

**HOJA DE APRECIO BIEN Nº 7  
C/ LEONCIO RODRÍGUEZ 40**

**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**



|                                                                                                                                        |                                                                               |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  <b>Santa Cruz de Tenerife</b><br><b>AYUNTAMIENTO</b> | <b>Organismo Autónomo</b><br><b>Gerencia Municipal de</b><br><b>Urbanismo</b> | <b>Servicio de Planeamiento y</b><br><b>Gestión</b> |
| <b>Área: La Salle (LS-5)</b>                                                                                                           | <b>Ámbito: La Salle</b>                                                       | <b>Ámbito de Gestión: AA.LS.3</b>                   |
| <b>Vía Pública: C/ Leoncio Rodríguez nº 40</b>                                                                                         | <b>Referencia catastral: 7489126CS7478N</b>                                   |                                                     |
| <b>Superficie de suelo: 137,95 m²s</b>                                                                                                 | <b>Superficie construida: 122,22 m²c</b>                                      | <b>Exp nº: 2022002993</b>                           |

**INFORME TÉCNICO: VALORACIÓN DEL BIEN Nº 7 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/ LEONCIO RODRÍGUEZ 40, PARCELA CATASTRAL Nº 7489126CS7478N.**

## 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 7489126CS7478N, sito en C/ Leoncio Rodríguez 40, 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/ Leoncio Rodríguez 40.  
 Según realidad física: C/ Leoncio Rodríguez 40.

## 4. TITULARIDAD

### 4.a) Datos registrales.

En el momento de practicarse la presente valoración no se ha dispuesto de documentación registral sobre

|                                                                                                                                        |                                                                               |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  <b>Santa Cruz de Tenerife</b><br><b>AYUNTAMIENTO</b> | <b>Organismo Autónomo</b><br><b>Gerencia Municipal de</b><br><b>Urbanismo</b> | <b>Servicio de Planeamiento y</b><br><b>Gestión</b> |
| <b>Área: La Salle (LS-5)</b>                                                                                                           | <b>Ámbito: La Salle</b>                                                       | <b>Ámbito de Gestión: AA.LS.3</b>                   |
| <b>Vía Pública: C/ Leoncio Rodríguez nº 40</b>                                                                                         | <b>Referencia catastral: 7489126CS7478N</b>                                   |                                                     |
| <b>Superficie de suelo: 137,95 m²s</b>                                                                                                 | <b>Superficie construida: 122,22 m²c</b>                                      | <b>Exp nº: 2022002993</b>                           |

situación y cargas que pueden pesar sobre la finca por lo que se realiza bajo la hipótesis de que la finca está libre de cargas. 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 7489126CS7478N, que arroja los siguientes datos de la totalidad de la parcela:

Superficie de suelo: 157 m²s

Superficie construida: 173 m²c. Año 1925 (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**, 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).*

(\*) 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 7 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.”*



|                                                                                                                                        |                                                                               |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  <b>Santa Cruz de Tenerife</b><br><b>AYUNTAMIENTO</b> | <b>Organismo Autónomo</b><br><b>Gerencia Municipal de</b><br><b>Urbanismo</b> | <b>Servicio de Planeamiento y</b><br><b>Gestión</b> |
| <b>Área: La Salle (LS-5)</b>                                                                                                           | <b>Ámbito: La Salle</b>                                                       | <b>Ámbito de Gestión: AA.LS.3</b>                   |
| <b>Vía Pública: C/ Leoncio Rodríguez nº 40</b>                                                                                         | <b>Referencia catastral: 7489126CS7478N</b>                                   |                                                     |
| <b>Superficie de suelo: 137,95 m²s</b>                                                                                                 | <b>Superficie construida: 122,22 m²c</b>                                      | <b>Exp nº: 2022002993</b>                           |

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.

## 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/ Leoncio Rodríguez nº 40, con forma irregular, que mide 137,95 m²s. Se corresponde con la parcela catastral nº 489126CS7478N y linda:

Noreste: En línea recta con la parcela catastral nº 7489123CS7478N (Cementerio).

Sureste: En línea quebrada con la parcela catastral nº 7489125CS7478N.

Sur: En dos líneas rectas con C/ Leoncio Rodríguez y con la parcela catastral nº 7489127CS7478N.

Noroeste: En dos líneas rectas con la parcela catastral nº 7489127CS7478N.

|                                                                                                                                        |  |                                                                               |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  <b>Santa Cruz de Tenerife</b><br><b>AYUNTAMIENTO</b> |  | <b>Organismo Autónomo</b><br><b>Gerencia Municipal de</b><br><b>Urbanismo</b> | <b>Servicio de Planeamiento y</b><br><b>Gestión</b> |
| Área: <b>La Salle (LS-5)</b>                                                                                                           |  | Ámbito: <b>La Salle</b>                                                       | Ámbito de Gestión: <b>AA.LS.3</b>                   |
| Vía Pública: <b>C/ Leoncio Rodríguez nº 40</b>                                                                                         |  | Referencia catastral: <b>7489126CS7478N</b>                                   |                                                     |
| Superficie de suelo: <b>137,95 m²s</b>                                                                                                 |  | Superficie construida: <b>122,22 m²c</b>                                      | Exp nº: <b>2022002993</b>                           |

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

| COORDENADAS UTM “BIEN 7” (REGCAN95) |            |             |                   |               |
|-------------------------------------|------------|-------------|-------------------|---------------|
| Nº Punto                            | X          | Y           | Tramo             | Longitud      |
| <b>13</b>                           | 377201,322 | 3149008,397 | Recta             | 7,94          |
| <b>23</b>                           | 377197,582 | 3149001,395 | Recta             | 6,50          |
| <b>22</b>                           | 377203,426 | 3148998,540 | Recta             | 2,66          |
| <b>21</b>                           | 377202,483 | 3148996,058 | Recta             | 5,07          |
| <b>20</b>                           | 377200,683 | 3148991,322 | Recta             | 8,08          |
| <b>18</b>                           | 377208,721 | 3148990,505 | Recta             | 5,29          |
| <b>19</b>                           | 377210,232 | 3148995,578 | Recta             | 4,72          |
| <b>14</b>                           | 377212,283 | 3148999,832 | Recta             | 13,91         |
| <b>13</b>                           | 377201,322 | 3149008,397 |                   |               |
|                                     |            |             | Perímetro         | 54,17         |
|                                     |            |             | <b>SUPERFICIE</b> | <b>137,95</b> |

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 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 7489126CS7478N, **miden 137,95 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 una y dos plantas de altura, que ocupa parte de la parcela, y que data según catastro de 1925. El cuerpo que da frente a la C/ Leoncio Rodríguez tiene dos plantas de altura, estando la segunda retranqueada en su frente. El cuerpo que queda detrás del inmueble sito en C/ Leoncio Rodríguez nº 42, tiene una planta de altura. El resto se considera patio ya que está cubierto con planchas de fibrocemento. Tiene una superficie construida de 122,22 m²c. La construcción será demolida para la ejecución del “**Proyecto de urbanización Reformado de Peatonales Perimetrales del Cementerio San Rafael y San Roque**”.

|                                                                                                                                        |                                                                               |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  <b>Santa Cruz de Tenerife</b><br><b>AYUNTAMIENTO</b> | <b>Organismo Autónomo</b><br><b>Gerencia Municipal de</b><br><b>Urbanismo</b> | <b>Servicio de Planeamiento y</b><br><b>Gestión</b> |
| <b>Área: La Salle (LS-5)</b>                                                                                                           | <b>Ámbito: La Salle</b>                                                       | <b>Ámbito de Gestión: AA.LS.3</b>                   |
| <b>Vía Pública: C/ Leoncio Rodríguez nº 40</b>                                                                                         | <b>Referencia catastral: 7489126CS7478N</b>                                   |                                                     |
| <b>Superficie de suelo: 137,95 m²s</b>                                                                                                 | <b>Superficie construida: 122,22 m²c</b>                                      | <b>Exp nº: 2022002993</b>                           |

De acuerdo con la medición realizada sobre los levantamientos descritos, la superficie construida afectada es de **122,22 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 Regular.
- La parcela, que da frente a la C/ Leoncio Rodríguez, 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.”*

## 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:*

|                                                                                                                                        |  |                                                                               |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  <b>Santa Cruz de Tenerife</b><br><b>AYUNTAMIENTO</b> |  | <b>Organismo Autónomo</b><br><b>Gerencia Municipal de</b><br><b>Urbanismo</b> | <b>Servicio de Planeamiento y</b><br><b>Gestión</b> |
| Área: <b>La Salle (LS-5)</b>                                                                                                           |  | Ámbito: <b>La Salle</b>                                                       | Ámbito de Gestión: <b>AA.LS.3</b>                   |
| Vía Pública: <b>C/ Leoncio Rodríguez nº 40</b>                                                                                         |  | Referencia catastral: <b>7489126CS7478N</b>                                   |                                                     |
| Superficie de suelo: <b>137,95 m²s</b>                                                                                                 |  | Superficie construida: <b>122,22 m²c</b>                                      | Exp nº: <b>2022002993</b>                           |

- Localización.*
- Uso.*
- Configuración geométrica de la parcela.*
- Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
- Superficie.*
- Antigüedad y estado de conservación.*
- Calidad de la edificación.*
- Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*
- Fecha de toma de datos del comparable.”*

El inmueble tiene a efectos valorativos, una superficie de suelo de 137,95 m²s y una superficie construida de 122,22 m²c, con una antigüedad de 98 años y su estado de conservación se considera Regular.

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 = 1.121,67 €/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.

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

| Uso                                                               | Sup. construida<br>(m²e) | Vv<br>(€/m²e) | CU<br>(€) | Valor del<br>inmueble<br>(€) |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|-----------|------------------------------|
| Espacios Libres                                                   | 122,22                   | 1.121,67      | 0,00      | 137.090,51                   |
| <b>VALOR DEL INMUEBLE AFECTADO, POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN:</b> |                          |               |           | <b>137.090,51</b>            |

#### 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

|                                                                                                                                        |  |                                                                               |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  <b>Santa Cruz de Tenerife</b><br><b>AYUNTAMIENTO</b> |  | <b>Organismo Autónomo</b><br><b>Gerencia Municipal de</b><br><b>Urbanismo</b> | <b>Servicio de Planeamiento y</b><br><b>Gestión</b> |
| Área: <b>La Salle (LS-5)</b>                                                                                                           |  | Ámbito: <b>La Salle</b>                                                       | Ámbito de Gestión: <b>AA.LS.3</b>                   |
| Vía Pública: <b>C/ Leoncio Rodríguez nº 40</b>                                                                                         |  | Referencia catastral: <b>7489126CS7478N</b>                                   |                                                     |
| Superficie de suelo: <b>137,95 m²s</b>                                                                                                 |  | Superficie construida: <b>122,22 m²c</b>                                      | Exp nº: <b>2022002993</b>                           |

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 los dispuesto en el artículo anterior, **el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente**, de acuerdo con la siguiente expresión:"

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

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

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 (\*).



|                                                                                                                                        |  |                                                                               |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  <b>Santa Cruz de Tenerife</b><br><b>AYUNTAMIENTO</b> |  | <b>Organismo Autónomo</b><br><b>Gerencia Municipal de</b><br><b>Urbanismo</b> | <b>Servicio de Planeamiento y</b><br><b>Gestión</b> |
| Área: <b>La Salle (LS-5)</b>                                                                                                           |  | Ámbito: <b>La Salle</b>                                                       | Ámbito de Gestión: <b>AA.LS.3</b>                   |
| Vía Pública: <b>C/ Leoncio Rodríguez nº 40</b>                                                                                         |  | Referencia catastral: <b>7489126CS7478N</b>                                   |                                                     |
| Superficie de suelo: <b>137,95 m²s</b>                                                                                                 |  | Superficie construida: <b>122,22 m²c</b>                                      | Exp nº: <b>2022002993</b>                           |

(\*) 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.<br>suelo<br>lucrativo | Ámbito<br>s de<br>gestión | Uso s/ Plano<br>de Usos<br>pormenoriza<br>dos | Tipología s/ Fichero de<br>ordenación | Alturas<br>/ Coef.<br>edificab<br>ilidad | UA   | Coef.<br>ponderac<br>ión<br>PGOU-92 | Edificabilidad<br>ponderada<br>total |
|-----|----------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|     | m²s                        |                           |                                               |                                       | nº pl. /<br>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                            |
| 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                             |

|                                                                                                                                        |  |                                                                               |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  <b>Santa Cruz de Tenerife</b><br><b>AYUNTAMIENTO</b> |  | <b>Organismo Autónomo</b><br><b>Gerencia Municipal de</b><br><b>Urbanismo</b> | <b>Servicio de Planeamiento y</b><br><b>Gestión</b> |
| Área: <b>La Salle (LS-5)</b>                                                                                                           |  | Ámbito: <b>La Salle</b>                                                       | Ámbito de Gestión: <b>AA.LS.3</b>                   |
| Vía Pública: <b>C/ Leoncio Rodríguez nº 40</b>                                                                                         |  | Referencia catastral: <b>7489126CS7478N</b>                                   |                                                     |
| Superficie de suelo: <b>137,95 m²s</b>                                                                                                 |  | Superficie construida: <b>122,22 m²c</b>                                      | Exp nº: <b>2022002993</b>                           |

|                                               |          |          |             |                                                          |      |      |      |                   |
|-----------------------------------------------|----------|----------|-------------|----------------------------------------------------------|------|------|------|-------------------|
| 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) |          |          |             |                                                          |      |      |      | <b>314.748,44</b> |

