Leoncio Rodriguez, plaza que queda justo al lado del ascensor para subir al piso.



1/31



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **TENETRUCKS** por chat.

Características básicas

- 106 m² contruidos, 103 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur

Edificio

- Planta 3ª exterior
- Con ascensor

Certificado energético

- En trámite

i Anuncio actualizado hace más de 4 meses

Ubicación

Jose Hernandez Afonso, 18

Barrio La Salle

Distrito La Salud-La Salle

Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

TESTIGO 05R: JOSÉ HERNÁNDEZ ALFONSO 18, PL. 3ª



TESTIGO 05R: JOSÉ HERNÁNDEZ ALFONSO 18, PL. 3ª



idealista

TESTIGO 06R

Tacta
InmueblesOferta profesional
Tacta Inmuebles
Tacta Inmuebles

Piso en venta en avenida la Salle

La Salle, Santa Cruz de Tenerife

290.000 €107 m² | 3 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor

Favorito



Desca

Comentario del anunciante

Magnífico piso recién reformado en la Avenida La Salle, en pleno centro de Santa Cruz. Se ha realizado una reforma con un nivel de detalle y un diseño que lo hace diferente. Las fotos publicadas corresponden a Renders 3D, la obra se terminará en breve. Fontanería y electricidad nueva en toda la vivienda y cableado informático en las estancias. Cuenta con tres dormitorios con armarios empotrados y dos baños completos. Ventanas de doble acristalamiento. Cocina muy espaciosa y con mucha zona de almacenaje, equipada con lavavajillas, placa, horno, microondas y calentador. Cuarto de lavadora y plancha. Comedor y salón muy amplio con salida a un bonito porche. Piso muy luminoso y amplio, con inmejorable ubicación, éste es tu hogar en Santa Cruz.

Contáctanos, estaremos encantados de mostrarte la propiedad.



1/31



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Tacta Inmuebles** por chat.

Características básicas

- 107 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Construido en 1973
- Solo interior de la vivienda adaptado para personas con movilidad reducida

Edificio

- Planta 2ª exterior
- Con ascensor

Certificado energético

- Consumo:  106 kWh/m² año
- Emisiones:  28 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼

 **Anuncio actualizado hace más de 2 meses**

Ubicación

Avenida la Salle

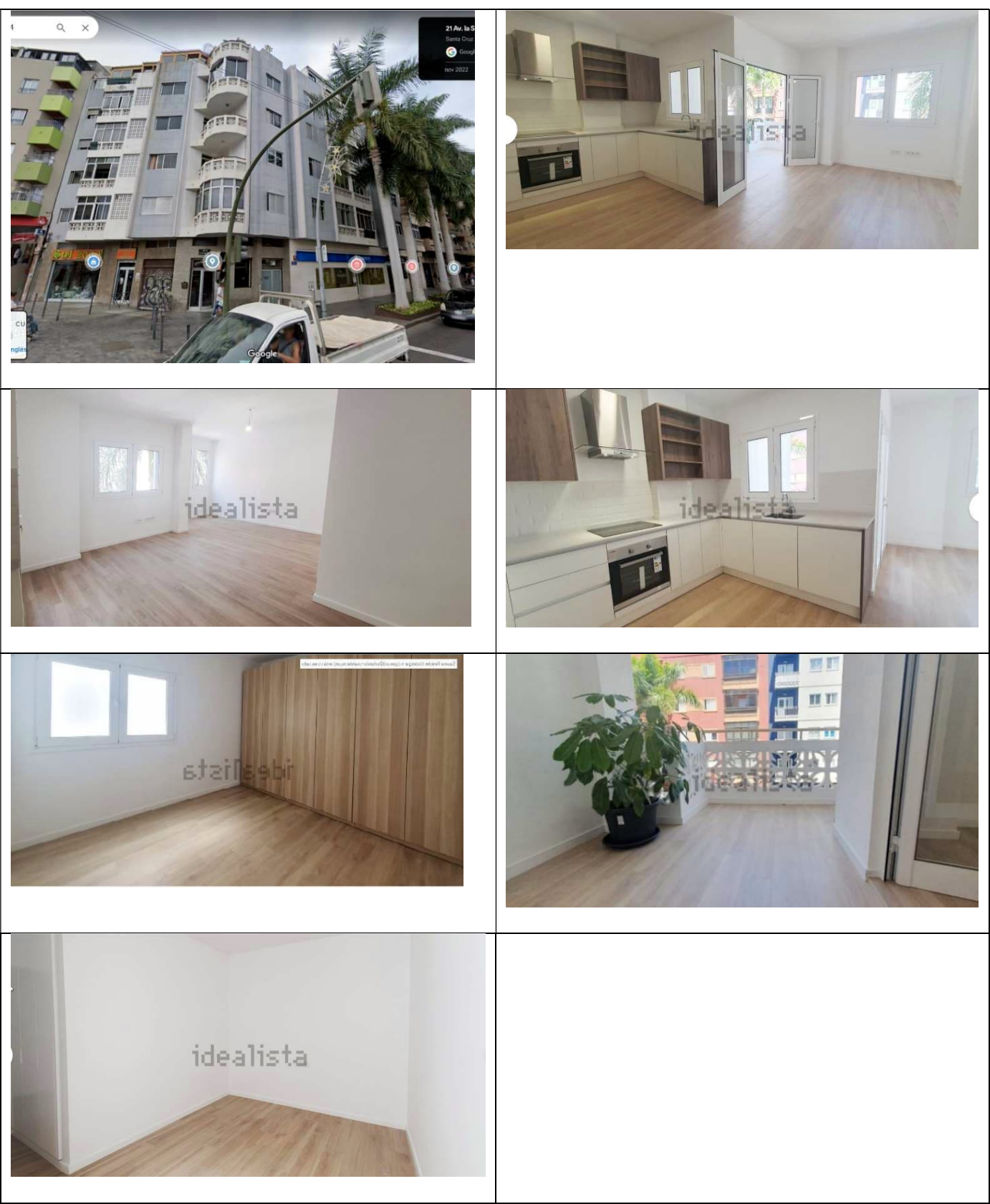
Barrio La Salle

Distrito La Salud-La Salle

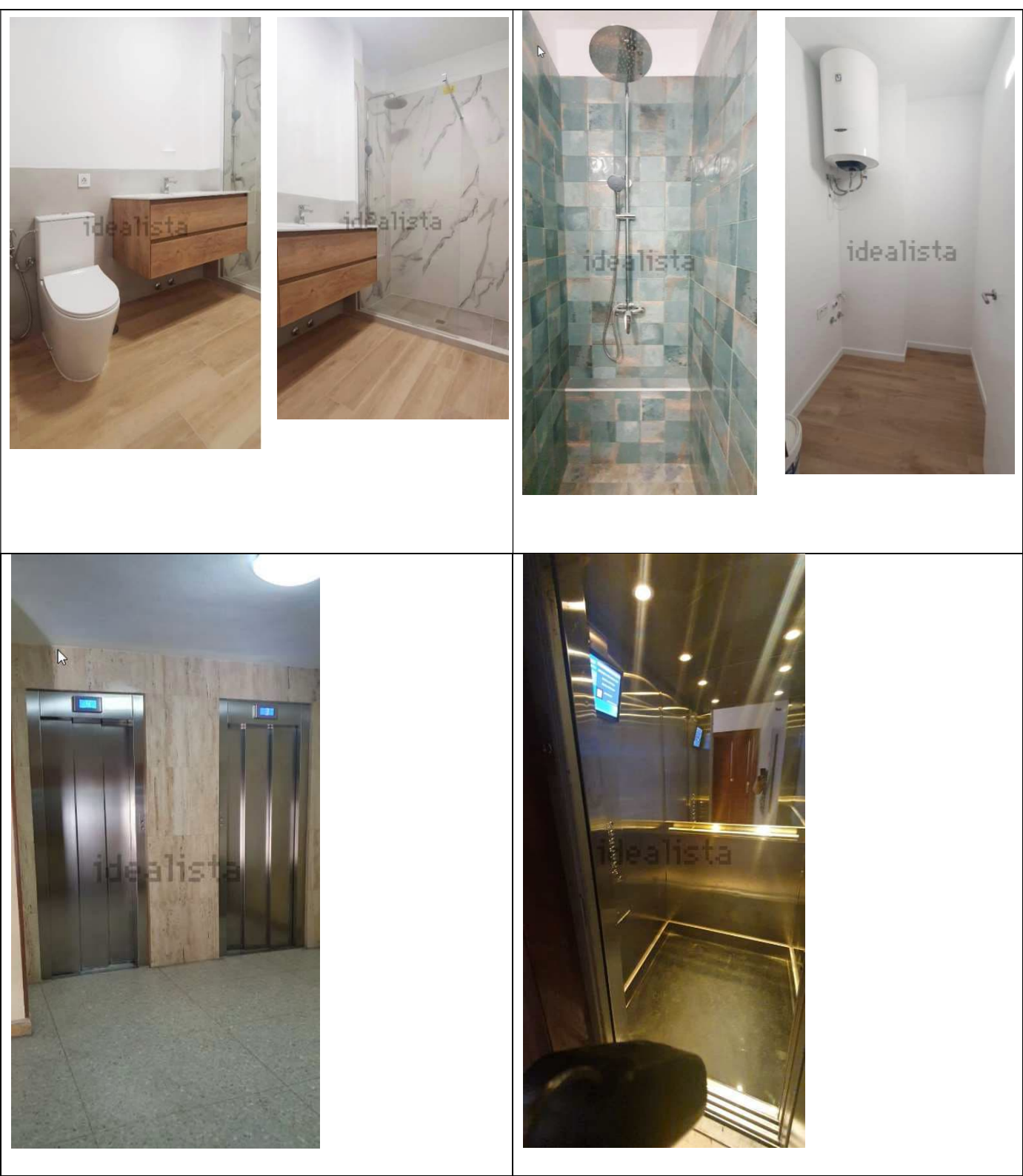
Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

TESTIGO 06R: PLAZA PEDRO MENDOZA 4, PL. 2ª



TESTIGO 06R: PLAZA PEDRO MENDOZA 4, PL. 2ª



idealista

TESTIGO 07R

X-net property
Santa Cruz De Tenerife

Piso en venta en calle Quevedo s/n

La Salle, Santa Cruz de Tenerife

225.000 €70 m² | 2 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor | G

Guardar



Descargar

Comentario del anunciante

Estupenda vivienda completamente nueva, a estrenar, reformada en su totalidad. Materiales de buenas calidades y con carácter moderno.

Vivienda exterior y con buena comunicación.

Quedará terminada como muestran las infografías, o incluso en las fotos. Tiempo estimado para finalizar la reforma, dos meses aproximadamente, para finales de septiembre del corriente. Ya hay dos viviendas terminadas de 2 dormitorios.



1/18



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **X-Net Property** por chat.

