

**HOJA DE APRECIO BIEN Nº 01  
C/ HERMANOS LOGMAN S/Nº (JUNTO AL Nº 10)**

**DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS  
POR LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA.LS.4, 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. 4º.  
SANTA CRUZ DE TENERIFE

**SEPTIEMBRE – 2024**



 <b>Santa Cruz de Tenerife</b> <b>AYUNTAMIENTO</b>		<b>Organismo Autónomo</b> <b>Gerencia Municipal de</b> <b>Urbanismo</b>	<b>Servicio de Planeamiento y</b> <b>Gestión</b>
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.4
Vía Pública: C/ Hermanos Logman s/nº (junto al nº 10)		Referencia catastral: 7489121CS7479S	
Superficie de suelo: 121,86 m <sup>2</sup> s	Superficie construida: 0,00 m <sup>2</sup> c	Exp nº: 2022003077	BIEN Nº 01

**INFORME TÉCNICO: VALORACIÓN DEL BIEN Nº 01 DEL “PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA.LS.4, ÁREA LA SALLE (LS-5), DEL PGOU-05”, SITUADO EN C/ HERMANOS LOGMAN S/Nº (JUNTO AL Nº 10), QUE FORMA PARTE DE LA PARCELA CATASTRAL Nº 7489121CS7479S.**

## 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 dirigida al Servicio de Planeamiento y Gestión a fin de que se efectúen los trámites administrativos precisos para la incoación del Expediente denominado, **“Expropiación Forzosa de los bienes y derechos afectados por la AA- LS.4 del Área La Salle (LS-5); a los efectos de ejecutar la urbanización perimetral del Cementerio S. Rafael y S. Roque (Área Norte) y obtención de suelo para equipamiento”**.”*

Con fecha 10-07-2024 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.*

Donde además se informa que:

*1. El proyecto de expropiación se redactará de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, aprobado el 19 de mayo de 2011, así como con el proyecto de obra denominado “Proyecto de Urbanización del peatonal trasera Cementerio San Rafael Y San Roque”, de dicha actuación aislada, aprobado por la Junta de Gobierno de esta Ciudad, el 25 de marzo de 2024; a fin de delimitar con precisión la superficie a expropiar, relativa al peatonal.*

*Asimismo, se deberán considerar los levantamientos aportados en los recientes expedientes de Alineaciones y Rasantes tramitados en este Servicio (2024000457), que incluyen la superficie prevista en el PGOU-05 destinada a equipamiento, también incluida en la actuación aislada AA-LS.4.*

*2. En relación con la valoración económica de los bienes y derechos a expropiar:*

*...*

*Toda vez que en fecha 31 de octubre de 2023 se resolvió la aprobación inicial del expediente de expropiación 2022/2993, relativo a la actuación aislada AA-LS.3, colindante a la del presente expediente, cuya causa expropiandi es similar a la de éste y se encuentra en el mismo área (usos y edificabilidad idénticos), se considerarán los valores resultantes de dicho expediente, a fin de formular las hojas de aprecio correspondientes, toda vez que no ha transcurrido un año desde dicha valoración.*

*3. Se deberá tener en cuenta el proyecto de reparcelación de la UA-5.1, ámbito La Salle, área La Salle (LS-5), aprobado definitivamente el 31 de octubre de 2001 (expediente 2000000144), del cual se está formalizando actualmente su inscripción en el Registro de la Propiedad nº 3 de Santa Cruz, dado que cuatro de los bienes afectados por la actuación aislada AA-LS.4 se ubican dentro de la delimitación de la reparcelación.*

*4. ...”*

## 2. LEGISLACIÓN

Con relación a una parte del inmueble con referencia catastral 7489121CS7479S, sito en C/ Hermanos Logman s/nº (junto al nº 10), 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

 <b>Santa Cruz de Tenerife</b> AYUNTAMIENTO	<b>Organismo Autónomo</b> <b>Gerencia Municipal de</b> <b>Urbanismo</b>	<b>Servicio de Planeamiento y</b> <b>Gestión</b>
Área: La Salle (LS-5)	Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.4
Vía Pública: C/ Hermanos Logman s/nº (junto al nº 10)	Referencia catastral: 7489121CS7479S	
Superficie de suelo: 121,86 m <sup>2</sup> s	Superficie construida: 0,00 m <sup>2</sup> c	Exp nº: 2022003077
		BIEN Nº 01

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/ Hermanos Logman 14  
Según realidad física: C/ Hermanos Logman s/nº (junto al nº 10)