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) =                                                                       | <b>3,077 m²e/ m²s</b> |

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

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

Se adjunta en el **Anexo nº 2**:

- 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:*

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

Siendo:

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



|                                                                                                                                        |                                                                               |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  <b>Santa Cruz de Tenerife</b><br><b>AYUNTAMIENTO</b> | <b>Organismo Autónomo</b><br><b>Gerencia Municipal de</b><br><b>Urbanismo</b> | <b>Servicio de Planeamiento y</b><br><b>Gestión</b> |
| Área: <b>La Salle (LS-5)</b>                                                                                                           | Ámbito: <b>La Salle</b>                                                       | Ámbito de Gestión: <b>AA.LS.3</b>                   |
| Vía Pública: <b>C/ Leoncio Rodríguez nº 40</b>                                                                                         | Referencia catastral: <b>7489126CS7478N</b>                                   |                                                     |
| Superficie de suelo: <b>137,95 m²s</b>                                                                                                 | Superficie construida: <b>122,22 m²c</b>                                      | Exp nº: <b>2022002993</b>                           |

- 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 10 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:

- 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 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.
- 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, 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,

|                                                                                                                                        |                                                                               |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  <b>Santa Cruz de Tenerife</b><br><b>AYUNTAMIENTO</b> | <b>Organismo Autónomo</b><br><b>Gerencia Municipal de</b><br><b>Urbanismo</b> | <b>Servicio de Planeamiento y</b><br><b>Gestión</b> |
| Área: <b>La Salle (LS-5)</b>                                                                                                           | Ámbito: <b>La Salle</b>                                                       | Ámbito de Gestión: <b>AA.LS.3</b>                   |
| Vía Pública: <b>C/ Leoncio Rodríguez nº 40</b>                                                                                         | Referencia catastral: <b>7489126CS7478N</b>                                   |                                                     |
| Superficie de suelo: <b>137,95 m²s</b>                                                                                                 | Superficie construida: <b>122,22 m²c</b>                                      | Exp nº: <b>2022002993</b>                           |

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:                                         |    | <b>2023</b>                         |                             |                                              |                             |                                    |
| Sup.terrenos (m²s)                                        |    | <b>200,00 m²s</b>                   |                             |                                              |                             |                                    |
| Edificabilidad                                            |    | <b>3,08 m²c/m²s</b>                 |                             |                                              |                             |                                    |
| Sup. total (m²c)                                          |    | <b>616,00 m²c</b>                   |                             |                                              |                             |                                    |
|                                                           |    | Sup. constr.<br>por planta<br>(m2e) | % de cada uso<br>por planta | Sup. const. por<br>uso y por planta<br>(m2e) | Coste por<br>uso<br>(€/m²e) | Totales por uso /<br>planta<br>(€) |
| P. Baja                                                   | RC | 200,00                              | 80%                         | 160,00                                       | 835,00                      | 133.600,00                         |
|                                                           | ZC |                                     | 20%                         | 40,00                                        | 733,00                      | 29.320,00                          |
| 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                           |
| <b>CEM TOTAL (€)</b>                                      |    |                                     |                             |                                              |                             | <b>503.915,20 €</b>                |
| <b>CEM (€/m²c)</b>                                        |    |                                     |                             |                                              |                             | <b>818,04 €/m²c</b>                |

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

|                                                                                                                                        |  |                                                                               |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  <b>Santa Cruz de Tenerife</b><br><b>AYUNTAMIENTO</b> |  | <b>Organismo Autónomo</b><br><b>Gerencia Municipal de</b><br><b>Urbanismo</b> | <b>Servicio de Planeamiento y</b><br><b>Gestión</b> |
| Área: <b>La Salle (LS-5)</b>                                                                                                           |  | Ámbito: <b>La Salle</b>                                                       | Ámbito de Gestión: <b>AA.LS.3</b>                   |
| Vía Pública: <b>C/ Leoncio Rodríguez nº 40</b>                                                                                         |  | Referencia catastral: <b>7489126CS7478N</b>                                   |                                                     |
| Superficie de suelo: <b>137,95 m²s</b>                                                                                                 |  | Superficie construida: <b>122,22 m²c</b>                                      | Exp nº: <b>2022002993</b>                           |

gastos generales (13%) y el beneficio del constructor (6%):

Coste de construcción por contrata =  $818,04 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1,19 = \mathbf{973,47 \text{ €/m}^2\text{e}}$

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         |
| <b>Total gastos necesarios por metro cuadrado:</b> |      | <b>159,51 €/m²e</b> |

Coste total de la construcción:

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

#### 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:

- 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.*
- 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:

|                                                                                                                                        |  |                                                                               |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  <b>Santa Cruz de Tenerife</b><br><b>AYUNTAMIENTO</b> |  | <b>Organismo Autónomo</b><br><b>Gerencia Municipal de</b><br><b>Urbanismo</b> | <b>Servicio de Planeamiento y</b><br><b>Gestión</b> |
| Área: La Salle (LS-5)                                                                                                                  |  | Ámbito: La Salle                                                              | Ámbito de Gestión: AA.LS.3                          |
| Vía Pública: C/ Leoncio Rodríguez nº 40                                                                                                |  | Referencia catastral: 7489126CS7478N                                          |                                                     |
| Superficie de suelo: 137,95 m²s                                                                                                        |  | Superficie construida: 122,22 m²c                                             | Exp nº: 2022002993                                  |

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

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

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

### 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                                             | 137,95                    | 3,08                | 435,28     | 0,00   | 184.944,38             |
| <b>VALOR DEL INMUEBLE AFECTADO, POR EL MÉTODO RESIDUAL:</b> |                           |                     |            |        | <b>184.944,38</b>      |

## 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>Santa Cruz de Tenerife</b><br><b>AYUNTAMIENTO</b> | <b>Organismo Autónomo</b><br><b>Gerencia Municipal de</b><br><b>Urbanismo</b> | <b>Servicio de Planeamiento y</b><br><b>Gestión</b> |
| Área: <b>La Salle (LS-5)</b>                                                                                                           | Ámbito: <b>La Salle</b>                                                       | Ámbito de Gestión: <b>AA.LS.3</b>                   |
| Vía Pública: <b>C/ Leoncio Rodríguez nº 40</b>                                                                                         | Referencia catastral: <b>7489126CS7478N</b>                                   |                                                     |
| Superficie de suelo: <b>137,95 m²s</b>                                                                                                 | Superficie construida: <b>122,22 m²c</b>                                      | Exp nº: <b>2022002993</b>                           |

*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:

| <b>Método de valoración</b>                  | <b>Valor del inmueble</b> |
|----------------------------------------------|---------------------------|
| Método de comparación. Art. 37.2 apartado a) | 137.090,51 €              |
| Método residual. Art. 37.2 apartado b)       | 184.944,38 €              |
| <b>Valor adoptado</b>                        | <b>184.944,38 €</b>       |

#### **Advertencias:**

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

|                                                                                                                                        |  |                                                                               |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  <b>Santa Cruz de Tenerife</b><br><b>AYUNTAMIENTO</b> |  | <b>Organismo Autónomo</b><br><b>Gerencia Municipal de</b><br><b>Urbanismo</b> | <b>Servicio de Planeamiento y</b><br><b>Gestión</b> |
| Área: <b>La Salle (LS-5)</b>                                                                                                           |  | Ámbito: <b>La Salle</b>                                                       | Ámbito de Gestión: <b>AA.LS.3</b>                   |
| Vía Pública: <b>C/ Leoncio Rodríguez nº 40</b>                                                                                         |  | Referencia catastral: <b>7489126CS7478N</b>                                   |                                                     |
| Superficie de suelo: <b>137,95 m²s</b>                                                                                                 |  | Superficie construida: <b>122,22 m²c</b>                                      | Exp nº: <b>2022002993</b>                           |

## RESULTADO DE LA HOJA DE APRECIO

### BIEN Nº 7

### 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.

|                                                    |                     |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| <b>VALOR DEL SUELO</b>                             | <b>184.944,38 €</b> |
| <b>5% de premio de afección sobre 184.944,38 €</b> | <b>9.247,22 €</b>   |
| <b>VALOR EXPROPIATORIO</b>                         | <b>194.191,60 €</b> |

En base al presente informe se estima que, el valor de expropiación del **BIEN Nº 7** situado en la C/ Leoncio Rodríguez 40, con referencia catastral nº 7489126CS7478N, en situación básica de urbanizado y afectado por espacios libres conforme al PGOU-05, asciende a la cantidad de **CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y UN EUROS CON SESENTA 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 7" (REGCAN95) |            |             |                   |               |
|------------------------------------------------|------------|-------------|-------------------|---------------|
| NºPunto                                        | X          | Y           | Tramo             | Longitud      |
| 13                                             | 377201,322 | 3149008,397 | Recta             | 7,94          |
| 23                                             | 377197,582 | 3149001,395 | Recta             | 6,50          |
| 22                                             | 377203,426 | 3148998,540 | Recta             | 2,66          |
| 21                                             | 377202,483 | 3148996,058 | Recta             | 5,07          |
| 20                                             | 377200,683 | 3148991,322 | Recta             | 8,08          |
| 18                                             | 377208,721 | 3148990,505 | Recta             | 5,29          |
| 19                                             | 377210,232 | 3148995,578 | Recta             | 4,72          |
| 14                                             | 377212,283 | 3148999,832 | Recta             | 13,91         |
| 13                                             | 377201,322 | 3149008,397 |                   |               |
|                                                |            |             | Perímetro         | 54,17         |
|                                                |            |             | <b>SUPERFICIE</b> | <b>137,95</b> |

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

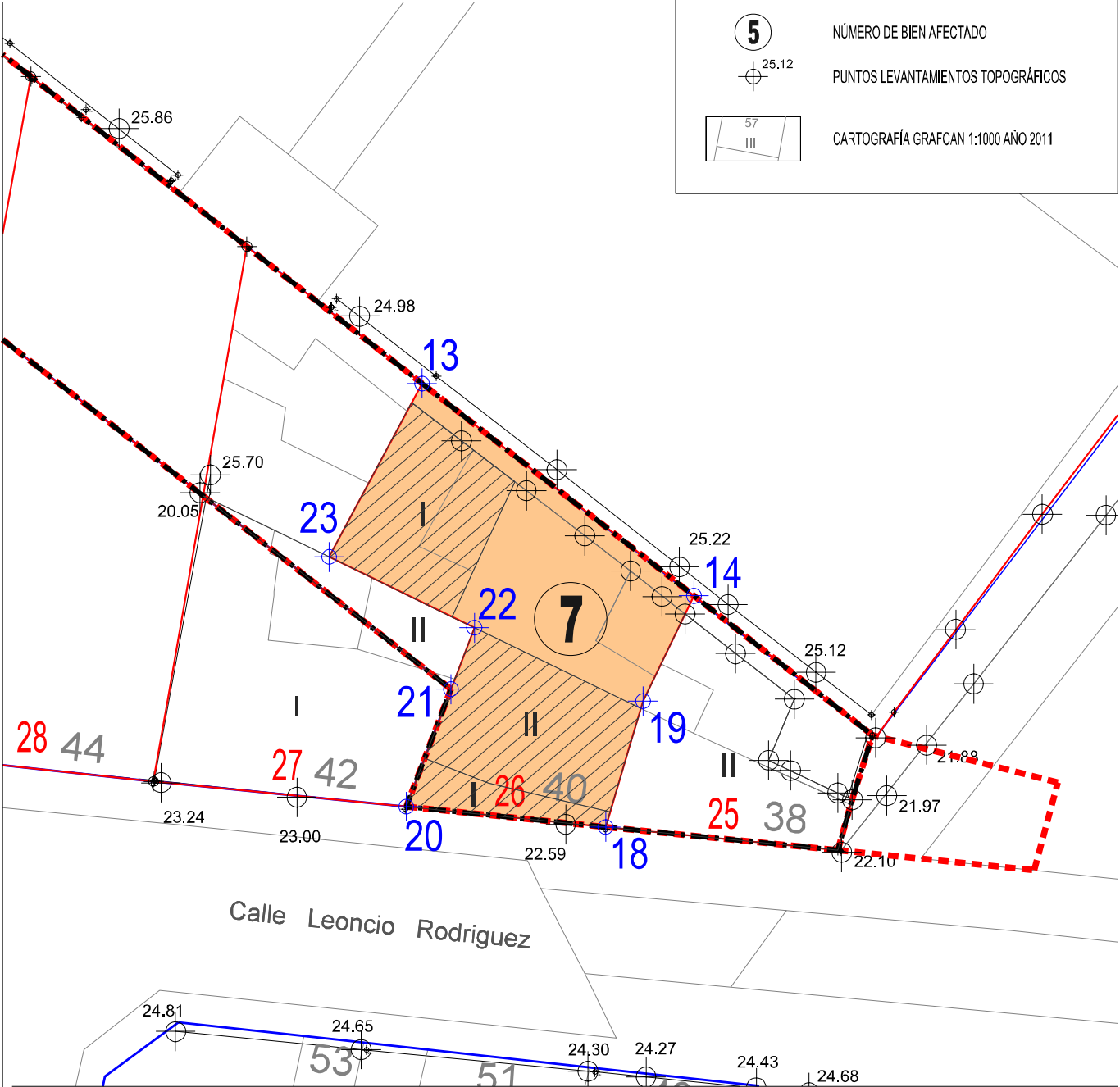
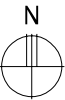
NÚMERO DE BIEN AFECTADO