Características básicas

- 70 m² construidos
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Orientación sur, oeste

Edificio

- Planta 2ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: 
- Emisiones: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼

 **Anuncio actualizado hace 24 días**

Ubicación

Calle QUEVEDO s/n

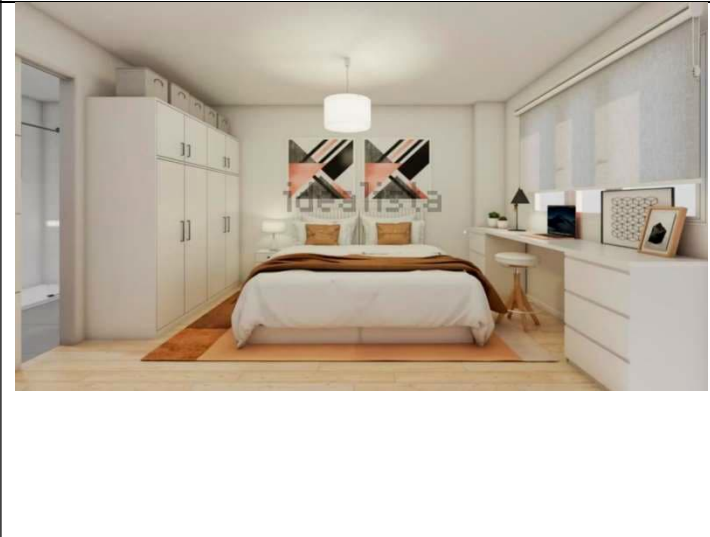
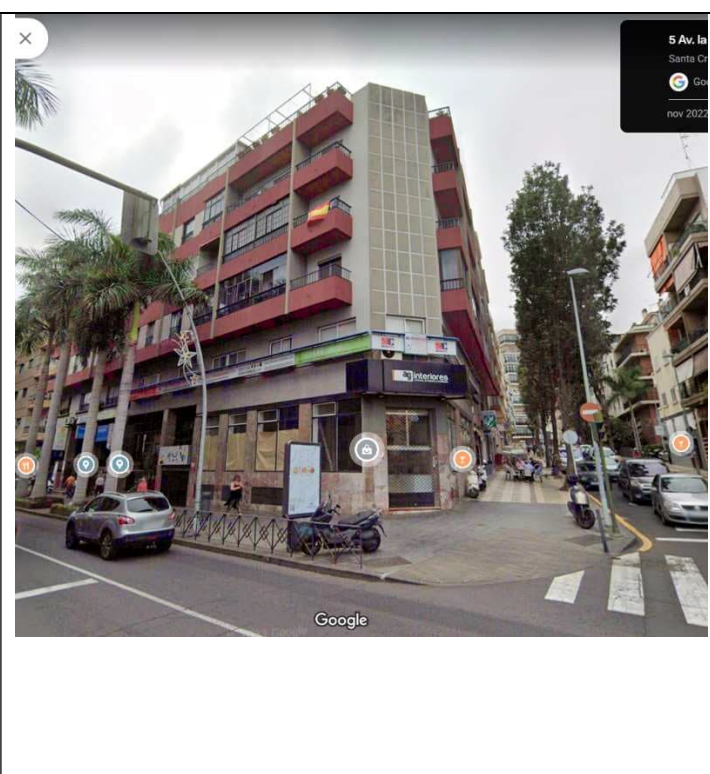
Barrio La Salle

Distrito La Salud-La Salle

Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

TESTIGO 07R: C/ QUEVEDO 1, PL. 2ª (fotos e infografías)



TESTIGO 07R: C/ QUEVEDO 1, PL. 2ª (fotos e infografías)



idealista

TESTIGO 08R



Consorcio Inmobiliario de Canarias SL
Nº 1150N
Santa Cruz De Tenerife

Piso en venta en Juan Pedro Dávila, 4

Villa Ascensión-El Perú-Cruz del Señor, Santa Cruz de Tenerife

280.000 €

90 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido



Guardar



Descartar



Características básicas

- 90 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Construido en 2022

Piso en venta en Juan Pedro Dávila, 4

Villa Ascensión-El Perú-Cruz del Señor, Santa Cruz de Tenerife [Ver mapa](#)

280.000 €

 Calcular hipoteca  Estudiar hipoteca

90 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido

 Favorito

 Descartar

 Compartir

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

Certificado energético

Consumo: 

Emisiones: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Vivienda de 3 dormitorios y 2 baños (90m2) con patio y garaje situada en la calle Juan Pedro Dávila, zona Cruz del Señor.

Amplia y luminosa cocina equipada. 3 habitaciones con armarios empotrados, la principal tipo suite con baño interior.

Salón a distinta altura a través de escalones que dan acceso a una gran estancia de mas de 30m2. En este mismo nivel cocina abierta con encimera de silestone, electrodomésticos de calidad y un acabado moderno.

Patio interior de 18m2 para disfrutar de luz natural y espacio exterior.

Edificio moderno, de alta calidad, de solo tres plantas de altura, ascensor, amplia plaza de aparcamiento. Muy bien ubicado y comunicado, cerca de parques, colegios, supermercados, paradas de transporte público en las inmediaciones.

Como características a tener en cuenta:

Carpintería exterior en aluminio doble acristalamiento y rotura térmica, pavimento porcelánico de primera calidad, alicatados gres cerámico, sanitarios roca y sistemas de energía por aerotermia.

Si quieres estrenar vivienda en Santa Cruz llámanos.

i Anuncio actualizado hace 12 días

Ubicación

Juan Pedro Dávila, 4

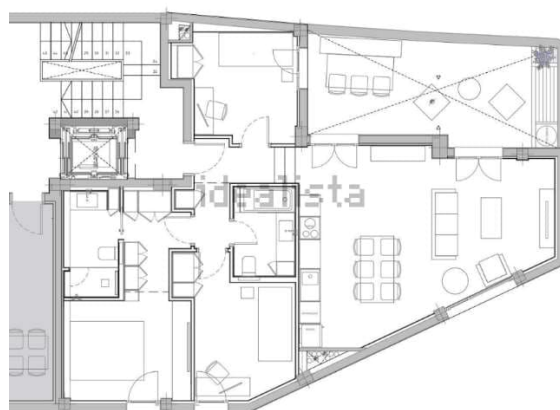
Barrio Villa Ascensión-El Perú-Cruz del Señor

Distrito La Salud-La Salle

Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

TESTIGO 08R: JUAN PEDRO DAVILA 4, PL. 1ª (infografías)



TESTIGO 04: JUAN PEDRO DAVILA 4, PL. 1ª (infografías)



idealista

TESTIGO 09R

Profesional
ana inmobiliaria
Santa Cruz de Tenerife
Dorotea hernandez perez



Piso en venta en calle Jorge Manrique

La Salle, Santa Cruz de Tenerife

240.000 €

95 m² | 3 hab. | Planta 5ª exterior con ascensor



Guardar



Descargar

Comentario del anunciante

Venta de piso en la zona de Tomé Cano. Se distribuye en 3 habitaciones amplias, 2 baños completos, salón comedor, cocina totalmente equipada y solana y balcón. Acceso a azotea para tender. Esta vivienda ha sido reformada con materiales de muy buena calidad. Se vende con muebles con muy poco uso. No dispone de plaza de garaje pero a escasos metros hay un parking municipal al cual se podría abonar. La excelente ubicación de esta propiedad hace que esté rodeada de todos los servicios, (transportes, bancos, colegios, gimnasios, pabellón de deportes, farmacia, academia, supermercados, centros comerciales, centros de salud, policía...), y de conexión con autopista Norte y Sur en escasos minutos. No deje de concertar una visita o solicitar información, sin compromiso. Horario: Lunes a jueves de 09:00h-14.00h y de 17:00-20:00h; viernes de 09.00 a 14.00h. O por correo electrónico y nos pondremos en contacto con usted lo antes posible.



1/51

Características básicas

- 95 m² construidos, 92 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación norte
- Construido en 1985