### 4. TITULARIDAD

#### 4.a) Datos registrales.

En el momento de practicarse la presente valoración no se ha dispuesto de documentación registral sobre 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 13-09-2024, se obtiene en la Sede Electrónica del Catastro (SEC), certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral nº 7489121CS7479S, que arroja los siguientes datos de la totalidad de la parcela:

Superficie de suelo: 152 m<sup>2</sup>s  
Superficie construida: 00,00 m<sup>2</sup>c.  
Titular: MARTIN DIAZ LUIS

#### 4.c) Datos obrantes en este Servicio.

Según datos obrantes en este Servicio de Planeamiento y Gestión:

- Los terrenos afectados no constan que sean de titularidad municipal.
- Informe Servicio de Patrimonio de fecha 16-07-2024, obrante en el expediente: No consta que los terrenos estén inventariados.

Se adjunta, en el **Anexo nº 5**, 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 Autónoma de Informe Único,

 <b>Santa Cruz de Tenerife</b> <b>AYUNTAMIENTO</b>		<b>Organismo Autónomo</b> <b>Gerencia Municipal de</b> <b>Urbanismo</b>	<b>Servicio de Planeamiento y</b> <b>Gestión</b>
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.4
Vía Pública: C/ Hermanos Logman s/nº (junto al nº 10)		Referencia catastral: 7489121CS7479S	
Superficie de suelo: 121,86 m <sup>2</sup> s	Superficie construida: 0,00 m <sup>2</sup> c	Exp nº: 2022003077	BIEN Nº 01

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 01** 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.4 que se delimita para “Urbanización perimetral del Cementerio de San Rafael y San Roque (Área Norte) y obtención de suelo para equipamiento”, cuyo **sistema de actuación es: “Suelo: Expropiación. Ejecución: Obras pública ordinaria.”**

Consta “**Proyecto de Urbanización Reformado de Peatonales Perimetrales del Cementerio San Rafael y San Roque**”, aprobado con fecha 19-05-2011, que incluye los terrenos destinados a Espacios Libres (peatonales) de la Actuación Aislada AA.LS.4 así como, proyecto de obra denominado “**Proyecto de Urbanización del peatonal trasera Cementerio San Rafael Y San Roque**”, de dicha actuación aislada, aprobado por la Junta de Gobierno de esta Ciudad, el 25-03-2024, a fin de delimitar con precisión la superficie a expropiar, relativa al peatonal.

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 **20-09-2024**, 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 2022/3077, que tiene por objeto la “**Expropiación Forzosa de los Bienes y Derechos afectados por la AA- LS.4 del Área La Salle (LS-5)**”, a fin de obtener el suelo necesario para ejecutar el peatonal perimetral del Cementerio de San Rafael y San Roque, declarado BIC, se pone en conocimiento de esa Administración que el Expediente de Expropiación antes referido se encuentra en curso, y tiene por finalidad culminar 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, así como con el proyecto de obra denominado “Proyecto de Urbanización del peatonal trasera Cementerio San Rafael Y San Roque”, de dicha actuación aislada, aprobado por la Junta de Gobierno de esta Ciudad, el 25 de marzo de 2024.”*

 <b>Santa Cruz de Tenerife</b> <b>AYUNTAMIENTO</b>		<b>Organismo Autónomo</b> <b>Gerencia Municipal de</b> <b>Urbanismo</b>	<b>Servicio de Planeamiento y</b> <b>Gestión</b>
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.4
Vía Pública: C/ Hermanos Logman s/nº (junto al nº 10)		Referencia catastral: 7489121CS7479S	
Superficie de suelo: 121,86 m <sup>2</sup> s	Superficie construida: 0,00 m <sup>2</sup> c	Exp nº: 2022003077	BIEN Nº 01

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

## 6. SUPERFICIE Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

Se tiene en cuenta a efectos de valoración y de descripción de los terrenos afectados:

- El “*Proyecto de Urbanización Reformado de Peatonales Perimetrales del Cementerio San Rafael y San Roque*”, aprobado con fecha 19-05-2011.
- El proyecto de obra denominado “*Proyecto de Urbanización del peatonal trasera Cementerio San Rafael Y San Roque*”, incluido en la Actuación Aislada AA.LS.4, aprobado por la Junta de Gobierno de esta Ciudad, el 25-03-2024 y el levantamiento georreferenciado facilitado por el Servicio de Infraestructuras de este Ayuntamiento para la emisión de informe de Alineaciones y Rasantes para la redacción del citado proyecto (expediente 2023005107).
- El Proyecto de Reparcelación de la UA-5.1, Ámbito La Salle, Área La Salle (LS-5), aprobado definitivamente el 31-10-2001 (expediente 2000000144), del cual se está formalizando actualmente su inscripción en el Registro de la Propiedad nº 3 de Santa Cruz.
- El levantamiento topográfico georreferenciado de la finca registral nº 26.134 - aportado por los propietarios - afectada parcialmente por este expediente y que constituye el BIEN 02 de este proyecto expropiatorio.