25.12

PUNTOS LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS

57  
III

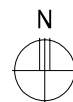
CARTOGRAFÍA GRAFCAN 1:1000 AÑO 2011



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 7 | 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 7 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 7 - 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



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

## **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

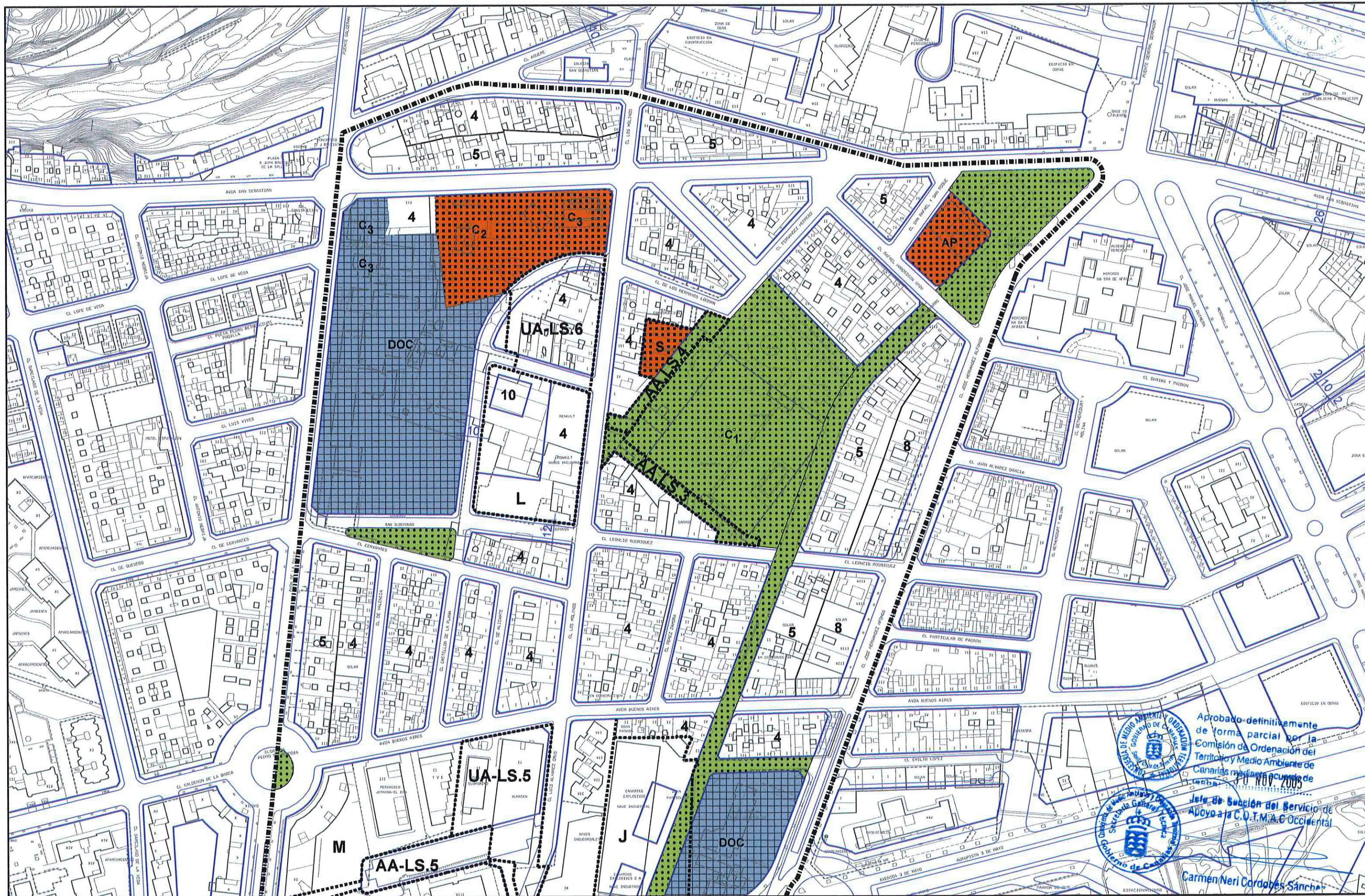
**Escala:** 1/2000

**ÁMBITO:** La Salle

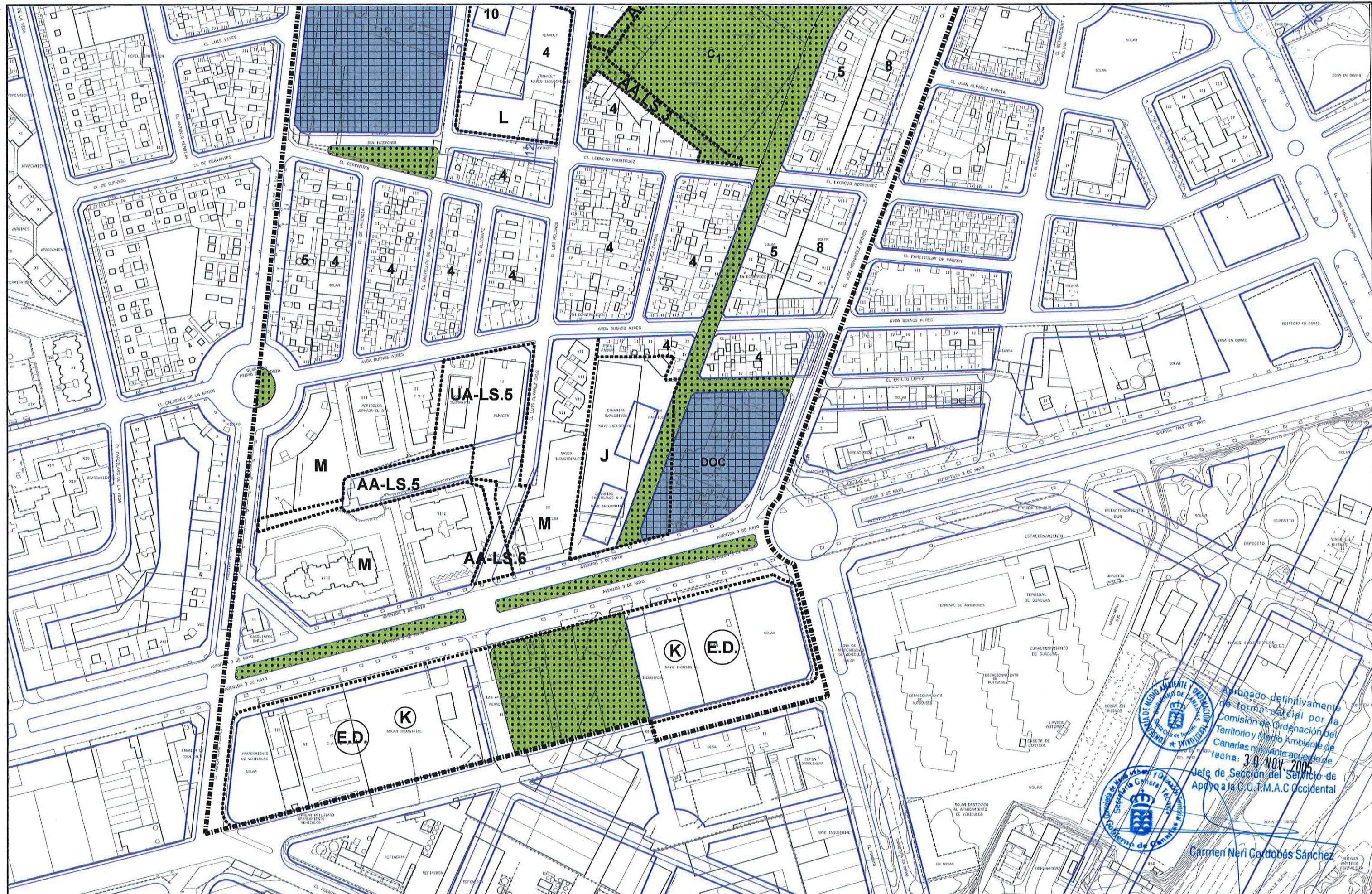
**ÁREA:** La Salle

**FICHA**  
LS - 5

**HOJA**  
1 de 4









# 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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.

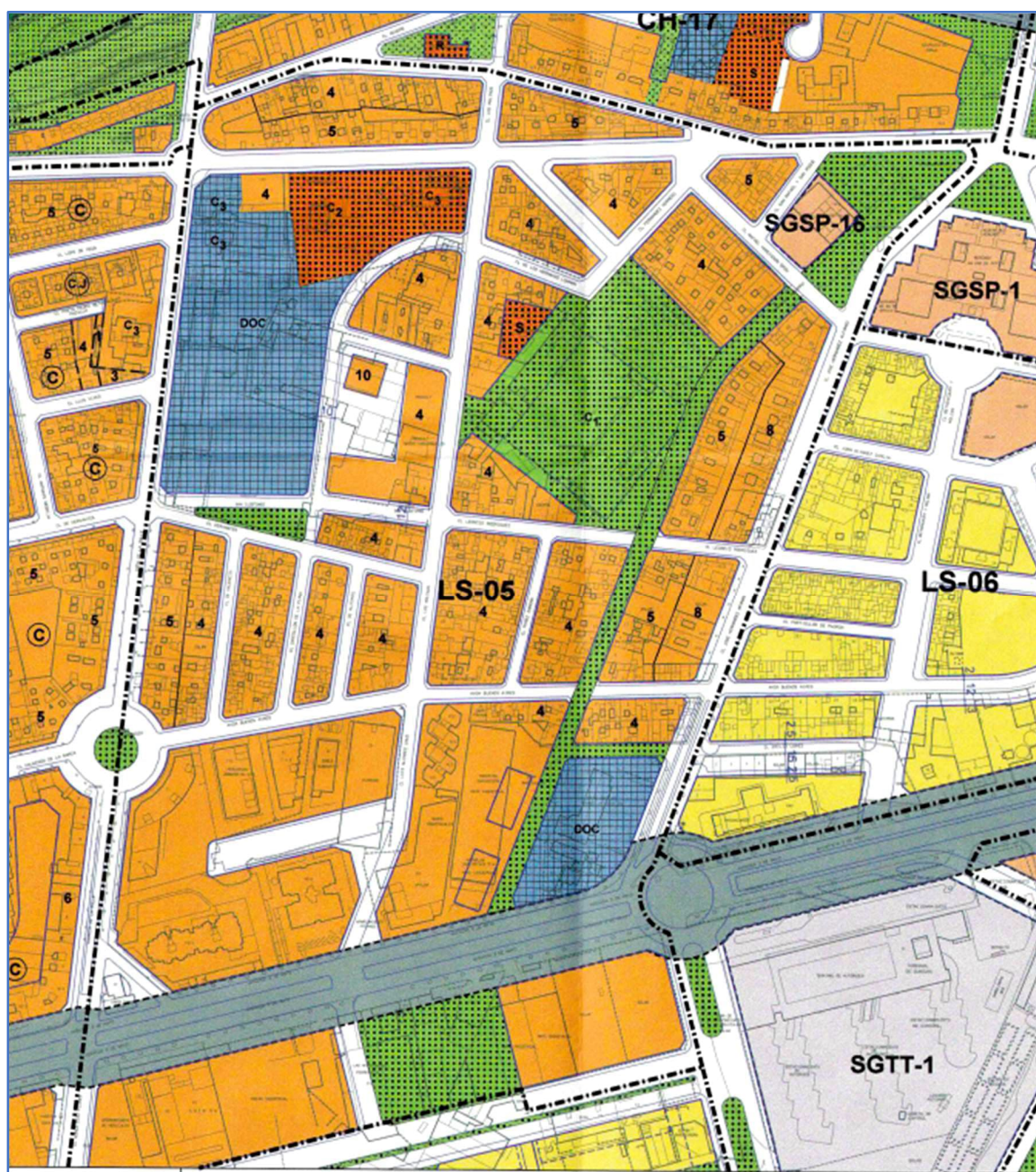
**UA-LS.6:** Prolongación de la Calle Castellón de la Plana.

Sistema de Actuación: Privado.





Extracto del Plano de Usos Pormenorizados del PGOU-05.