Edificio

- Planta 5ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- En trámite

 Anuncio actualizado hace 11 días

Ubicación

Calle Jorge Manrique

Urb. Tomé Cano

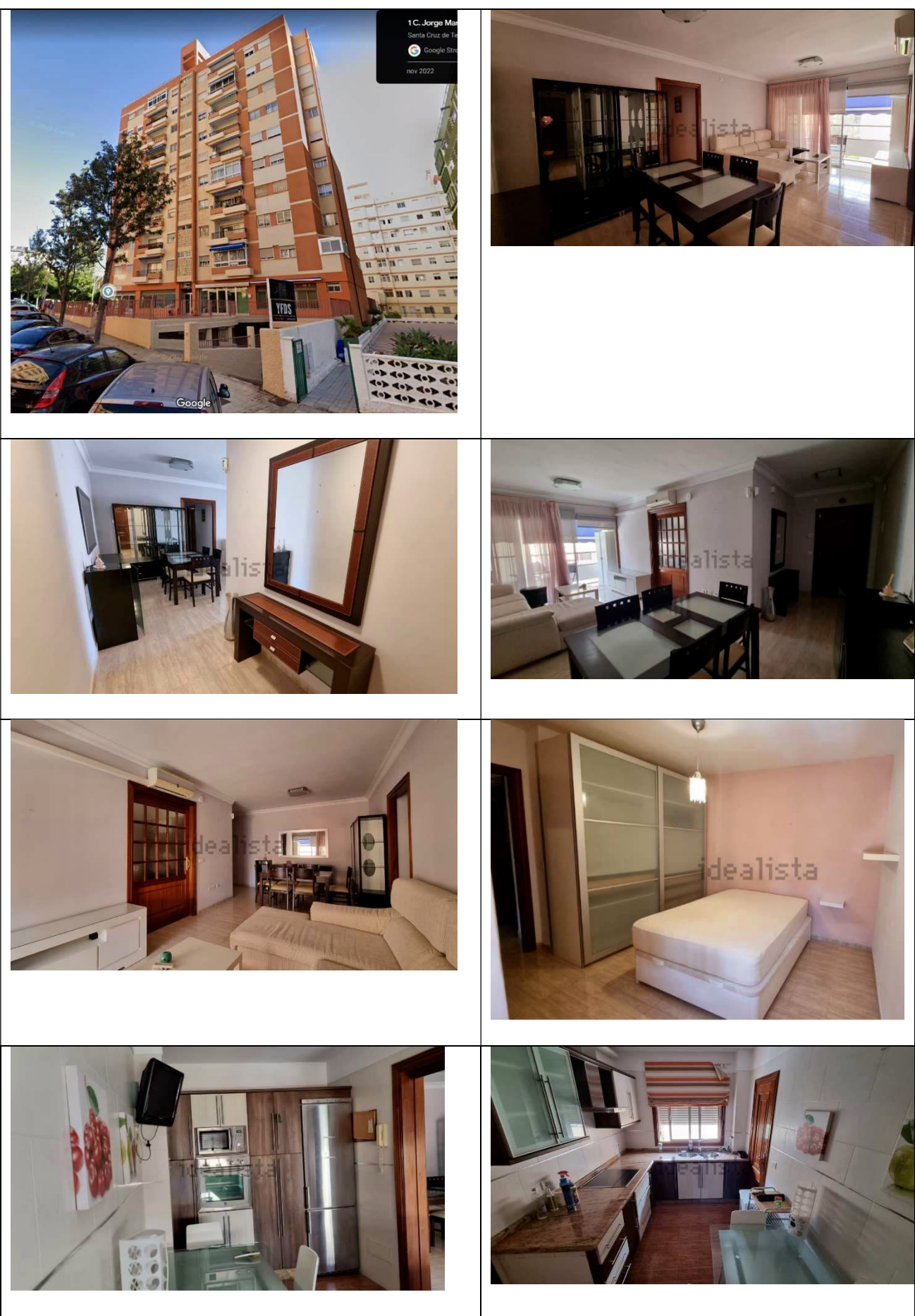
Barrio La Salle

Distrito La Salud-La Salle

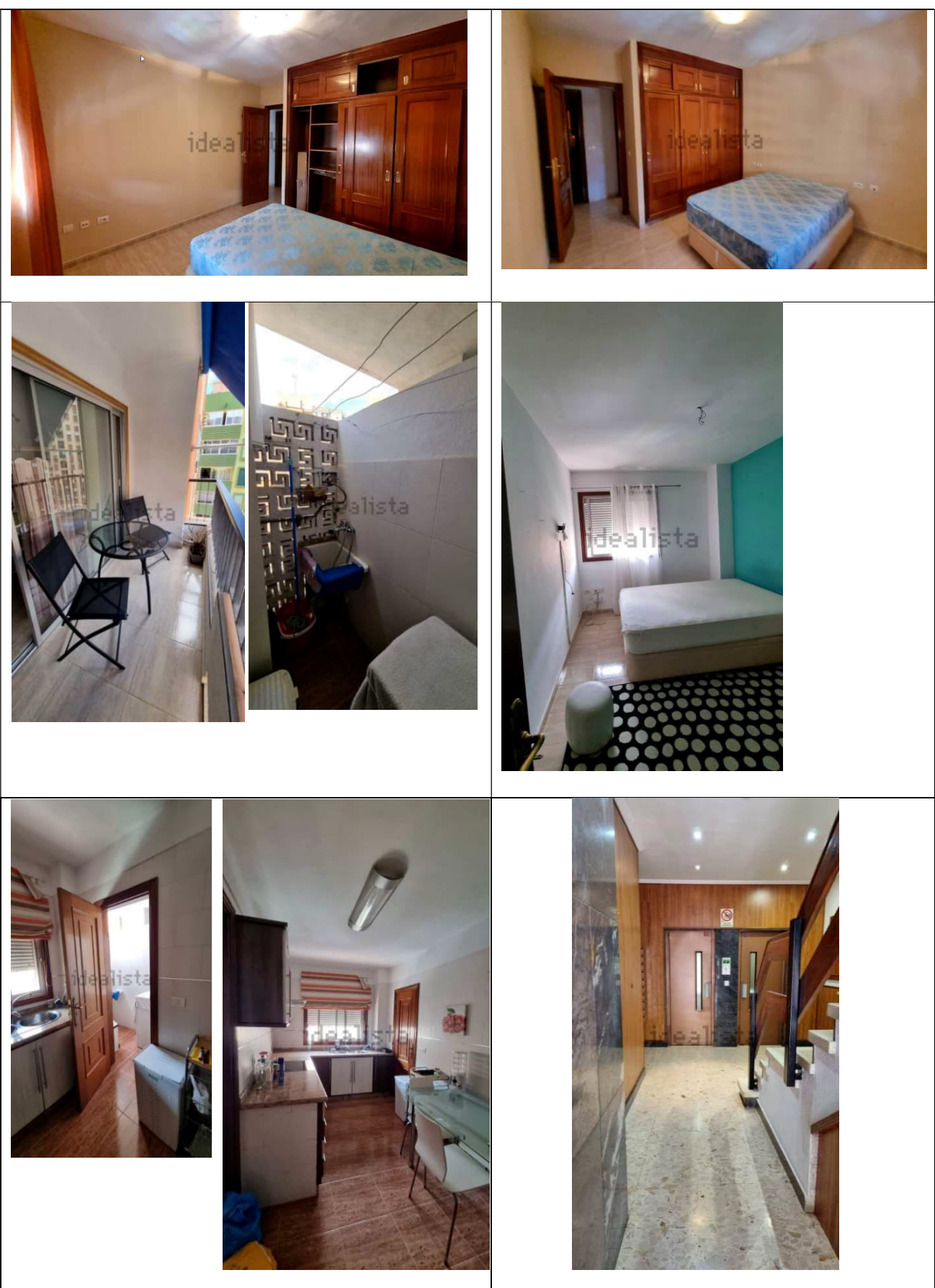
Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

TESTIGO 09R: JORGE MANRIQUE 1 ESQ EDUARDO ZAMACOIS_PL. 5ª



TESTIGO 09R: JORGE MANRIQUE 1 ESQ EDUARDO ZAMACOIS_PL. 5ª



TESTIGOS GARAJES PARA MÉTODO RESIDUAL

	Fecha	Dirección	Descripción	Tamaño	Precio oferta €	Regateo	Inmobiliaria	Ubicación	Precio ponderado €
1	oct-23	La Salle 24.Edf Gran Vía	Plaza de garaje mediano	12m²	21.000,00	0,85	1,00	1,00	17.850,00
2	oct-23	Fragata Danmark 1	Plaza de garaje coche y moto	13m²	20.000,00	0,85	1,00	1,05	17.850,00
3	oct-23	C/ Castro 25 esq Gral. Serrano 74	Plaza de garaje coche		25.000,00	0,85	0,93	1,00	19.762,50
4	oct-23	La Salle 22	Plaza de garaje coche y moto	18m²	30.500,00	0,85	0,93	1,00	24.110,25
5	oct-23	Prolongación Ramón Y cajal. Edf. Salesianos	Plaza de garaje 2 coche 50.000€	23m²	25.000,00	0,85	0,93	0,95	18.774,38
6	oct-23	Av Tres de Mayo 71	Plaza de garaje coche y moto	12m²	25.000,00	0,85	1,00	1,00	21.250,00
									19.932,85
									Redondeo 19.930,00



idealista

 Ver
teléfono Santiago MarreroReferencia del anuncio
99283372

TESTIGO 01R-G



Garaje en venta en calle la Salle, 24

Los Llanos-El Cabo, Santa Cruz de Tenerife

21.000 €Plaza para coche grande | 12 m²
Favorito
Desca

Comentario del anunciante

Se vende plaza de garaje en avenida La Salle, edificio Gran Vía, muy centrico próximo a CCMeridiano, Corte Inglés, Estadio, Plaza Weyler. Perfecto para coche mediano. Puerta automática y cámaras de seguridad.



1/4

Características básicas

- Plaza para coche grande
- 12 m²
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje
- Alarma

 Anuncio actualizado hace un día

Ubicación

Calle la Salle, 24

Barrio Los Llanos-El Cabo

Distrito La Salud-La Salle

Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

idealista

TESTIGO 02R-G

Particular
LuciaReferencia del anuncio
95570037
Puedes contactar con el anunciante por chat (no ha facilitado teléfono).

Garaje en venta en calle Fragata Danmark, 1

La Salle, Santa Cruz de Tenerife

20.000 €Plaza para coche grande | 13 m²

Favorito



Desca

Comentario del anunciante

Estupenda plaza garaje, amplia, fácil maniobra, ascensor, en zona céntrica, Bancos, centro de salud, comercios, farmacia, Autopista norte y Sur etc. Cabría coche y moto.



1/4

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Lucia** por chat.

Características básicas

- Plaza para coche grande
- 13 m²
- Cubierta
- Con ascensor

Extras

- Puerta automática de garaje

i Anuncio actualizado hace más de 2 meses

Ubicación

Calle Fragata Danmark, 1

Urb. Tome Cano

Barrio La Salle

Distrito La Salud-La Salle

Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

idealista

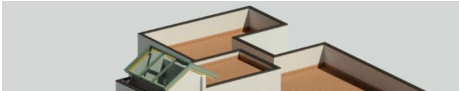
TESTIGO 03R-G

Pertenece a esta promoción



📍 Obra nueva Edificio Aguamarina, Proimsar Tenerife

Desde **315.000 €**
Pisos de 3 habitaciones



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Proimsar Tenerife** por chat.

Características básicas

99 m² construidos

3 habitaciones

2 baños

Terraza

Plaza de garaje por 25.000 € adicionales

Promoción de obra nueva

Trastero

Edificio

Planta 1ª exterior

Con ascensor

Certificado energético de proyecto

No indicado

Comentario del anunciante

EDIFICIO AGUAMARINA

Edificio de 5 plantas, planta de garaje + 4 plantas de viviendas, 2 viviendas por planta.

Calle Castro, 25 esquina Calle G. Serrano, 74 de Santa Cruz de Tenerife.

Fase de reserva de vivienda de Obra Nueva.

Nuestra oficina está situada en calle Panama, 3
2ºPlanta oficina nº 8 de Santa Cruz de Tenerife y
estamos de Lunes a Viernes de 8-14h

VIVIENDA 2, situada en la 2º Planta del edificio, tiene 3 dormitorios con dos baños, uno dentro de la habitación principal. Superficie aproximada de 98 m2, terraza cubierta. Le corresponde el patio de 9m2. Lavadero integrado en la vivienda. Trastero nº1 incluido en el precio. Vista a Calle G. Serrano.

VIVIENDA 4, situada en la 3º Planta del edificio, tiene 3

idealista

TESTIGO 04R-G

Alfa Inmobiliaria
a Tenerife

Garaje en venta en avenida la Salle, 22

La Salle, Santa Cruz de Tenerife

30.500 €Plaza para coche y moto | 18 m²

Favorito



Desca

Comentario del anunciante

REF. 2310/28. Presentamos plaza de garaje a la venta en Avenida La Salle, próxima a la zona Calderón de la Barca y Avenida Tres de Mayo.

Acceso directo por puerta automática.

Recomendamos para vehículo tamaño medio y moto.

Para más información y visita contacta a través del anuncio o en.



1/10

Características básicas

- Plaza para coche y moto
- 18 m²
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje

i Anuncio actualizado hace 4 días

Ubicación

Avenida la Salle, 22

Barrio La Salle

idealista

TESTIGO 05R-G

Se toma 1 plaza de Garaje a 25000€



Gálvez gestión inmobiliaria
Santa Cruz de Tenerife



Garaje en venta en Centro

Centro-Ifara, Santa Cruz de Tenerife

50.000 €

Plaza para 2 coches o más | 23 m²



Favorito



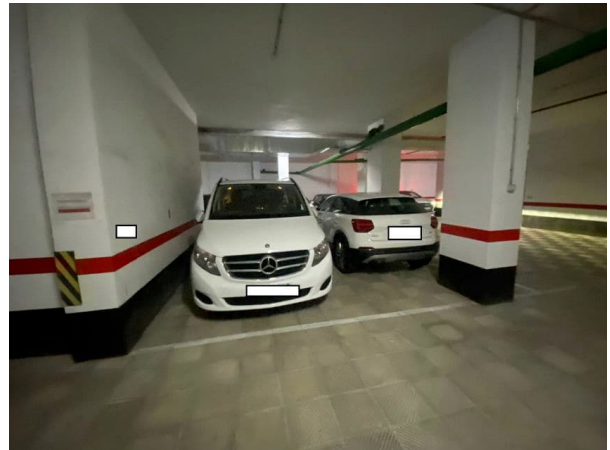
Desca

Comentario del anunciante

Amplias plazas de garajes en pleno centro. Edificio Salesianos, dos accesos de entrada y salida, uno por calles Ramón y Cajal y otro por Avenida Barranco Santos.

Excelente ubicación!

Las plazas se venden juntas[IW].



1/3

Características básicas

- Plaza para 2 coches o más
- 23 m²

i Anuncio actualizado hace 3 días

Ubicación

Barrio Centro

Distrito Centro-Ifara

Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

idealista

TESTIGO 06R-G

Ver
teléfonoParticular
JoseReferencia del anuncio
98608052

Garaje en venta en avenida Tres de Mayo, 71

Los Llanos-El Cabo, Santa Cruz de Tenerife

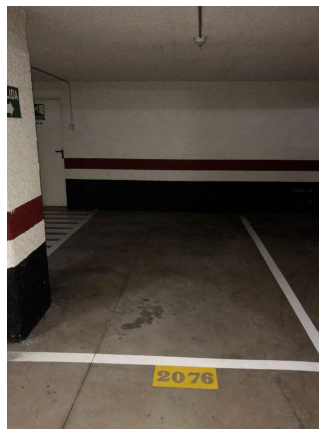
25.000 €

Plaza para coche y moto | 12 m²


Favorito
Desca

Comentario del anunciante

Plaza de garaje para coche y moto bastante amplia ya que hace esquina en planta -2 entra perfectamente el coche y la moto al lado sin necesidad de sacar el coche para coger la moto.