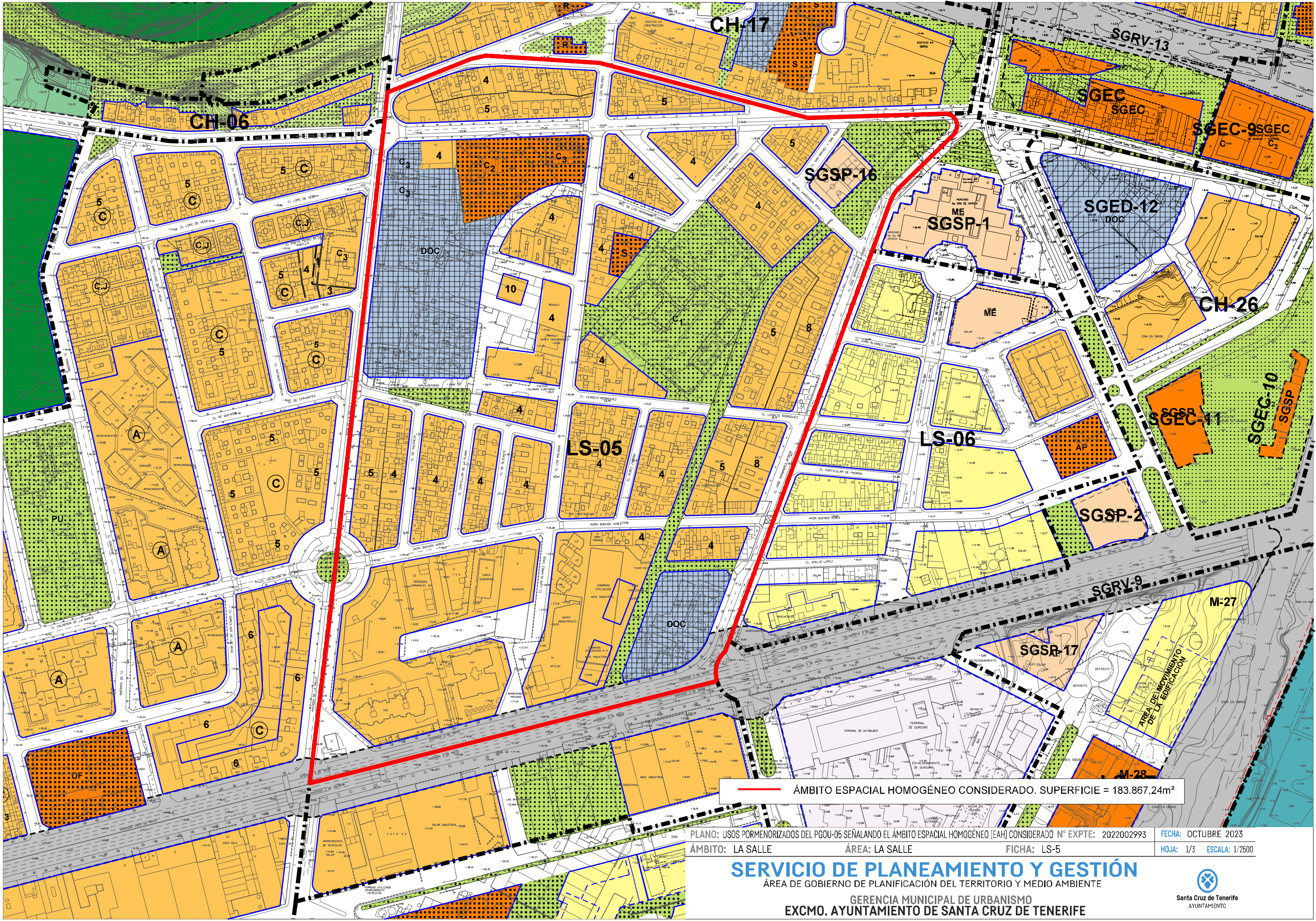
## **ANEXO 2:**

### **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 = 183.867,24m<sup>2</sup>

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

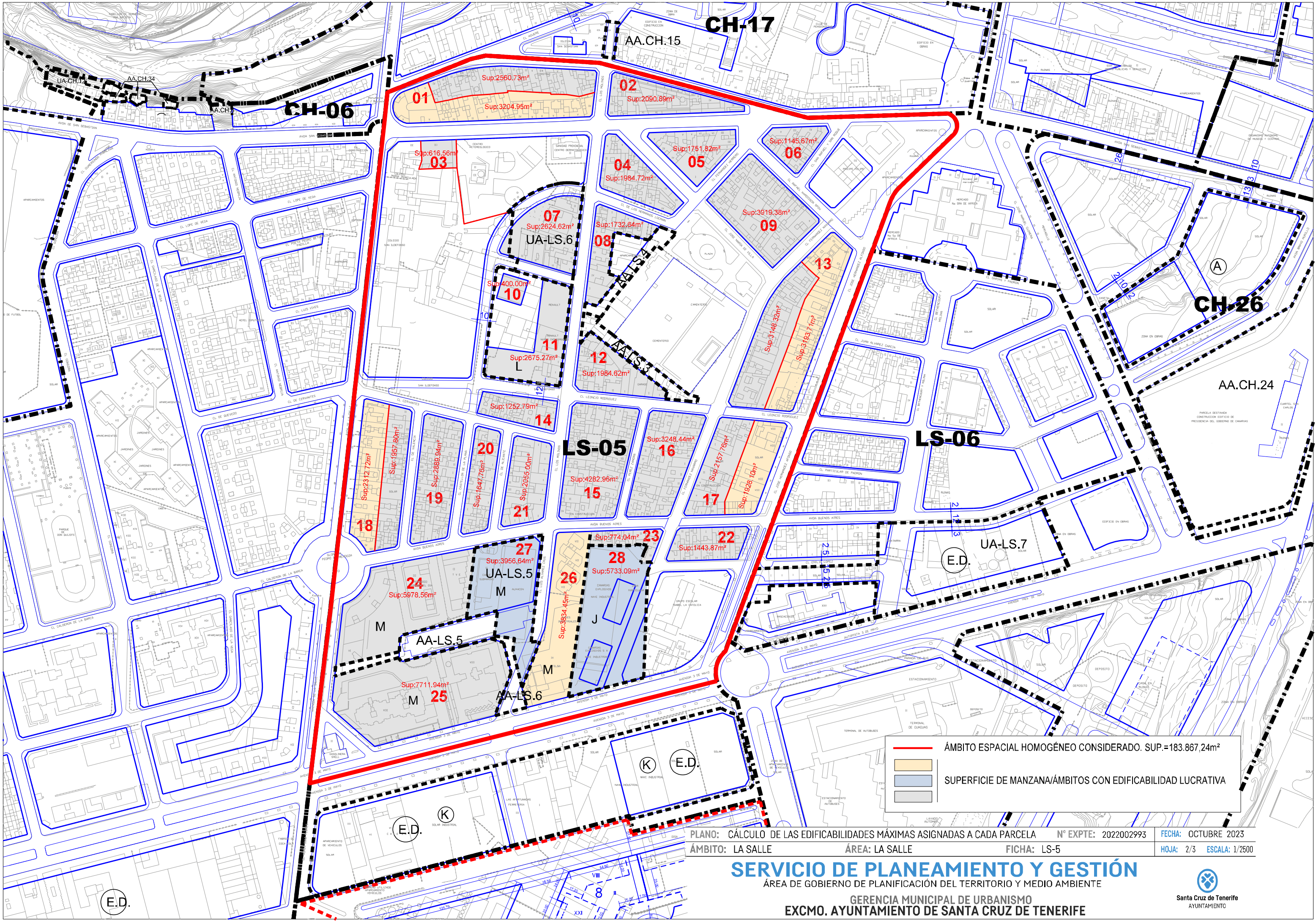
**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

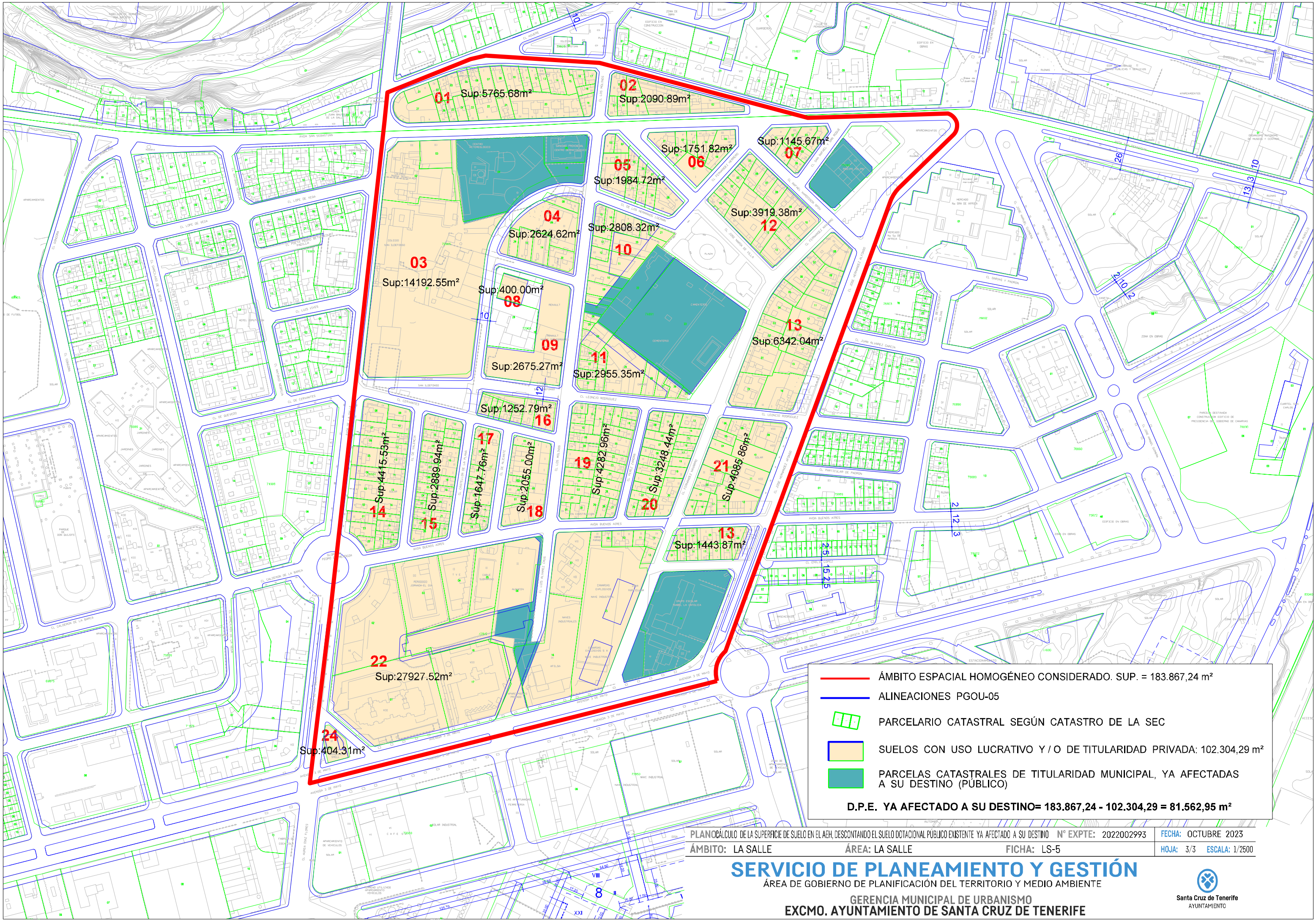
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE











ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO CONSIDERADO. SUP. = 183.867,24 m<sup>2</sup>

ALINEACIONES PGOU-05

PARCELARIO CATASTRAL SEGÚN CATASTRO DE LA SEC

SUELOS CON USO LUCRATIVO Y/O DE TITULARIDAD PRIVADA: 102.304,29 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 (edificaci 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 |                      |                                          |                                                 |                |             |                          |  |





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 m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> contruidos, 71 m<sup>2</sup> 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

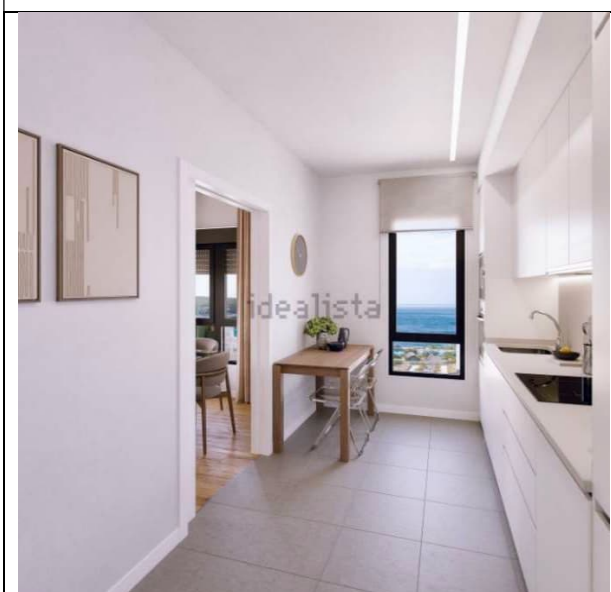
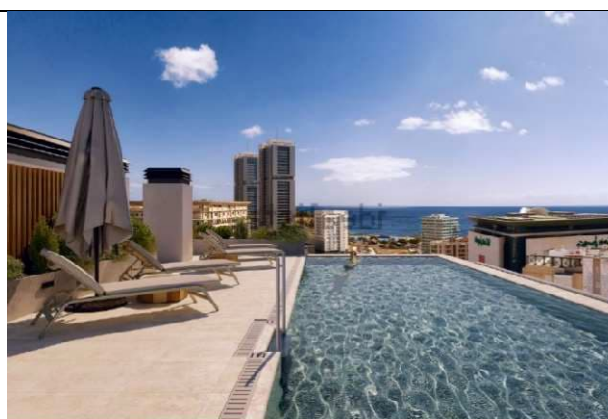
- Consumo: 
- Emisiones: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)



 Anuncio actualizado hace 5 horas

TESTIGO 01R: BUENOS AIRES 65 (infografías)





idealista

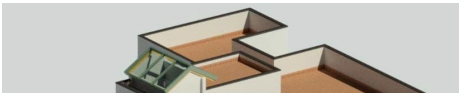
TESTIGO 02R

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,



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.

pisos disponibles en venta

Piso

**315.000 €**

3 dorm

99 m²

1ª planta ext.

Plaza de garaje por 25.000 € adicionales

Terraza

Piso

**320.000 €**

3 dorm

98 m²

2ª planta ext.

Plaza de garaje por 25.000 € adicionales

Terraza

Piso

**329.000 €**

3 dorm

98 m²

3ª planta ext.

Plaza de garaje por 25.000 € adicionales

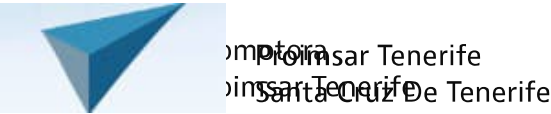
Terraza

Piso

**339.000 €**

3 dorm

Plaza de garaje por 25.000 € adicionales



Piso en venta en calle Calle Castro, 25 esquina Calle G. Serrano, 74

Los Hoteles-Rambla-Duggi, Santa Cruz de Tenerife

315.000 €

Obra nueva 99 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje opc. 25.000 €



Guardar



Descartar



Compartir

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

## Características básicas

99 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> año
- Emisiones:  23 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> construidos, 103 m<sup>2</sup> 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  
InmueblesOfertista profesional  
de inmuebles  
en La Salle

## Piso en venta en avenida la Salle

La Salle, Santa Cruz de Tenerife

**290.000 €**107 m<sup>2</sup> | 3 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor

Favorito



Descarga

### 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> año
- Emisiones:  28 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼

 **Anuncio actualizado hace más de 2 meses**

### Ubicación

Avenida la Salle

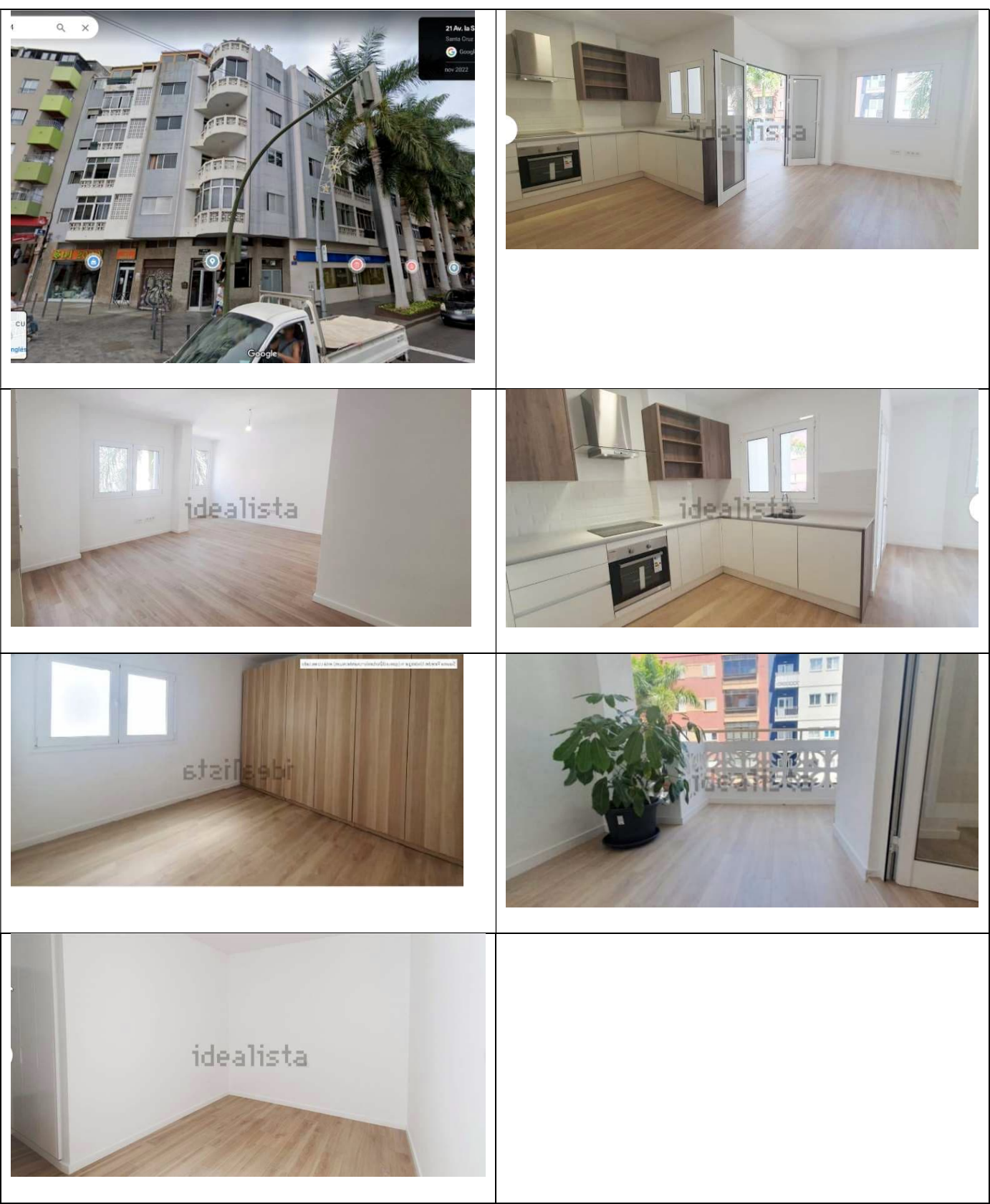
Barrio La Salle

Distrito La Salud-La Salle

Santa Cruz de Tenerife

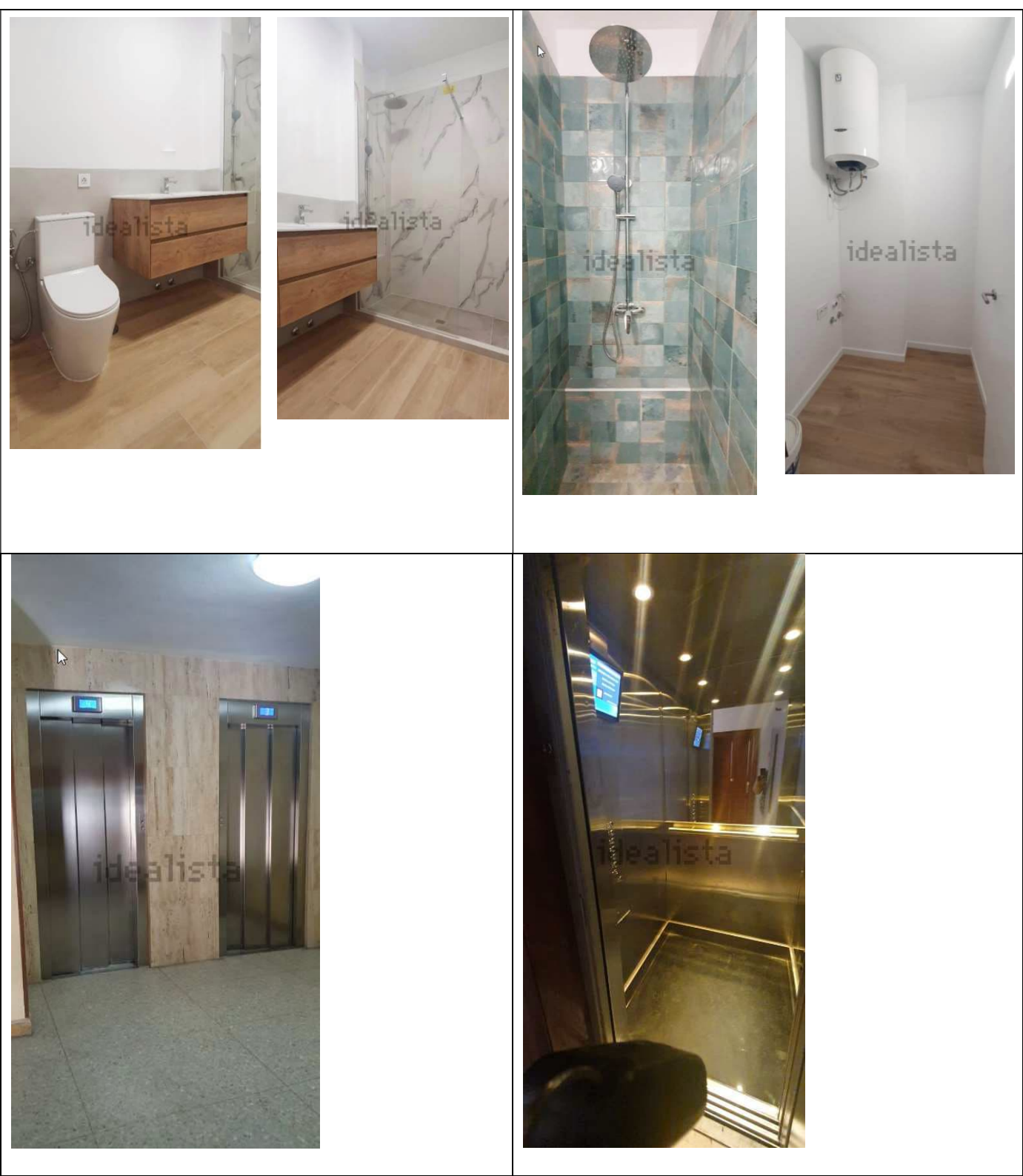
Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

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 m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> 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

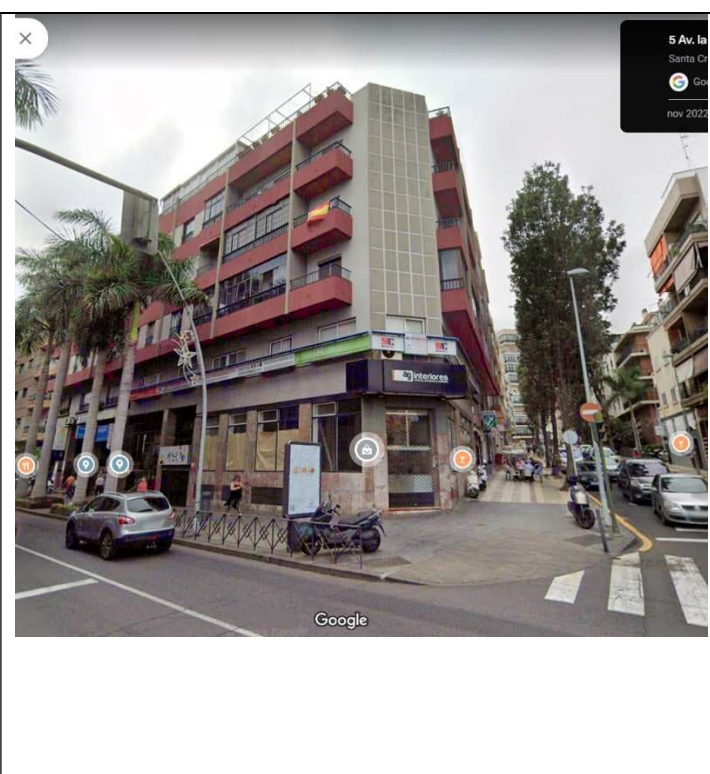
Barrio La Salle

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 Gestión 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

### 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

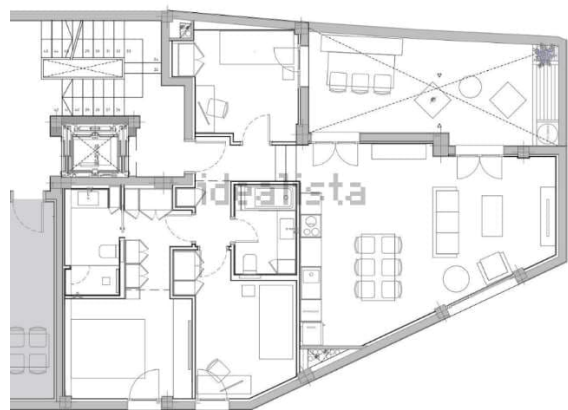
Barrio Villa Ascensión-El Perú-Cruz del Señor