1/3

Características básicas

- Plaza para coche y moto
- 12 m²
- Cubierta
- Con ascensor

Extras

- Puerta automática de garaje
- Alarma
- Cámaras de seguridad

 **Anuncio actualizado hace más de 3 meses**

Ubicación

Avenida Tres de Mayo, 71
Urb. Residencial amarca
Barrio Los Llanos-El Cabo
Distrito La Salud-La Salle
Santa Cruz de Tenerife

TESTIGOS TRASTEROS PARA MÉTODO RESIDUAL

		Dirección	Descripción	Tamaño m²	Precio oferta €	Regateo	Inmobiliaria	Situación	Precio ponderado €	Valor unitario ponderado €/m²
1	oct-23	C/ Unión Artística El Cabo 1	Trastero en pl -1 de garaje. Accesible 24h	8,00	16.000,00	0,85	0,93	0,95	12.015,60	1.501,95
2	oct-23	C/ Antonio de Lara y Zarate 4, Edf. Beleyma	Trastero en sótano. H= 3,45 m. Puerta contraincendio. accesible 24 horas	9,00	23.000,00	0,85	0,93	0,95	17.272,43	1.919,16
3	oct-23	C/ José Rguez. Moure 2	Trastero en pl baja acceso desde calle. H= 2,50 m. Accesible 24 horas	5,00	12.500,00	0,85	0,93	1,05	10.375,31	2.075,06
4	oct-23	C/ La Berlina 37	Trastero en pl -1. H= 4,00 Zona Muñeco de Nieve	6,00	10.000,00	0,85	1,00	1,10	9.350,00	1.558,33
5	oct-23	C/ La Estrella 6	Trastero con techo alto. H= 4,00 Zona carga y descarga. Accesible 24 horas. Cerca de La Residencia	6,00	12.000,00	0,85	1,00	1,10	11.220,00	1.870,00
6	oct-23	C/ San Vicente Ferrer 18	Trastero 3 m² en pl de garaje. Accesible 24h	3,00	6.500,00	0,85	0,93	0,95	4.881,34	1.627,11
Vv medio =									1.758,60	

Redondeo	1.760,00
----------	----------



idealista

TESTIGO 01R-T



Proyectos insulares
PROYECTOS INSULARES
Santa Cruz de Tenerife

Trastero en venta en calle Unión Artística del Cabo, 1

Los Llanos-El Cabo, Santa Cruz de Tenerife

16.000 €

8 m² | 2.000 €/m² | Bajo



Favorito



Descartar



Compartir

Comentario del anunciante

Trastero en zona auditorio con una superficie de 7,5 m². Situado en planta de garaje -1, zona recinto ferial - Centro Comercial Meridiano.

Precio algo negociable. [IW].

Características básicas

- 8 m² construidos

Edificio

- Bajo

i Anuncio actualizado hace 17 días

Ubicación

Calle Unión Artística del Cabo, 1

Barrio Los Llanos-El Cabo

Distrito La Salud-La Salle

Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

idealista

TESTIGO 02R-T



Propiedades Everit
Propiedades Everit
Santa Cruz de Tenerife



Trastero en venta en Urb. Residencial Beleyma, Centro

Centro-Ifara, Santa Cruz de Tenerife

23.000 €

9 m² x 3,54 m | 2.556 €/m² | Entreplanta



1/12

Comentario del anunciante

En el centro de Santa Cruz y a escasos metros de la calle del Pilar, Ramblas y servicios más importantes, tenemos este amplio trastero con una importante altura de más tres metros (3,45 cm); un cómodo lugar para guardar y almacenar, sin tener que desplazarse a las afueras de Santa Cruz y con la tranquilidad que nos brinda la vigilancia y la seguridad de la zona.
No dude en hacer una visita para que pueda comprobar los cómodos accesos y la seguridad donde se encuentra el trastero.

Características básicas

- 9 m² construidos
- 3,54 m de altura
- Accesible 24h

Edificio

- Entreplanta

 Anuncio actualizado hace más de 7 meses

Ubicación

Urb. Residencial Beleyma
Barrio Centro

idealista

TESTIGO 03R-T



oficial
Tenorio Gestoría Inmobiliaria
Tenorio Gestoría Inmobiliaria
Santa Cruz de Tenerife



Trastero en venta en calle José Rodríguez Moure, 2

Villa Ascensión-El Perú-Cruz del Señor, Santa Cruz de Tenerife

12.500 €

5 m² x 2,5 m | 2.500 €/m² | Bajo



Favorito



Desca

Comentario del anunciante

Se venden trasteros nuevos, de reciente construcción, desde 5 m2 por la zona de Las Indias, entre las Calles José Rodríguez Moure, 2, y Buenaventura Bonnet, 14. Locales transformados en 14 trasteros en comunidad privada con libre acceso desde la calle. Las dimensiones van desde los 5 m2 hasta los 6 m2, aproximadamente. Los precios oscilan entre los 12.500 y los 14.500 €. Cada trastero dispone de plafón con sensor de encendido automático y detector de humos, asimismo en la zona de pasillos hay extintores y demás señales de seguridad.

Disponibilidad INMEDIATA.

Reservas: 1.000 €/trastero.



1/33



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Fernando** por chat.

Características básicas

- 5 m² construidos
- 2,5 m de altura
- Accesible 24h

Edificio

- Bajo

idealista

TESTIGO 04R-T

Ver
teléfonoParticular
MariaReferencia del anuncio
101320832

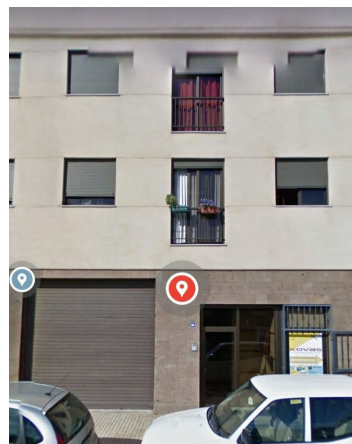
Trastero en venta en calle la Berlina, 37

El Sobradillo, Santa Cruz de Tenerife

10.000 €6 m² x 3 m | 1.667 €/m² | Planta -1
Favorito
Desca

Comentario del anunciante

Se vende trastero de seis metros cuadrados en calle la Berlina, (a lado del muñeco de nieve) con entrada de coche hasta la misma puerta.



1/4



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Maria** por chat.

Características básicas

- 6 m² construidos
- 3 m de altura
- Accesible 24h

Edificio

- Planta -1

 Anuncio actualizado hace 7 días

Ubicación

Calle la Berlina, 37

Barrio El Sobradillo

Distrito Santa Cruz Suroeste

Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

idealista

TESTIGO 05R-T

Ver teléfono

Particular
Jose Antonio

Referencia del anuncio
101608882

Trastero en venta en calle la Estrella, 6

César Casariego-Santa Clara-Nuevo Obrero, Santa Cruz de Tenerife

12.000 €

6 m² x 4 m | 2.000 €/m² | Bajo

Guardar

Desca

Comentario del anunciante

Trastero de 6 M2 con techo Alto. Fácil acceso. Bien situado en una comunidad segura. Llega el coche hasta la puerta del trastero dentro de la comunidad. Fácil carga y descarga. El edificio cerca del Hospital La Residencia de la Candelaria.
Llamame sin compromiso para verlo.



1/3

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Jose Antonio** por chat.

Características básicas

- 6 m² contruidos
- 4 m de altura
- Accesible 24h
- Zona de carga / descarga

Edificio

- Bajo

Anuncio actualizado hace 16 días

Ubicación

Calle la Estrella, 6
Barrio César Casariego-Santa Clara-Nuevo Obrero

idealista

TESTIGO 06R-T



Pontecasa inmobiliaria
Departamento Comercial
Santa Cruz de Tenerife



Trastero en venta en san vicente ferrer, 18

Toscal, Santa Cruz de Tenerife

6.500 €

3 m² | 2.167 €/m² | Bajo



Favorito



Desca

Comentario del anunciante

Vendemos cuarto trastero en zona del Toscal, centro de Santa Cruz de Tenerife, calle San Vicente Ferrer esquina calle San Juan Bautista, esta situado en zona del garaje del edificio, para más información o visitarlo no dude llamarnos al 6.7. 0.3. 5.8. 4.5. 1.



Características básicas

- 3 m² construidos
- Accesible 24h
- Zona de carga / descarga

Edificio

- Bajo

i Anuncio actualizado hace más de un mes

Ubicación

San vicente ferrer, 18

Barrio Toscal

Distrito Centro-Ifara

ANEXO 4:
**MÉTODO COMPARACIÓN, cuadro de comparables y homogeneización, relación de
muestras y plano con indicación de su situación.**

ESTUDIO DE MERCADO PARA VALORACIÓN POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN

FECHA: Octubre 2023

TESTIGOS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN CERRADA, ZONA LA SALLE.

EXPEDIENTE N° 2022002993

DATOS DE PARTIDA												OTRA PONDERACIÓN				PONDERACIÓN REGLAMENTO												CÁLCULO DEL Fa				
T	LOCALIZACIÓN	FECHA	PROCEDENCIA MUESTRA	CARACTERÍSTICAS	AÑO CONSTRUCCIÓN (s/Catastro)	ANTIGÜEDAD (años)	REFERENCIA CATASTRAL	TIPOLOGÍA	SUPERF. CONTRUIDA (según CATASTRO o TESTIGO) (m²c)	PRECIO DE OFERTA (euros)	PRECIO DE OFERTA UNITARIO (euros/m²c)	REGATEO	INMOBILIARIA	PRECIO OFERTA (sin extras)	PRECIO OFERTA UNITARIO (euros/m²c)	CALIDAD DE LA EDIFIC.	LOCALIZACIÓN	CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA DE LA PARCELA	TIPOLOG. Y PARÁMETROS URBANÍST. BÁSICOS	SUPERF.	ANTIGÜEDAD-ESTADO CONSERVACIÓN						PRECIO OFERTA UNITARIO PONDERADO (€/m²c)	Fa = Fc+(Fr-Fc)*i				
																					Fa	ANTIGÜEDAD teniendo en cuenta las reformas (años)	β para 2023-objeto valoración	βi (de los testigos)	F	Vv'= Vvx(1-βxF) / (1-βixF)		Comentario testigo u observ. de las fotografías	Fc catastro	Fr estimada	i (entre 0-1) estimación	
INMUEBLE OBJETO DE VALORACIÓN																																
	Los Molinos 31			Casa de 1 planta tapiada en ESTADO DE CONSERVACIÓN DEFICIENTE.	1915	108	74891-06 CS7478N	Edif. Cerrada	80,83												NR	108	1,0000									
TESTIGOS																																
1	Poeta Pedro Bethencourt Padilla 2	oct-23	Inmobiliaria (idealista.com)	Casa terrera pareada de 3 pl. con 6 habitaciones, 3 baños. Tiene retranqueo. A REFORMAR. ESTADO CONSERVACIÓN DEFICIENTE.	1954	69	71900-20 CS7478N	Edif. Cerrada (pareado)	180,00	295.000,00	1.638,89	0,85	0,93	233.197,50	1.295,54	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	NR	69	1,0000	0,7915	0,51	1.064,53	1.117,75					
2	C/ Calvo Sotelo 89	oct-23	Inmobiliaria (idealista.com)	Casa terrera de 2 plantas y 1 cuarto en azotea, 7 habitaciones, 3 baños y azotea. ESTADO CONSERVACIÓN REGULAR.	1920	103	64980-07 CS7469N	Edif. Cerrada	292,00	330.000,00	1.130,14	0,85	0,93	260.865,00	893,37	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	NR	103	1,0000	1,0000	0,51	893,37	982,71					
3	C/ Leoncio Rguez. 21	oct-23	Inmobiliaria (idealista.com)	Casa terrera de 3 plantas, 3 habitaciones, dos baños, cocina amueblada y equipada, patio, terraza. REFORMADA: Cocina, baños, pisos, carpintería. ESTADO CONSERVACIÓN NORMAL.	1938	85	75882-10 CS7478N	Edif. Cerrada	94,00	249.900,00	2.658,51	0,85	0,93	197.545,95	2.101,55	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1967	53	1,0000	0,4055	0,51	1.298,24	1.298,24	Fotografías	1938	2010	0,4	
4	C/ Castellón de La Plana 11	oct-23	Inmobiliaria (idealista.com)	Casa terrera de 2 plantas con terraza. REFORMADA: Baños, cocina, instalaciones, carpintería interior y exterior, pavimentos, pintura, aa, sistema de domótica, barbacoa. ESTADO CONSERVACIÓN NORMAL.	1930	93	72884-02 CS7478N	Edif. Cerrada	140,00	340.000,00	2.428,57	0,85	0,93	268.770,00	1.919,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1966	54	1,0000	0,4158	0,51	1.193,86	1.193,86	Fotografías, comentarios	1930	2020	0,4	
5	C/ Manuel Verdugo 14-16	oct-23	Inmobiliaria (idealista.com)	2 Casas terreras de 1 planta, en una misma parcela. A REFORMAR. 4 habitaciones, 2 baños, con retranqueo. ESTADO CONSERVACIÓN DEFICIENTE.	1940	83	62970-20 CS7469N --- 62970-21 CS7469N	Edif. Cerrada	300,00	400.000,00	1.333,33	0,85	0,93	316.200,00	1.054,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	NR	83	1,0000	0,8797	0,51	936,71	1.077,22					
6	C/ Salamanca 46	oct-23	Inmobiliaria (idealista.com)	2 Casas terreras (de 1955 y 1932) de 2 plantas. A REFORMAR. ESTADO CONSERVACIÓN DEFICIENTE.	1943	80	65950-01 CS7469N --- 65950-02 CS7469N	Edif. Cerrada	371,00	247.170,00	666,23	0,85	0,93	195.387,89	526,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	NR	80	1,0000	0,8600	0,51	459,67	528,62					
1.000,00 Testigos extremos																Vv MEDIO DE TODOS LOS TESTIGOS (€/m²c) =												1.033,07				
																Vv MEDIO ELIMINANDO LOS EXTREMOS (€/m²c) =												1.092,89				