Distrito La Salud-La Salle

Santa Cruz de Tenerife

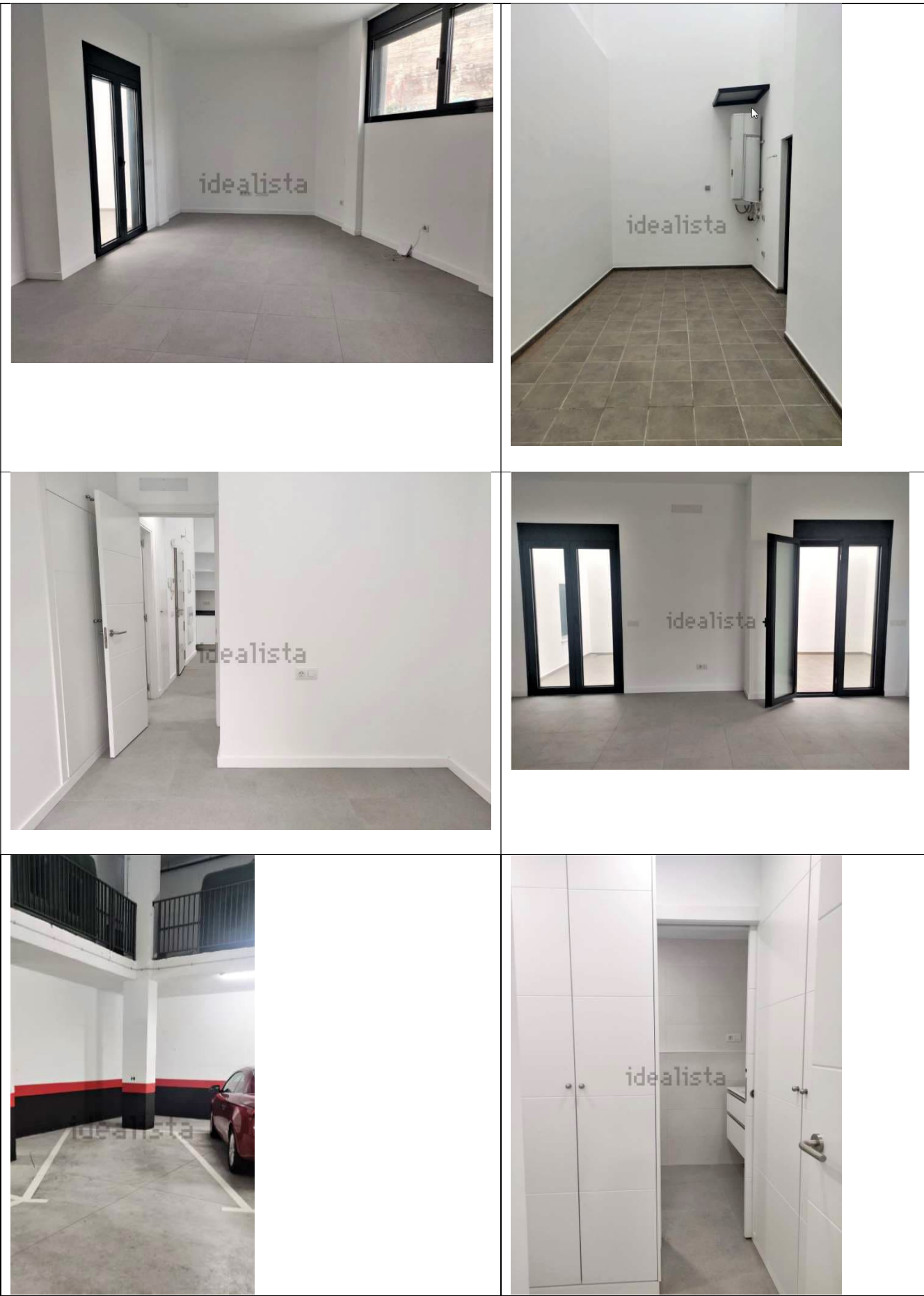
Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

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 m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> construidos, 92 m<sup>2</sup> 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

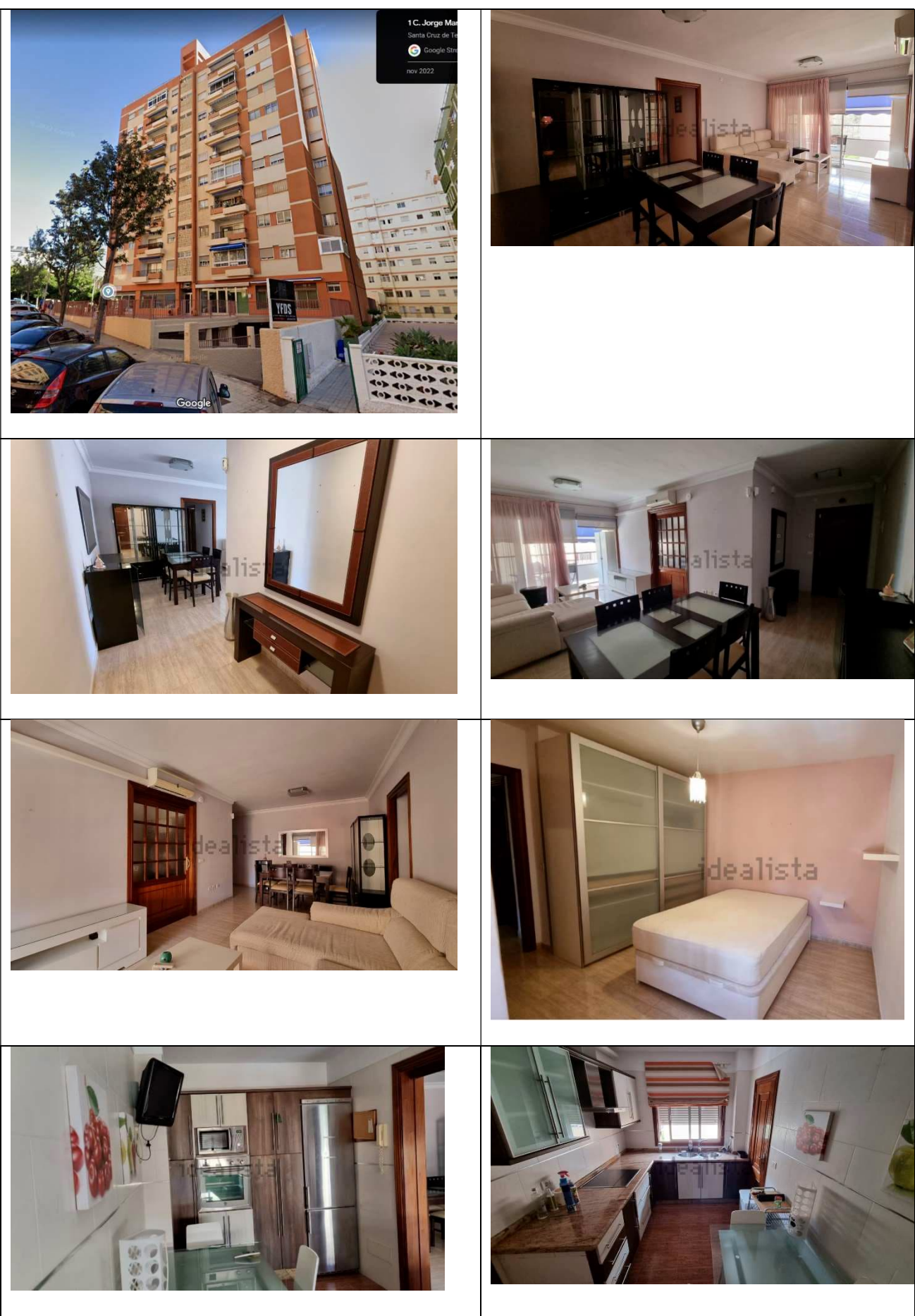
Distrito La Salud-La Salle

Santa Cruz de Tenerife

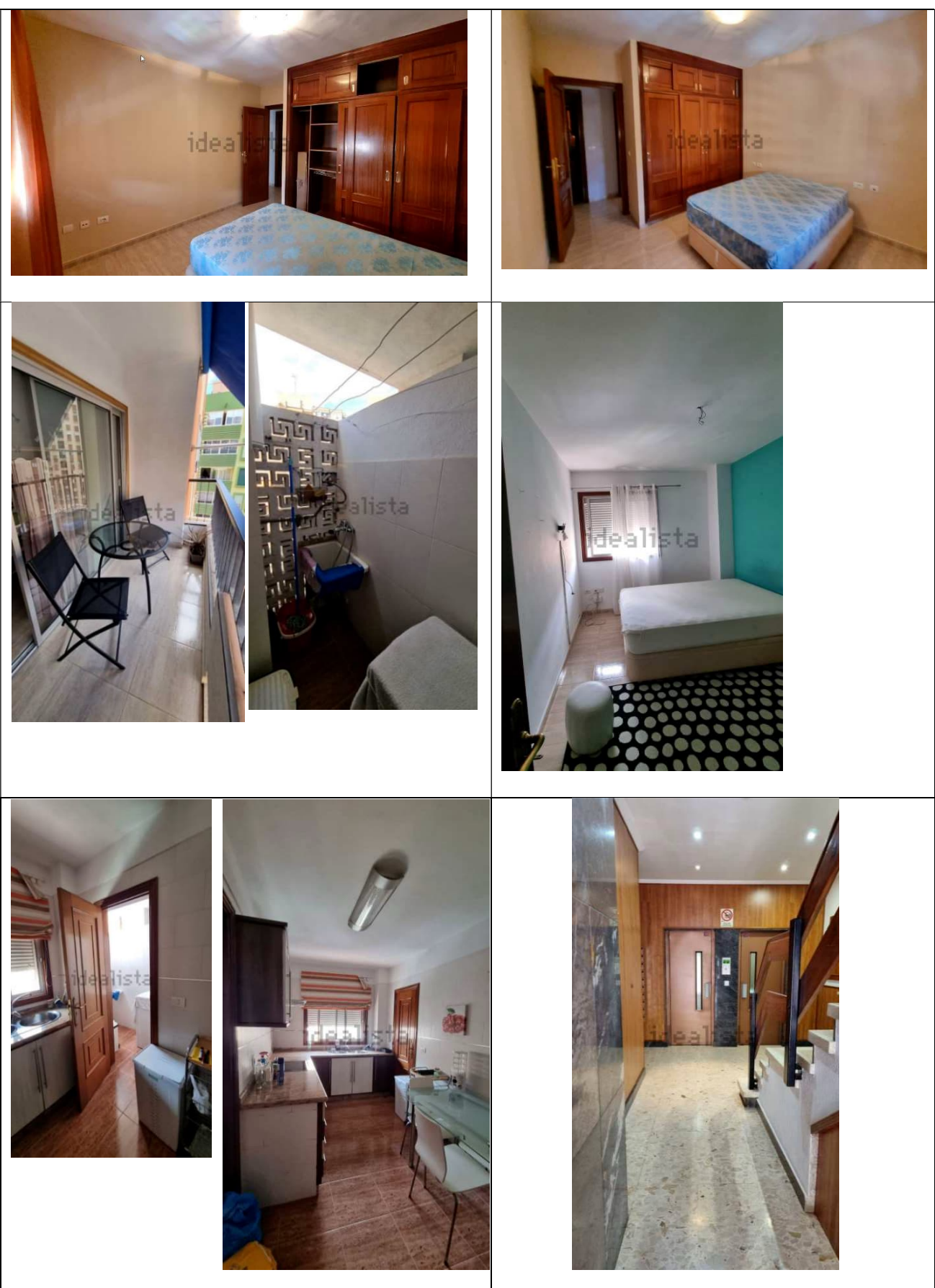
Tenerife, Santa Cruz de Tenerife



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<br>€ | Regateo | Inmobiliaria | Ubicación | Precio ponderado<br>€ |
|---|--------|---------------------------------------------|---------------------------------|--------|--------------------|---------|--------------|-----------|-----------------------|
| 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 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>
- 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



### 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

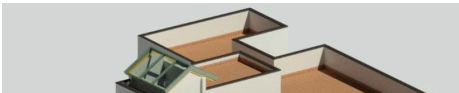
Pertenece a esta promoción



**📍 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>
- 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



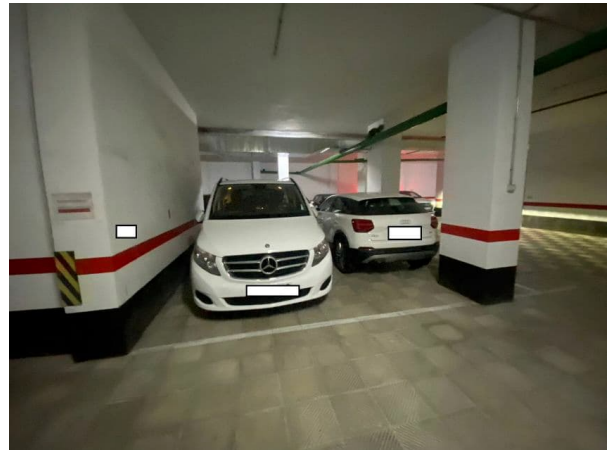
Desca

### 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

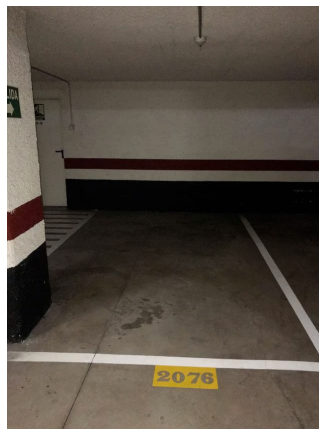
**25.000 €**

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<br>m² | Precio oferta<br>€ | Regateo | Inmobiliaria | Situación | Precio<br>ponderado<br>€ | Valor unitario<br>ponderado<br>€/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 m<sup>2</sup> | 2.000 €/m<sup>2</sup> | Bajo



Favorito



Descartar



Compartir

### Comentario del anunciante

Trastero en zona auditorio con una superficie de 7,5 m<sup>2</sup>. Situado en planta de garaje -1, zona recinto ferial - Centro Comercial Meridiano.