TERRENOS OBJETOS DE VALORACIÓN

Plano Situación Testigos
MÉTODO COMPARACIÓN

idealista

TESTIGO 01C



oficinas
na Calle de Tenerife



Chalet pareado en venta en calle Poeta Pedro Bethencourt Padilla

La Salle, Santa Cruz de Tenerife

295.000 €

180 m² | 6 hab.



Favorito



Desca

Comentario del anunciante

Esta casa pareada se encuentra en Calle Poeta Pedro Bethencourt Padilla, en la zona de la Salle en Santa Cruz de Tenerife.

Es totalmente a reformar.

A pesar de estar ubicada en una calle muy tranquila porque hay poco transito de coches, se encuentra cerca de todos los servicios necesarios para una buena calidad de vida, como colegios, supermercados, bancos.. .

Si quieres vender, comprar o alquilar un piso.

NOSOTROS TE AYUDAMOS.



1/3

Características básicas

- Chalet pareado
- 180 m² construidos
- 6 habitaciones
- 3 baños
- Segunda mano/para reformar
- No dispone de calefacción

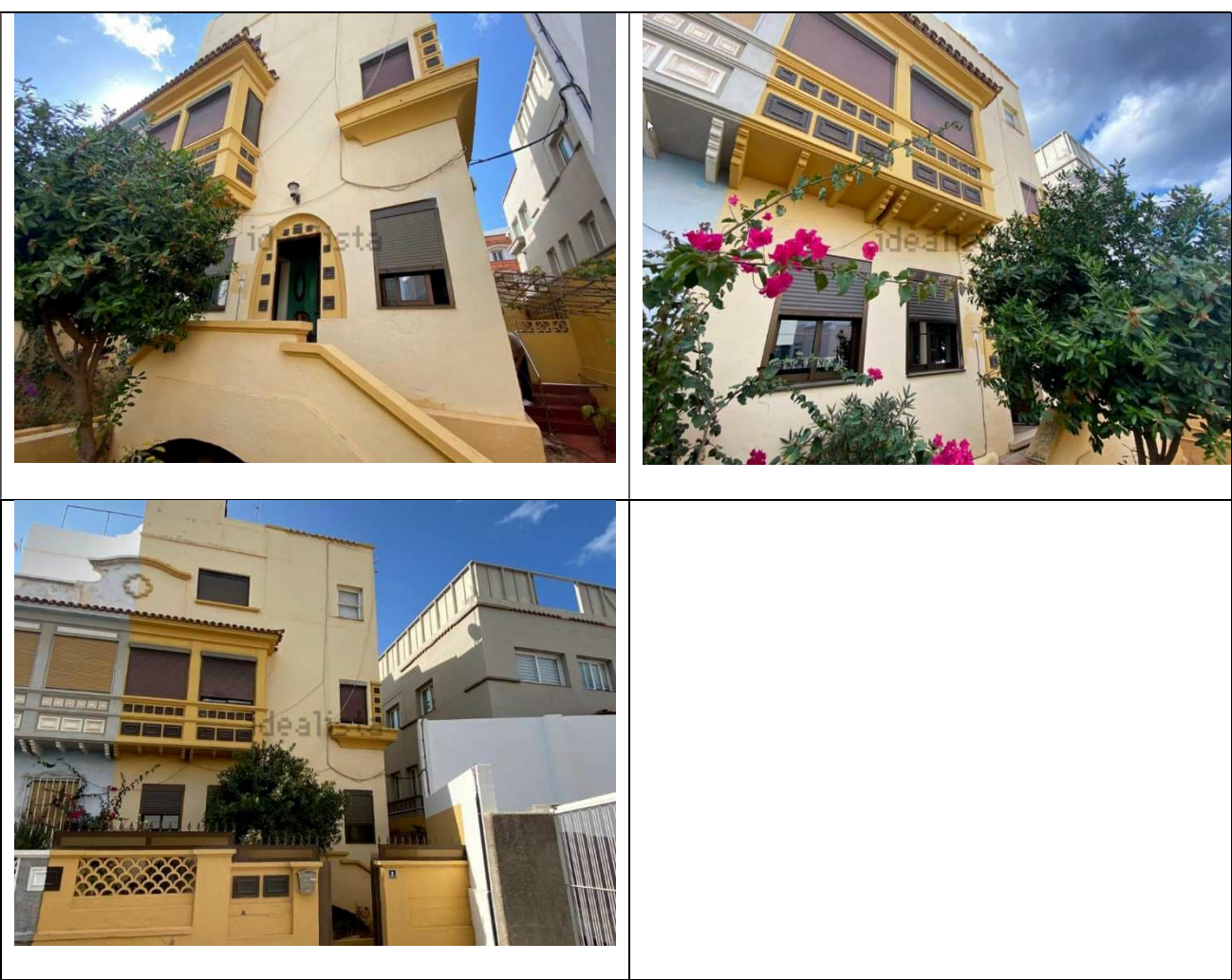
Equipamiento

- Jardín

Certificado energético

- En trámite

TESTIGO 02C: POETA PEDRO BETHENCOURT PADILLA 2



idealista

TESTIGO 02C



Profesional
ImmoPrincess
Princesa de La Cruz



Chalet adosado en venta en Salamanca-Uruguay

Centro-Ifara, Santa Cruz de Tenerife

330.000 €

292 m² | 7 hab.



Comentario del anunciante

Atención inversores. ImmoPrincess vende casa para reformar en Santa Cruz de Tenerife. La casa consta de tres unidades residenciales independientes y una amplia terraza, que se extiende en dos plantas. ¡No hay garaje!

No lo dude y concierte una cita con ImmoPrincess hoy mismo. También estamos a su disposición vía Whatsapp en el

"La información anterior es proporcionada por terceros, es sólo para fines de información y se cree que es exacta. La oferta está sujeta a errores, cambios de precio, omisiones y/o retirada del mercado sin previo aviso".



1/25



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **ImmoPrincess** por chat.

Características básicas

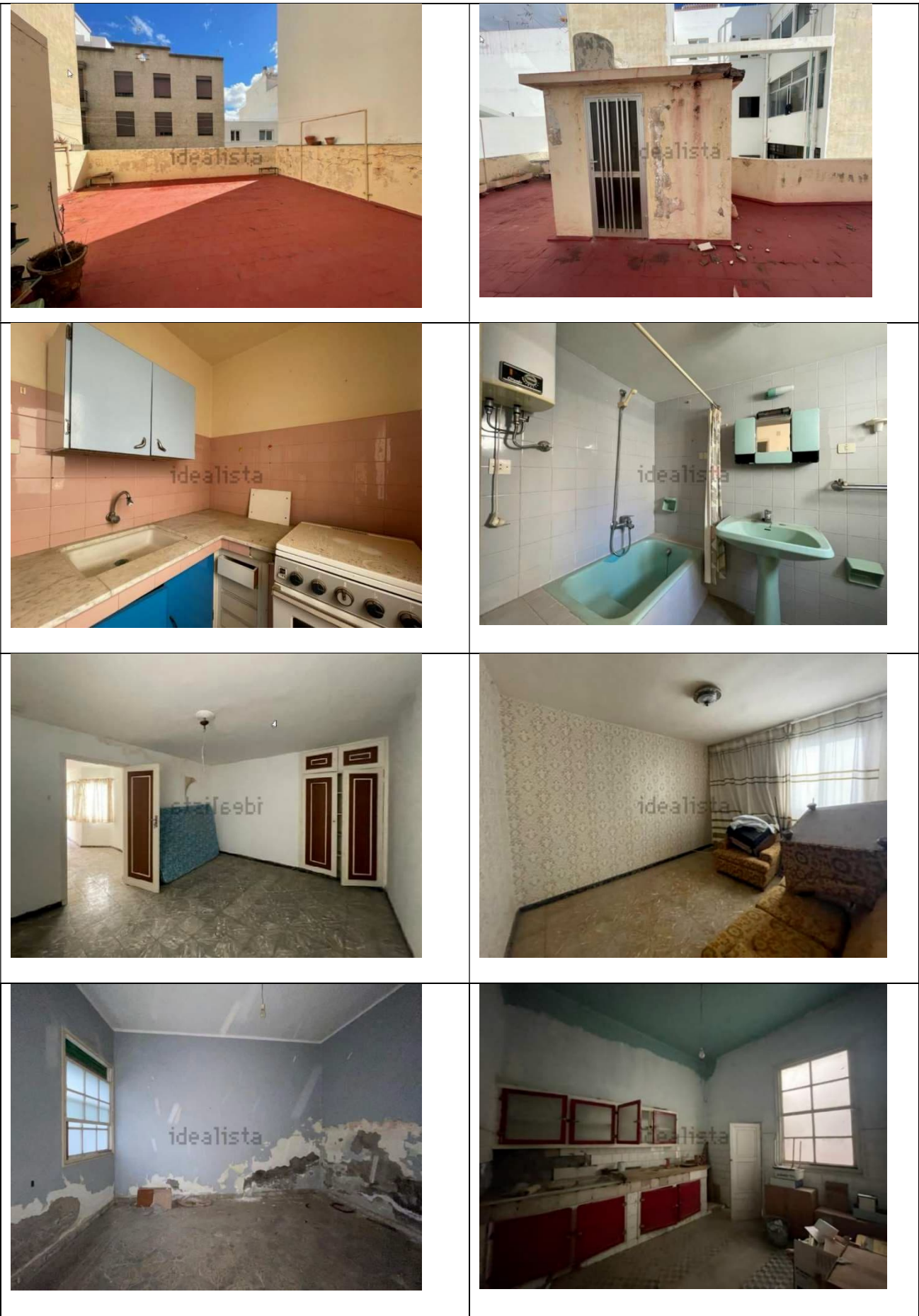
- Chalet adosado
- 292 m² construidos
- 7 habitaciones
- 3 baños
- Segunda mano/para reformar
- Construido en 1920

Certificado energético

TESTIGO 02C: CASA CALVO SOTELO 89



TESTIGO 02C: CASA CALVO SOTELO 89



idealista

TESTIGO 03C



Consorcio Gestión Inmobiliario de Canarias SL
NIEL LEÓN
Santa Cruz De Tenerife



Chalet adosado en venta en Leoncio Rodriguez, 21

La Salle, Santa Cruz de Tenerife

249.900 € ~~265.000 €~~ ↓ 6%

93 m² | 3 hab.



Favorito



Desca

Comentario del anunciante

Casa adosada en el centro de Santa Cruz. En la zona del mercado situamos esta propiedad donde poder disfrutar de la cercanía a todo sin el tráfico del núcleo urbano.

La casa dispone en su entrada de un pequeño patio que da acceso a la vivienda. La planta baja se distribuye de la siguiente manera:

Amplio salón diáfano, baño completo, cocina actualizada, totalmente equipada en forma de L. Cuenta con despensa y salida a patio interior lo que da luminosidad a la vivienda.

En el siguiente piso subiendo desde la cocina hay una habitación que se puede disponer como despacho.

Acceso a patio techado para uso de solana.

Desde el salón subiendo las escaleras encontramos 2 dormitorios, el principal con aseo en su interior y armario empotrado. El otro dormitorio cuenta con vestidor.

Por último en la planta superior se ha hecho un cerramiento para múltiples usos con gran iluminación y vistas.



1/22

Características básicas

- Chalet adosado
- 2 plantas
- 93 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños

- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Construido en 1938

Certificado energético

- En trámite

i Anuncio actualizado hace 4 días

Ubicación

Leoncio Rodriguez, 21

Barrio La Salle

Distrito La Salud-La Salle

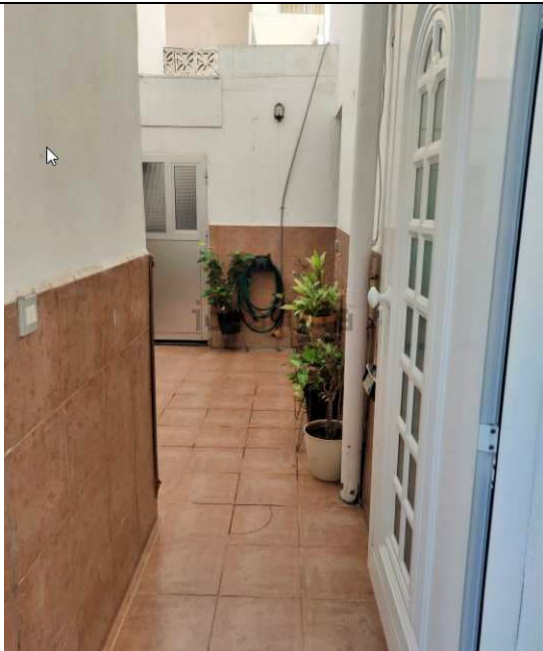
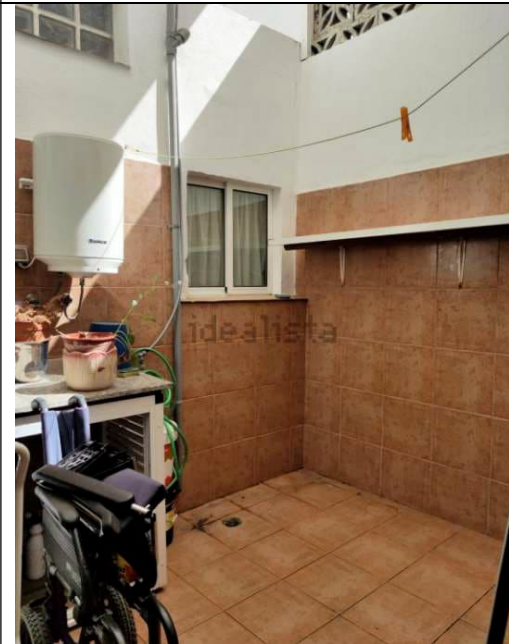
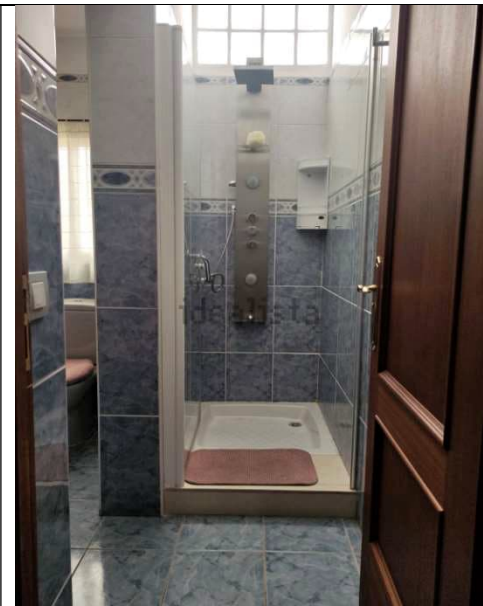
Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

TESTIGO 03C: CASA LEONCIO RODRÍGUEZ 21



TESTIGO 03C: CASA LEONCIO RODRÍGUEZ 21



idealista

TESTIGO 04C

FORCAPER Profesional
Santa Cruz de Tenerife



Chalet adosado en venta en Castellón de la Plana

La Salle, Santa Cruz de Tenerife

340.000 €

140 m² | 4 hab. | Garaje incluido



Favorito

Descarga

Comentario del anunciante

Se vende maravillosa casa unifamiliar recién reformada en excelente ubicación en el barrio de La Salle. La vivienda es muy amplia y luminosa, con sistema de domótica.

Está situada a pocos metros de la Avenida de La Salle, en calle tranquila, a un par de minutos caminando del Colegio de La Salle, y también de supermercados, centros comerciales, bancos, farmacias y todos los demás servicios. También tiene acceso inmediato a las salidas hacia el sur y norte de la isla.

La vivienda, de 140 m2 construidos, aproximadamente, consta de dos plantas con 4 dormitorios, salón, comedor, cocina, 3 baños, amplia terraza solárium con barbacoa y patio interior. Ha sido reformada hace pocos meses con materiales de mucha calidad, y siendo objetivos prioritarios la seguridad y la eficiencia energética. Para ello, tiene un sistema de seguridad con alarma, cámaras en diferentes zonas, todo ello controlado por ordenador y accesible de forma remota por ordenador, tablet o incluso el móvil. La vivienda tiene un alto nivel de domótica.

Tiene en la puerta principal un visor interactivo con cámara y altavoz, de forma que si alguien toca a la puerta se puede ver y comunicar directamente de forma remota desde cualquier lugar, ya sea en la vivienda o en cualquier parte del mundo. También la cerradura es automatizada, pudiendo abrirse o cerrarse de forma remota.

Otra característica de la vivienda es el cierre automático de las persianas de las ventanas que dan a la calle. Este sistema se puede programar por horas del día, por nivel



1/67

de luminosidad exterior, o activarlo a demanda.

En cuanto a eficiencia energética, la iluminación de la vivienda es inteligente, programable o automatizada para encenderse por sensores de movimiento en las zonas que se desee. La iluminación es toda de led, para reducir los consumos. El calentador de agua, que es de gran capacidad, es también de bajo consumo y programable. Se puede establecer el nivel de agua que se necesita que se almacene y caliente, de forma que sólo se haga para la cantidad de agua caliente que sea necesaria. La placa de la cocina es de inducción, por lo que es muy rápida, de bajo consumo y mas segura evitando quemaduras o fuego.

En la planta baja tenemos un recibidor con un gran armario, los 4 dormitorios, de los cuales 2 son exteriores y 2 dan al patio interior, con puerta de acceso al mismo. De ellos, uno tiene baño propio. En la planta baja hay dos baños completos, con bañera el del dormitorio y ducha el compartido. En el patio hay un cuarto donde están ubicadas la lavadora y la secadora, además de espacio de almacenaje. El suelo de esta planta es de parquet.

El acceso a la planta alta puede hacerse por escalera exterior en el patio o por escalera de caracol en el interior.

En la planta alta tenemos un salón, muy amplio y luminoso, con puertas de corredera acristaladas que dan a la amplia terraza, teniendo estores para modular la cantidad de luz que entra en la habitación. En esta planta hay aire acondicionado. También tenemos una amplia cocina, recién instalada, con mobiliario y electrodomésticos de calidad y bajo consumo, con una ventana acristalada que da al patio interior otras cristalerías que dan a la terraza. Junto a la cocina está la zona de comedor. Esta zona da directamente a la terraza, con puertas acristaladas de corredera y estores. El suelo interior de esta planta también es de parquet. También hay un baño/aseo.

La terraza es muy amplia, con suelo de césped artificial y zona de barbacoa.

Hay disponible una plaza de aparcamiento muy cerca de la vivienda. No está incluida en el precio.



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **FORCAPER** por chat.

Características básicas

- Chalet adosado
- 2 plantas

- 140 m² construidos
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 92 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación norte

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: 
- Emisiones: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼

 **Anuncio actualizado hace más de 3 meses**

Ubicación

Castellón de la Plana

Urb. La Salle

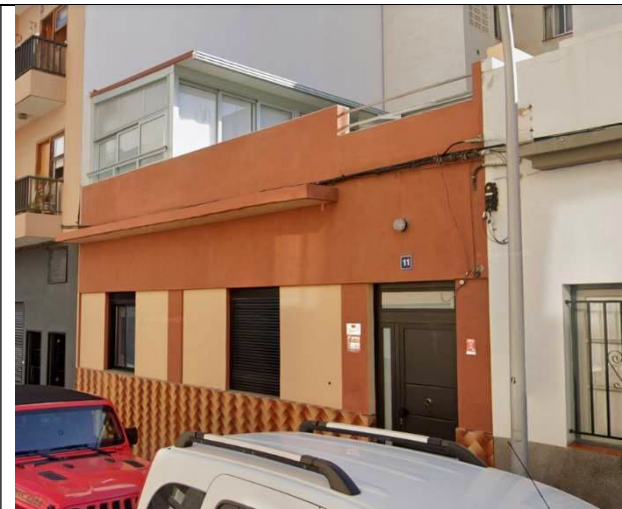
Barrio La Salle

Distrito La Salud-La Salle

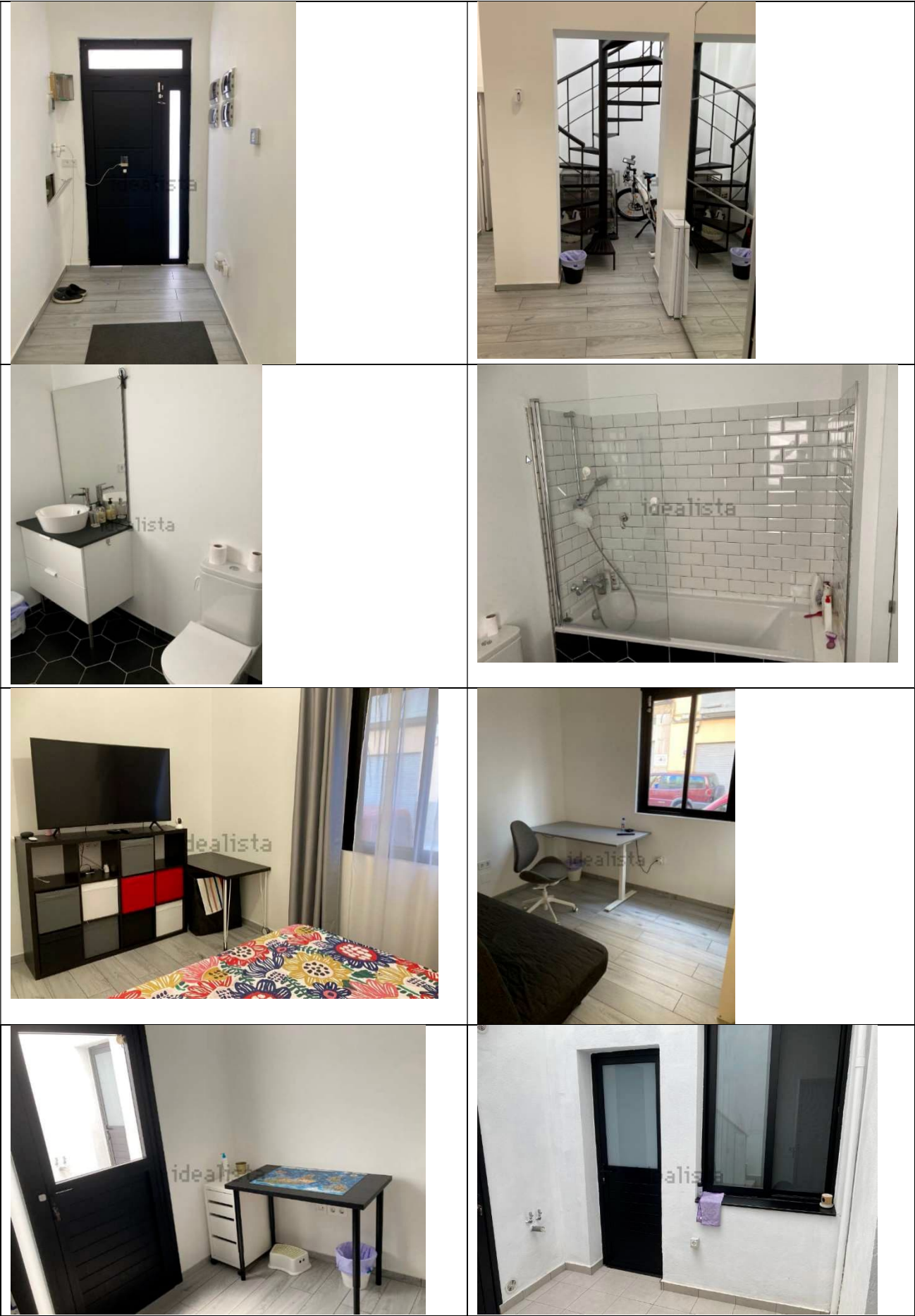
Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