Precio algo negociable. [IW].

### Características básicas

- 8 m<sup>2</sup> 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



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.



1/12

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

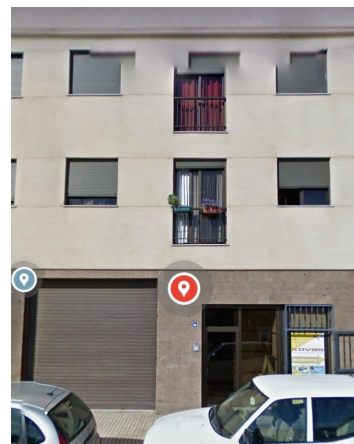
## Trastero en venta en calle la Berlina, 37

El Sobradillo, Santa Cruz de Tenerife

**10.000 €**6 m<sup>2</sup> x 3 m | 1.667 €/m<sup>2</sup> | Planta -1

### 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 m<sup>2</sup> construidos
- 3 m de altura
- Accesible 24h

### Edificio

- Planta -1

**i** 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 m<sup>2</sup> | 2.167 €/m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> 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                                        |             |             |                          |  |





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 m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> construidos
- 6 habitaciones
- 3 baños
- Segunda mano/para reformar
- No dispone de calefacción

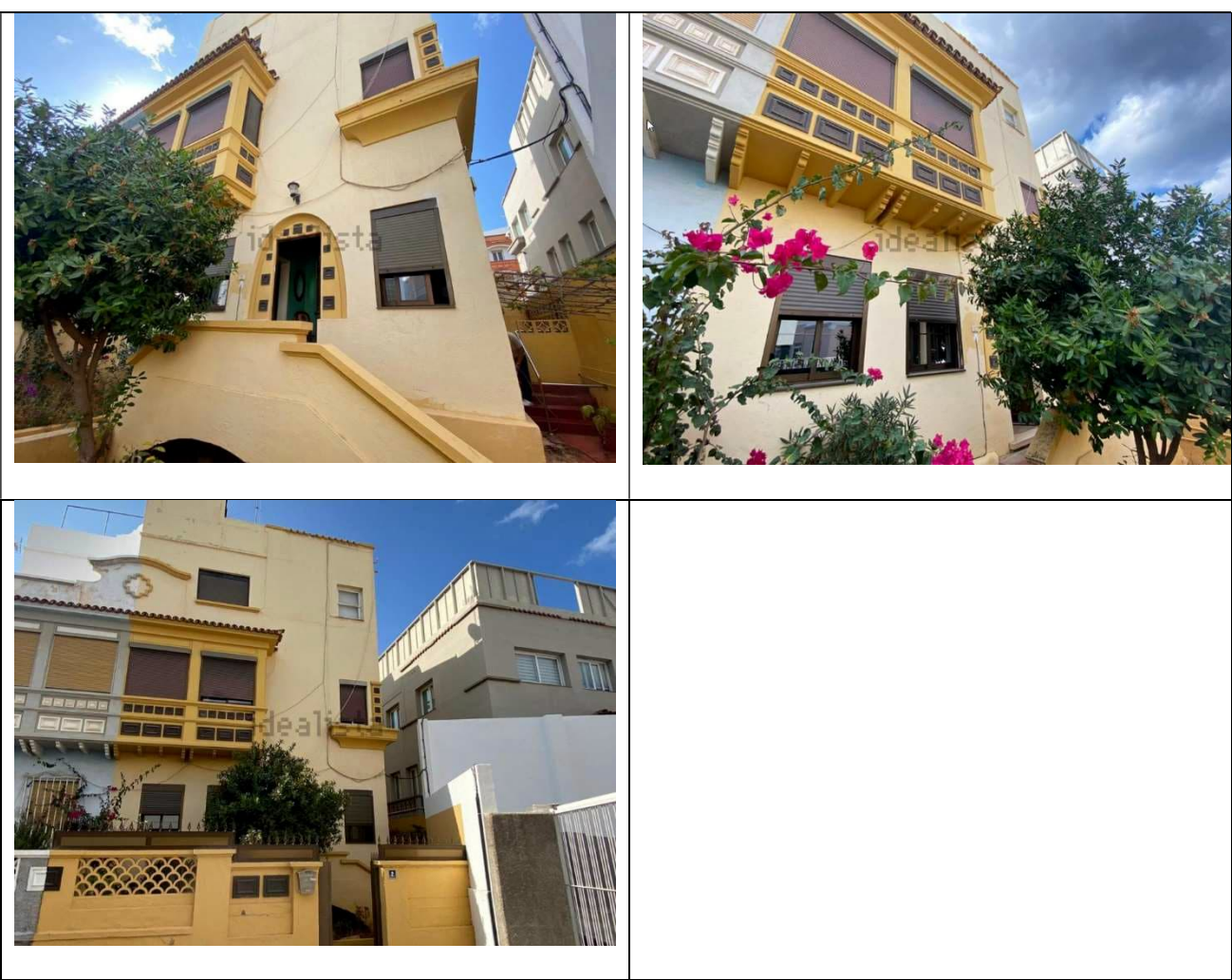
### Equipamiento

- 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 m<sup>2</sup> | 7 hab.



Favorito



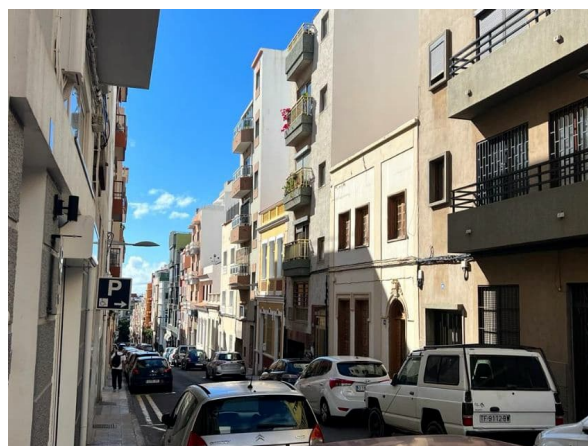
Desca

### 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



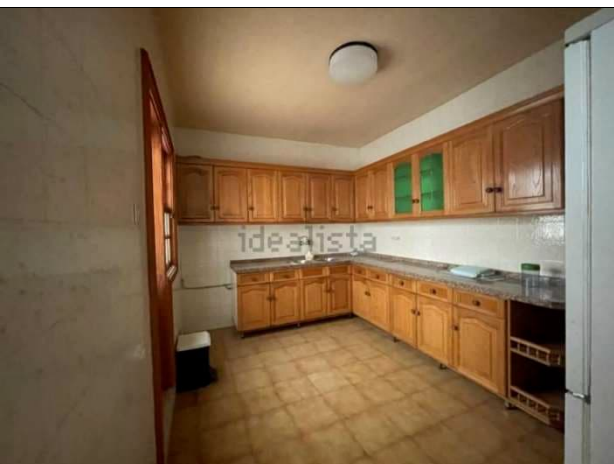
Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **ImmoPrincess** por chat.

### Características básicas

- Chalet adosado
- 292 m<sup>2</sup> construidos
- 7 habitaciones
- 3 baños
- Segunda mano/para reformar
- Construido en 1920

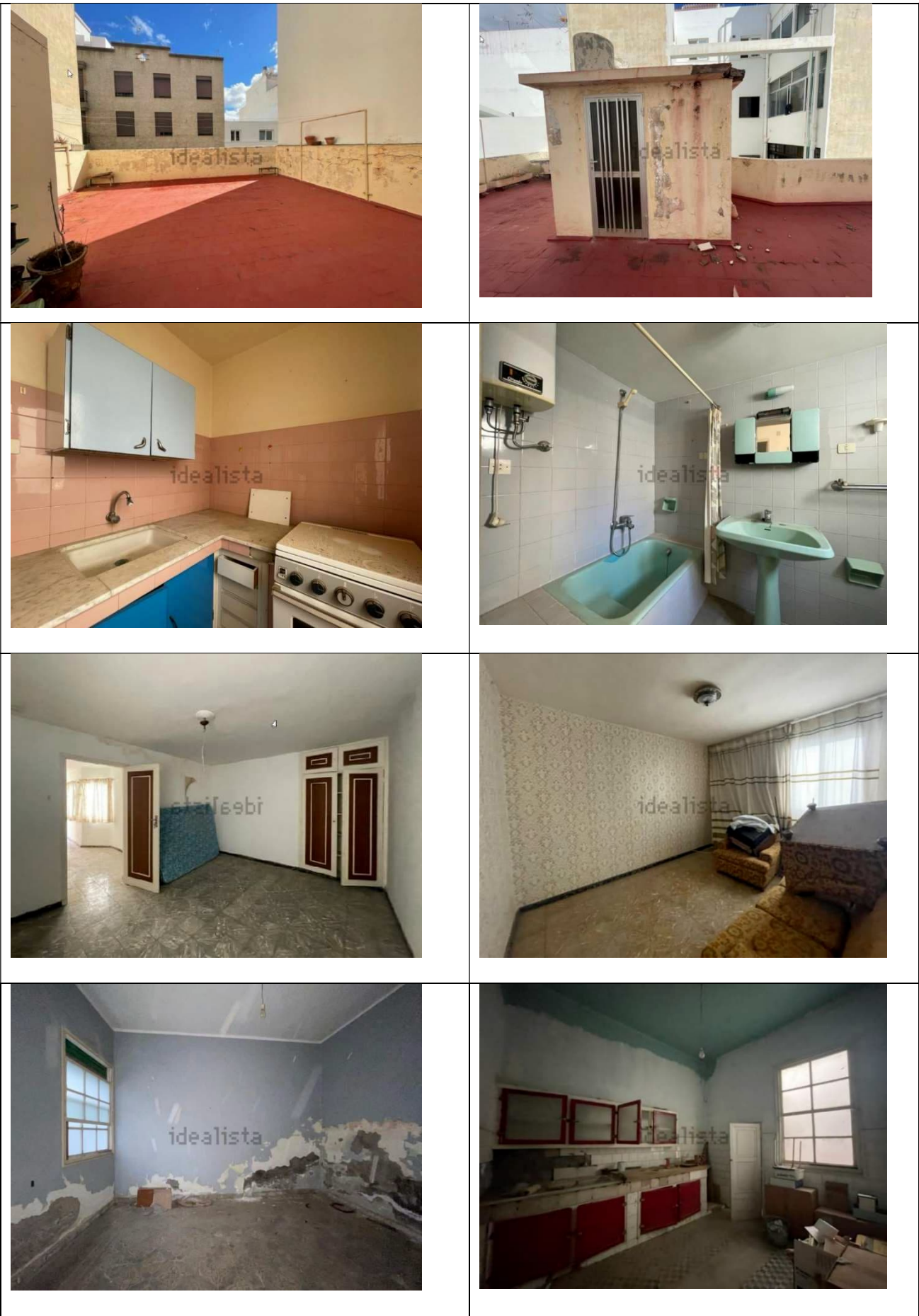
### Certificado energético

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 m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños



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

### **Certificado energético**

- En trámite

 **Anuncio actualizado hace 4 días**

### **Ubicación**

Leoncio Rodriguez, 21

Barrio La Salle

Distrito La Salud-La Salle

Santa Cruz de Tenerife

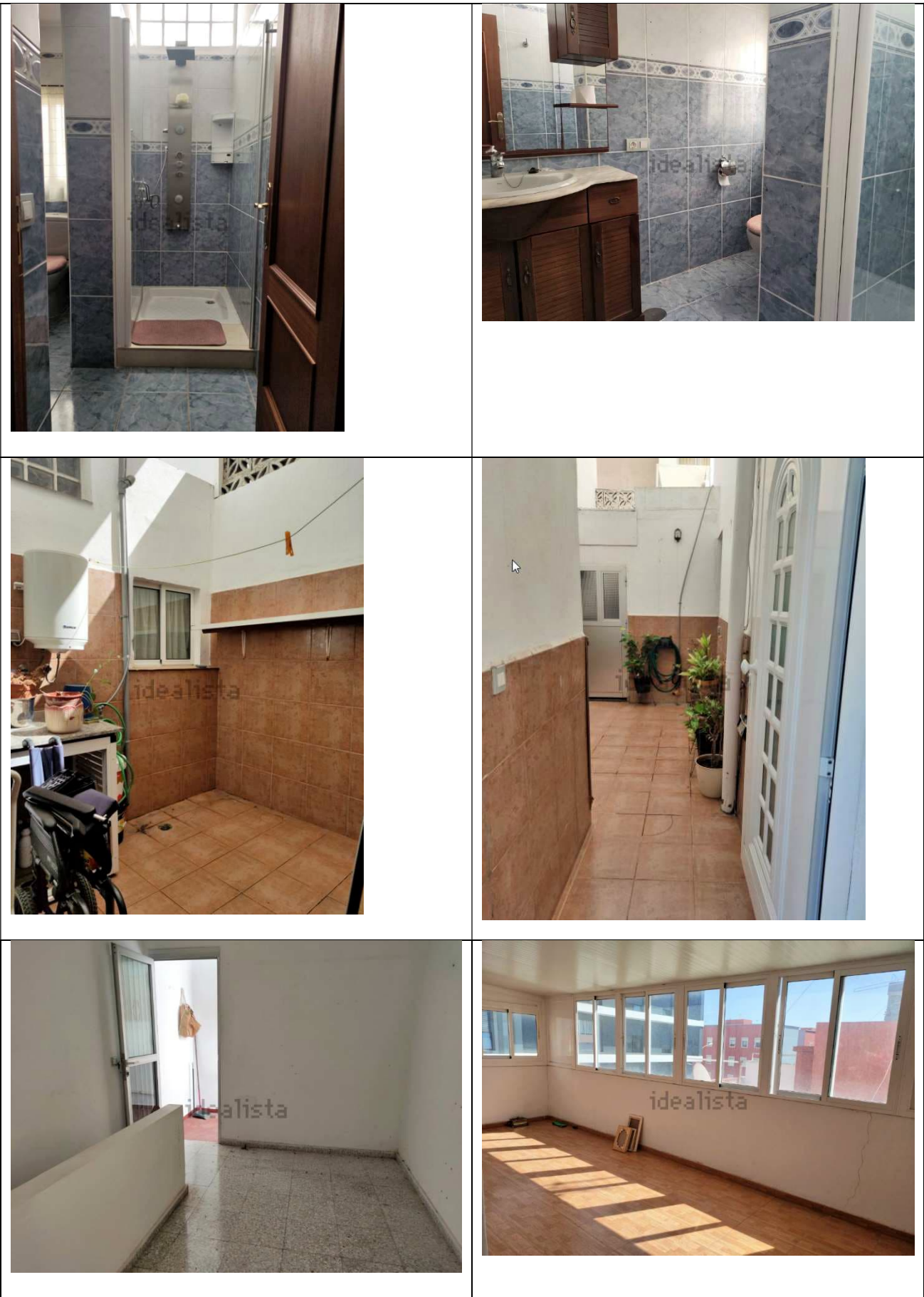
Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

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 m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> construidos
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 92 m<sup>2</sup>
- 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

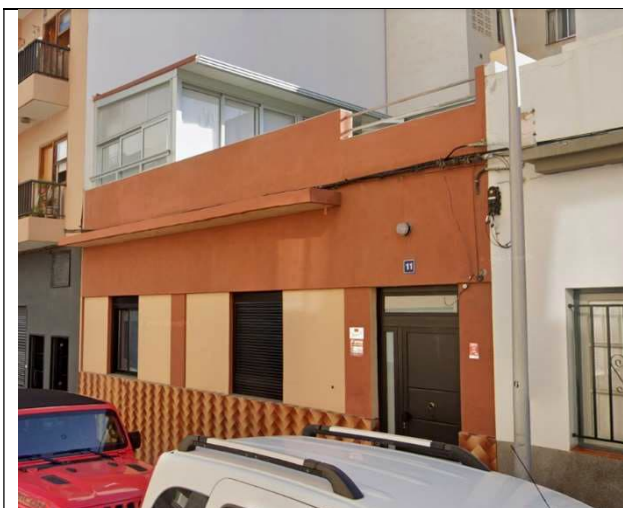
Distrito La Salud-La Salle

Santa Cruz de Tenerife

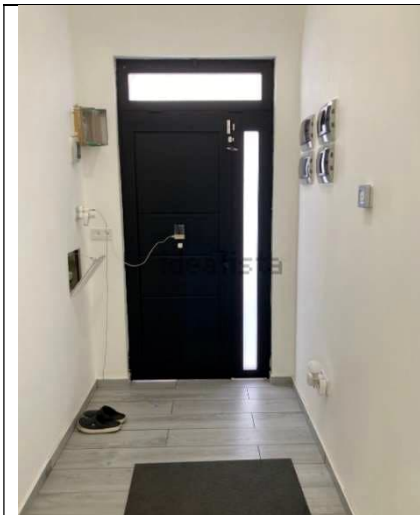
Tenerife, Santa Cruz de Tenerife



TESTIGO 04C: CASA CASTELLÓN DE LA PLANA 11



TESTIGO 04C: CASA CASTELLÓN DE LA PLANA 11



idealista

TESTIGO 05C



oficinal  
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 m<sup>2</sup> | 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

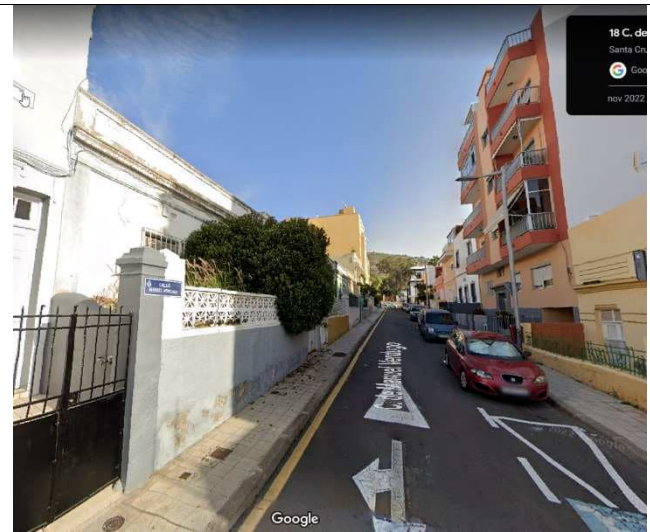
### Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 346 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> construidos, 167 m<sup>2</sup> 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.**

---



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

**Referencia catastral:** 7489126CS7478N0001JZ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL LEONCIO RODRIGUEZ 40 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Residencial

**Superfície construída: 173 m²**

**Año construcción:** 1925

**Valor catastral [ 2023 ]:** 45.535,34 €

**Valor catastral suelo:** 14.335,75 €

**Valor catastral construcción:** 31.199,59 €

### Titularidad

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF/NIE | Derecho              | Domicilio fiscal                                                                     |
|---------------------------------|---------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |         | 100,00% de propiedad | CL LEONCIO RODRIGUEZ 40<br>38000 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE] |
|                                 |         |                      |                                                                                      |
|                                 |         |                      |                                                                                      |

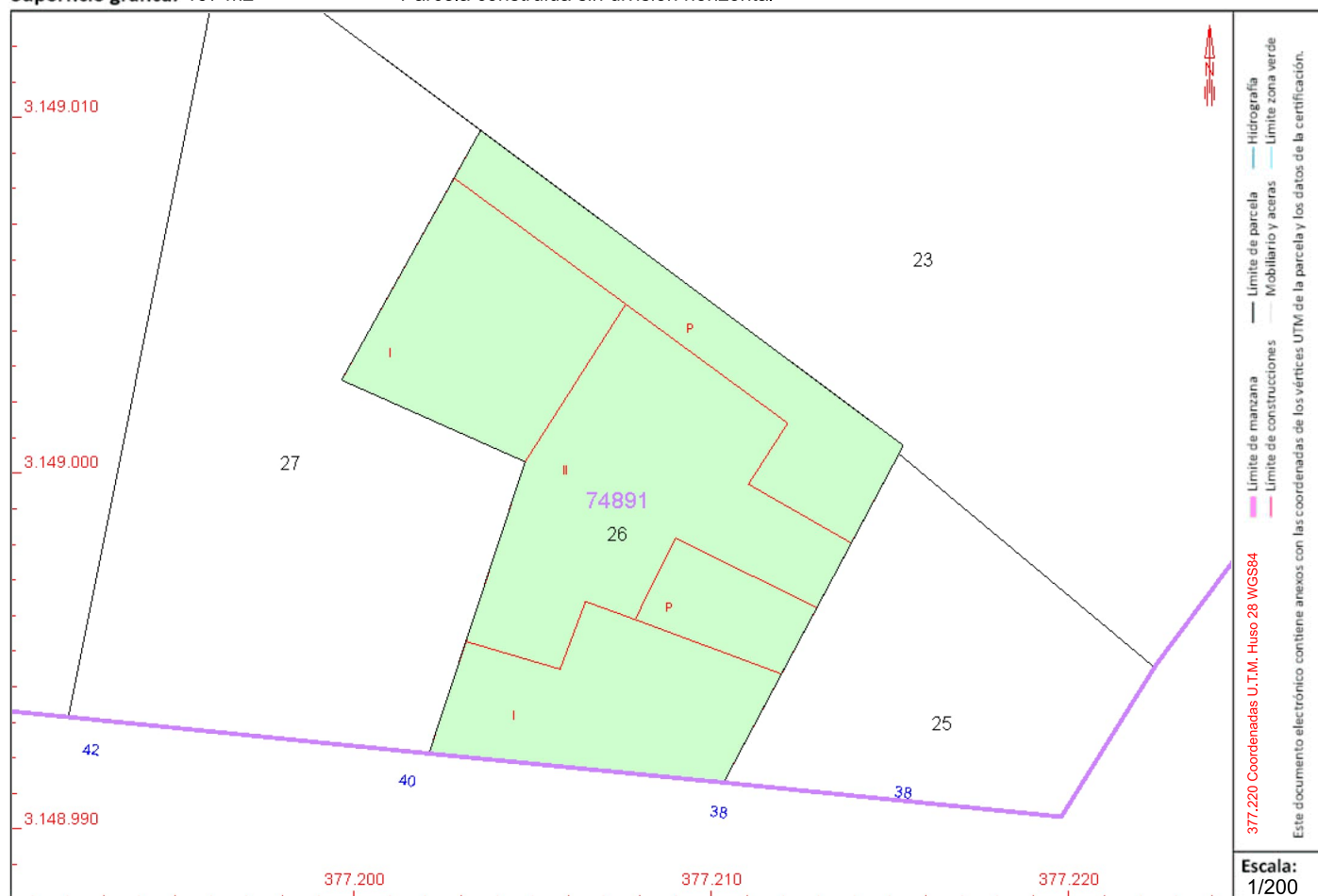
## Construcción

| Esc./Plta./Prta. | Destino  | Superficie m² | Esc./Plta./Prta. | Destino  | Superficie m² |
|------------------|----------|---------------|------------------|----------|---------------|
| /00/01           | VIVIENDA | 120           | /01/01           | VIVIENDA | 53            |
|                  |          |               |                  |          |               |
|                  |          |               |                  |          |               |

**PARCELA CATASTRAL**

**Superficie gráfica:** 157 m2

Parcela construida sin división horizontal



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

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

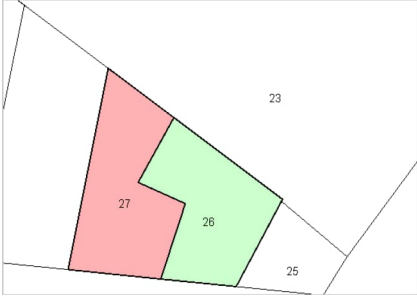
**Finalidad:** Exp GMU n°:2022002993

**Fecha de emisión:** 17/03/2023





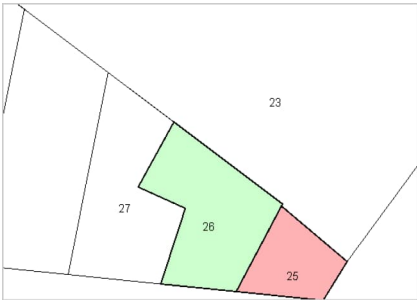
RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7489127CS7478N0001EZ  
Localización: CL LEONCIO RODRIGUEZ 42  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

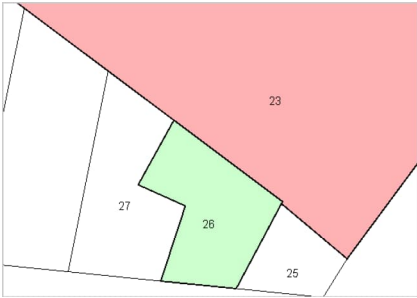
| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
|---------------------------------|-----|------------------|
|                                 |     |                  |



Referencia catastral: 7489125CS7478N0001IZ  
Localización: CL LEONCIO RODRIGUEZ 38  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

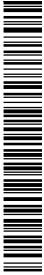
| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
|---------------------------------|-----|------------------|
|                                 |     |                  |



Referencia catastral: 7489123CS7478N0001DZ  
Localización: CL FERNANDEZ NAVARRO 14  
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<br>38110 SANTA CRUZ DE TENERIFE<br>[S.C. TENERIFE] |





# 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>