TESTIGO 04C: CASA CASTELLÓN DE LA PLANA 11



TESTIGO 04C: CASA CASTELLÓN DE LA PLANA 11



idealista

TESTIGO 05C



oficinas
CASANOVA GESTIÓN INMOBILIARIA
CASANOVA Gestión Inmobiliaria
Santa Cruz de Tenerife



Casa o chalet independiente en venta en calle de Manuel Verdugo

Salamanca-Uruguay, Santa Cruz de Tenerife

400.000 €

346 m² | 4 hab.



Favorito



Desca

Comentario del anunciante

Se venden dos casas en Calle de Manuel Verdugo, en el barrio Salamanca, Santa Cruz de Tenerife. A escasos metros de la Rambla de Santa Cruz, muy bien comunicado y con todos los servicios básicos a mano. Una de las mejores zonas de la ciudad.

Se trata de dos viviendas situadas en una misma parcela, se venden juntas y ofrece una infinidad de posibilidades. Necesitan reforma integral o promoción de obra nueva con varias plantas de altura.

Si quieres más información, no dudes en ponerte en contacto con nosotros.

Gestión y asesoramiento inmobiliario.

¡Bienvenido a tu casa!

Encuentra más en.



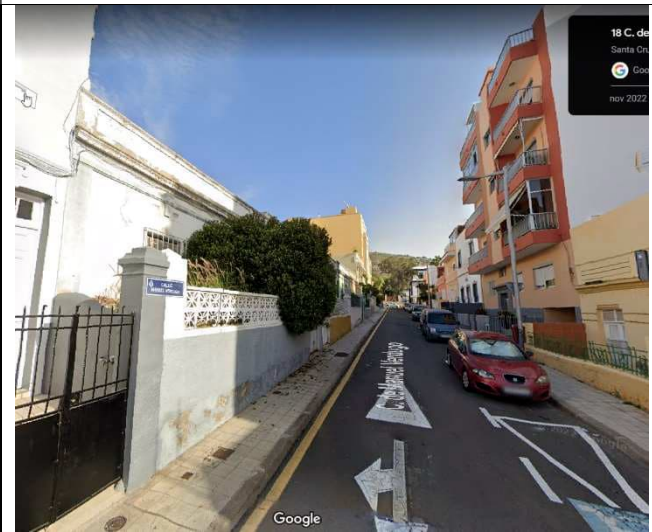
1/4

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 346 m² construidos
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Segunda mano/para reformar
- No dispone de calefacción

Certificado energético

TESTIGO 05C: CASA MANUEL VERDUGO 14-16



idealista

TESTIGO 06C



oficial
Gálvez gestión inmobiliaria
Gálvez gestión inmobiliaria
Santa Cruz de Tenerife



Casa o chalet independiente en venta en Urb. Barrio Salamanca, Salamanca-Uruguay

Centro-Ifara, Santa Cruz de Tenerife

247.170 €

371 m² | 3 hab.



Favorito



Desca

Comentario del anunciante

ATENCIÓN INVERSORES

Se vende 2 CASAS a REFORMAR COMPLETO en BARRIO SALAMANCA muy bien situado, con posibilidad de unirse las dos viviendas en el cual saldrían 6 pisos, 4 plazas de garajes y 6 trasteros. El precio que se pide es por el valor del solar.

No pierdas la oportunidad y ven a visitarlo! [IW].



1/12

Características básicas

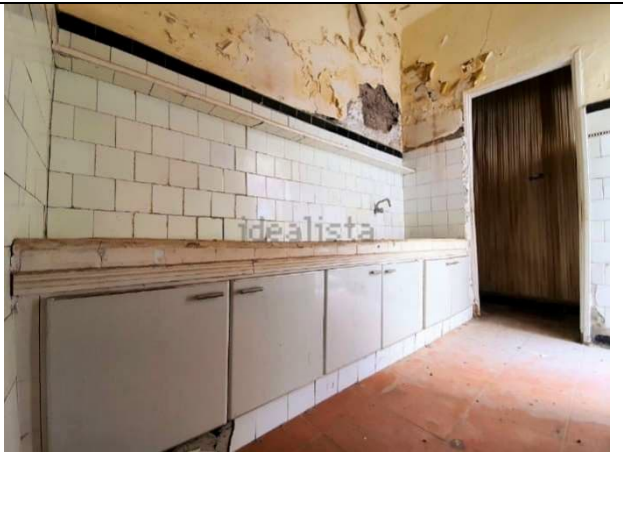
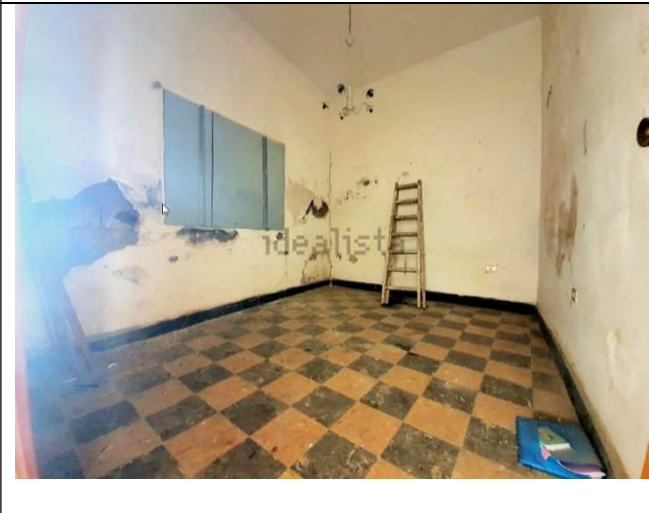
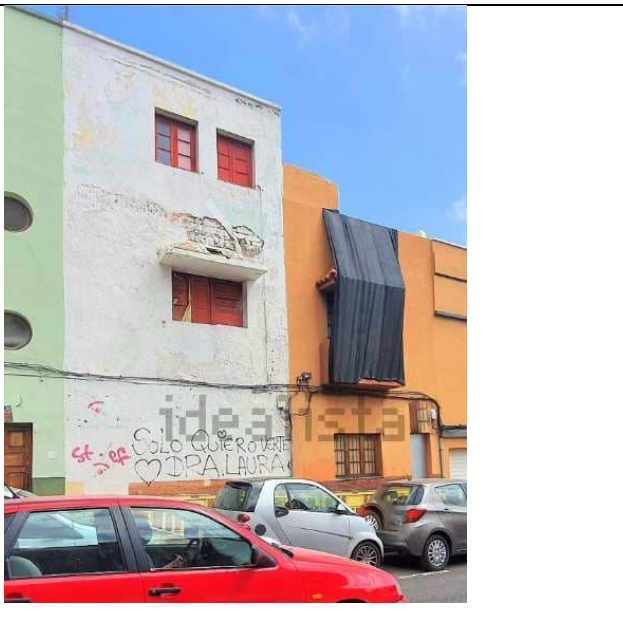
- Casa o chalet independiente
- 371 m² construidos, 167 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 1932
- No dispone de calefacción

Certificado energético

- Consumo: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▾

TESTIGO 06C: CASAS SALAMANCA 4-6



TESTIGO 06C: CASAS SALAMANCA 4-6



ANEXO 5:

Cuadro resumen de obtención del Coste de Ejecución Material (CEM) calculado con la aplicación de la Agencia Tributaria.

VALOR TRIBUTARIO DE OBRA NUEVA EN CANARIAS

DATOS DE LA PARCELA

Isla	Municipio	Vía/Urbanización	Número	Sup. parcela (m²)
TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	LOS MOLINOS		200,00

DATOS DE LA OBRA NUEVA

Año de ejecución	Ref. Catastral	Uso principal del edificio	Tipo edificatorio
2023	7489106CS7478N	RESIDENCIAL	EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

Planta de ubicación	Uso pormenorizado	€ Coste m² de e.m.	m² Sup. construida	€ Total coste de e.m.
PLANTA BAJA	RESIDENCIAL	835	160	133.592
PLANTA BAJA	ZONAS COMUNES	733	40	29.314
PLANTAS ALTAS 1	RESIDENCIAL	835	170	141.942
PLANTAS ALTAS 1	ZONAS COMUNES	733	30	21.986
PLANTAS ALTAS 2	RESIDENCIAL	835	170	141.942
PLANTAS ALTAS 2	ZONAS COMUNES	733	30	21.986
BAJO CUBIERTA	RESIDENCIAL	835	14	11.689
BAJO CUBIERTA	ZONAS COMUNES	733	2	1.466

TOTALES	m² Sup. construida	Costes directos	Costes indirectos (3%)	Coste total
	616	503.916 €	15.117 €	519.034 €

ANEXO 6:
Documentación catastral y documentación relativa a la titularidad.



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: 7489106CS7478N0001YZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL MOLINOS LOS 31 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Clase: Urbano

Uso principal: Almacén,Estac.

Superficie construida: 84 m2

Año construcción: 1915

Valor catastral [2023]:

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

8.670,09 €

6.574,29 €

2.095,80 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
	41840606H	100,00% de propiedad	CL MOLINOS LOS [DUPLICADA] 27 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

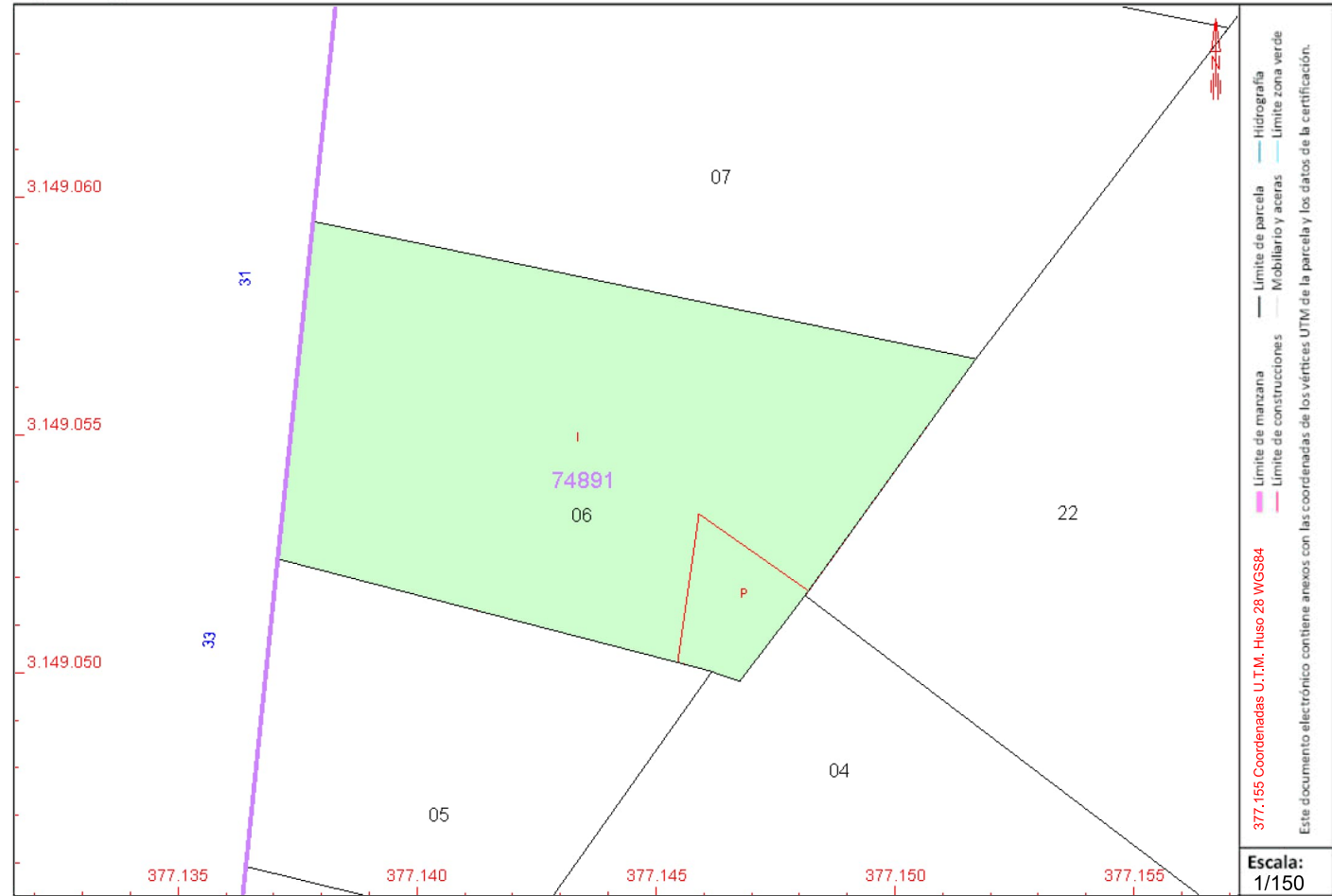
Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/01	ALMACEN	84			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 90 m2

Parcela construida sin división horizontal



377.155 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84

Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.

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: Exp GMU nº:2022002993

Fecha de emisión: 17/03/2023

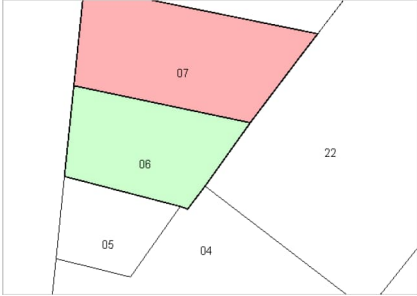
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro

CSV: G6H667490W1KZDRQ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/03/2023



Hoja 1/2

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7489107CS7478N0001GZ
Localización: CL MOLINOS LOS 29
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

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



Referencia catastral: 7489104CS7478N0001AZ
Localización: CL MOLINOS LOS 35
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

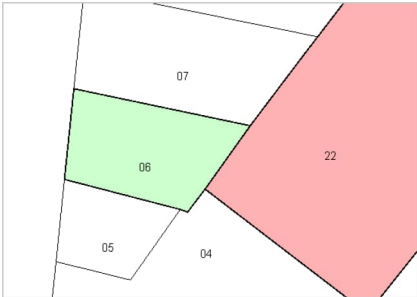
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
HAMILTON INMUEBLES SA	A38468625	PS MILICIAS DE GARACHICO 1 Pl:02 Pt:27 EDIFICIO HAMILTON 38002 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



Referencia catastral: 7489105CS7478N0001BZ
Localización: CL MOLINOS LOS 33
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
	41840606H	CL MOLINOS LOS [DUPLICADA] 27 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]



Referencia catastral: 7489122CS7478N0001RZ
Localización: CL JOSE MARIA DE VILLA 12
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CETENSA CANARIAS SA	A38327409	CR HOYA FRIA CEMENTERIO STLA 2 38110 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



Información Registral expedida por:

FLORINDA LORENZO BONILLO

Registrador de la Propiedad de REGISTRO SANTA CRUZ DE TENERIFE N°3

C/ JOSE EMILIO GARCIA GOMEZ, 7 EDIF.BOTAVARA
38005 - SANTA CRUZ DE TENERIFE (S/C TFE)

Teléfono: 922281758

Fax:

Correo electrónico: santacruztenerife3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

con DNI/CIF: P3803800F

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F38UN03Q4**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE S/C DE TENERIFE N°3

FECHA DE EMISION: CATORCE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

FINCA DE S/C DE TENERIFE SECC. 1 N°: 16079
CODIGO REGISTRAL ÚNICO: 38014000659352.

URBANA: Una casa vivienda a una planta, construida en la total superficie de un solar, situado en esta Capital, Calle de Los Molinos, que mide ochenta y cuatro metros cuarados y linda: frente o Poniente, en línea de siete metros, con la expresada calle; derecha entrando o Sur, en línea de diez metros, con resto de la finca principal de donde esta procede; izquierda, finca de Don Dionisio Hernandez López; y espalda o Poniente, con el Cementerio Britanico.-

Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

-----TITULARIDADES-----

[REDACTED] 452 238 203 2
33,333333% del usufructo con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública

AUTORIZANTE: SALVADOR ZAERA SANCHEZ, notario de S.CRISTOBAL LA LAGUNA
N°PROTOCOLO: DE FECHA: 11/04/75
INSCRIPCION: 2ª TOMO: 452 LIBRO: 238 FOLIO: 203 FECHA: 30/09/80

CON FACULTAD DE DISPONER DEL PLENO DOMINIO POR ACTOS INTERVIVOS CASO DE OBTENER LA AUTORIZACIÓN A QUE SE REFIERE EL RELACIONADO TESTAMENTO Y LA NUDA PROPIEDAD PASARÁ A LOS DESCENDIENTES LEGÍTIMOS DE AQUEL SI LOS TUVIERE Y A FALTA DE TAL DESCENDENCIA LEGÍTIMA A LOS HEREDEROS INSTITUIDOS BAJO TAL CONDICION SUSPENSIVA.-

TITULAR NUM. IDENTIF TOMO LIBRO FOLIO ALTA

[REDACTED] 452 238 203 3
16,666667% del usufructo con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública

AUTORIZANTE: FEDERICO NIETO VIEJOBUENO, notario de STA. CRUZ DE TENERIFE
N°PROTOCOLO: DE FECHA: 01/09/80
INSCRIPCION: 3ª TOMO: 452 LIBRO: 238 FOLIO: 203 FECHA: 02/10/80

CON FACULTAD DE DISPONER DEL PLENO DOMINIO POR ACTOS INTERVIVOS CASO DE OBTENER LA AUTORIZACIÓN A QUE SE REFIERE EL RELACIONADO TESTAMENTO Y LA NUDA PROPIEDAD PASARÁ A LOS DESCENDIENTES LEGÍTIMOS DE AQUEL SI LOS TUVIERE Y A FALTA DE TAL DESCENDENCIA LEGÍTIMA A LOS HEREDEROS INSTITUIDOS BAJO TAL CONDICION SUSPENSIVA.-

TITULAR NUM. IDENTIF TOMO LIBRO FOLIO ALTA

JESUS MANUEL VARGAS PIMIENTA 452 238 203 4
33,333333% del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de otros documentos

INSCRIPCION: 4ª **TOMO:** 452 **LIBRO:** 238 **FOLIO:** 203 **FECHA:** 03/10/80

TITULAR **NUM. IDENTIF** **TOMO** **LIBRO** **FOLIO** **ALTA**

TITULAR **NUM. IDENTIF** **TOMO** **LIBRO** **FOLIO** **ALTA**

[REDACTED] 452 238 203 3

16,666667% del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública

AUTORIZANTE: FEDERICO NIETO VIEJOBUEÑO, notario de STA. CRUZ DE TENERIFE

Nº PROTOCOLO: **DE FECHA:** 01/09/80

INSCRIPCION: 3ª **TOMO:** 452 **LIBRO:** 238 **FOLIO:** 203 **FECHA:** 02/10/80

CON FACULTAD DE DISPONER DEL PLENO DOMINIO POR ACTOS INTERVIVOS CASO DE OBTENER LA AUTORIZACIÓN A QUE SE REFIERE EL RELACIONADO TESTAMENTO Y LA NUDA PROPIEDAD PASARÁ A LOS DESCENDIENTES LEGÍTIMOS DE AQUEL SI LOS TUVIERE Y A FALTA DE TAL DESCENDENCIA LEGÍTIMA A LOS HEREDEROS INSTITUIDOS BAJO TAL CONDICION SUSPENSIVA.-

-----**CARGAS**-----

NO hay cargas registradas

-----**DOCUMENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION**-----

NO hay documentos pendientes de despacho.

-----**OBSERVACIONES**-----

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

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

Este mensaje electrónico contiene información del Registro de la Propiedad número Tres de Santa Cruz de Tenerife, que es privada y confidencial, siendo para el uso exclusivo de la persona(s) o entidades arriba mencionadas.

Si usted no es el destinatario señalado, le informamos que cualquier divulgación, copia, distribución, uso o lectura de los contenidos está prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor avise al remitente y posteriormente borre su contenido.

Gracias

This email message (including attachments) contains information property of Registry which may be confidential and/or legally privileged.

Unless you are the intended recipient, you may not use, copy or disclose to anyone the message or any information contained in the message or from any attachments that were sent with this email. If you have received this message, please contact the sender and delete/destroy all copies of this email.

Thanks

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

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

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

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

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

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



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

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE TENERIFE 3 a día catorce de septiembre del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 23801428750F94E6

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



Santa Cruz de Tenerife

AYUNTAMIENTO

Referencias del documento:

Expediente nº.- **364/2023/PTR**

Unidad tramitadora.- **Servicio de Patrimonio**

Usuario.- **AMUNLAV**

Documento firmado electrónicamente por:

JAVIER GALARZA ARMAS - Jefe de Servicio de Patrimonio P.A. - 11/10/2023 11:12:03

Modelo.- GNR_INFORME_1P

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Servicio de Planeamiento y Gestión

ASUNTO: EXPEDIENTE 364/2023/PTR RELATIVO A ALTA EN EL INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES Y DERECHOS DEL INMUEBLE SITO EN CALLE LOS MOLINOS 35 AFECTADO POR LA "URBANIZACIÓN PERIMETRAL DEL CEMENTERIO DE SAN RAFAEL Y SAN ROQUE", ADQUIRIDA POR EXPROPIACIÓN POR LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO (EXP 2019 3786)

En contestación a su solicitud relativa a los bienes y derechos afectados por la actuación aislada AA- LS.3 del Área La Salle (LS-5), prevista en el vigente PGOU-05, a fin de poder obtener el suelo necesario para ejecutar el peatonal perimetral del Cementerio de San Rafael y San Roque, de emisión de informe acerca de si alguno de los bienes incluidos en dicho ámbito resultan ser de titularidad municipal, y consultado por el personal del servicio el Inventario Municipal de Bienes y Derechos, se informa que **no constan inventariados** bienes afectados por dicha actuación, con la excepción del bien de referencia (Los Molinos 35).



Atentamente,



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 14613634026555463624 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>