Teniendo en cuenta lo anterior se elabora en este Servicio Informe de Validación Gráfica Alternativo con CSV HHNDZ45NBSMD11BH (sin desplazamiento ni giro), de fecha 30-09-2024, de los Bienes 01, 01' y 02 de titularidad privada incluidos en el presente expediente expropiatorio. Conforme a este Informe de Validación Gráfica Alternativo se procede a la descripción de los terrenos expropiados.

### Descripción y superficie de los terrenos afectados del BIEN 01.

Terrenos de forma romboidal, que miden **121,86 m<sup>2</sup>s** y lindan:

Noreste: En línea recta con la Calle Hermanos Logman.

Sureste: En línea recta con plaza pública por la que se accede al cementerio de San Rafael y San Roque.

Suroeste: En línea recta con parcela catastral de nueva creación que constituye el BIEN Nº 01' de este expediente expropiatorio.

Noroeste: En línea recta con la propia parcela catastral nº 7489121CS7479S (RESTO BIEN 01) de la que se segrega.

En la actualidad, en los terrenos objeto de expropiación no hay edificaciones ni otro tipo de construcciones y están parcialmente murados.

Las coordenadas UTM en el Sistema de Referencia ITRF93, Elipsoide WGS84, Red Geodésica REGCAN 95, sistema de proyección UTM Huso 28N, de sus vértices son:

 <b>Santa Cruz de Tenerife</b> <b>AYUNTAMIENTO</b>		<b>Organismo Autónomo</b> <b>Gerencia Municipal de</b> <b>Urbanismo</b>	<b>Servicio de Planeamiento y</b> <b>Gestión</b>
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.4
Vía Pública: C/ Hermanos Logman s/nº (junto al nº 10)		Referencia catastral: 7489121CS7479S	
Superficie de suelo: 121,86 m <sup>2</sup> s	Superficie construida: 0,00 m <sup>2</sup> c	Exp nº: 2022003077	BIEN Nº 01

COORDENADAS UTM "BIEN 01" (REGCAN95)				
Nº Punto	X	Y	Tramo	Longitud
1	377196,119	3149126,195	Recta	4,62
2	377200,449	3149124,579	Recta	4,54
3	377204,706	3149123,005	Recta	5,70
4	377210,048	3149121,009	Recta	0,24
5	377209,889	3149120,835	Recta	1,18
6	377209,092	3149119,964	Recta	7,91
7	377203,749	3149114,133	Recta	0,88
46	377202,936	3149114,468	Recta	13,09
45	377190,834	3149119,446	Recta	8,57
1	377196,119	3149126,195		
Perímetro				46,72
<b>SUPERFICIE</b>				<b>121,86</b>

De acuerdo a la medición realizada en este Servicio, teniendo en cuenta lo expuesto en este **Punto 6**, los terrenos afectados por Espacios Libres (peatonales) e incluidos parcialmente en la Actuación Aislada AA.LS.4 del Área LS-5, del PGOU-05, a desarrollar por expropiación, correspondientes a una parte de la parcela catastral nº 7489121CS7479S, **miden 121,86 metros cuadrados, cifra que se adopta a efectos de valoración.**

Se incorpora a la valoración planos de los terrenos objeto de expropiación y del resto de finca, con indicación de sus coordenadas UTM respectivas. Asimismo, se incluye en el presente Proyecto de expropiación Informe de Validación Gráfica Alternativo con CSV HHNDZ45NBSMD11BH (sin desplazamiento ni giro) de los Bienes 01, 01' y 02 objeto de expropiación.

## 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.
- Los terrenos se disponen en suelo clasificado como Urbano Consolidado y se califican como Espacios Libres (peatonales) y por lo tanto, no tiene aprovechamiento lucrativo.
- Los terrenos están libres de construcciones.
- La parcela, que da frente a la C/ Hermanos Logman y a plaza, cuenta con todos los Servicios.

Por lo que se estima que se trata de unos terrenos en **situación básica de suelo sin edificar y sin edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística** y se valorará, consiguientemente, conforme al art. 37.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre y al art. 22 del Reglamento de Valoraciones.

## 8. VALORACIÓN DEL INMUEBLE

 <b>Santa Cruz de Tenerife</b> <b>AYUNTAMIENTO</b>		<b>Organismo Autónomo</b> <b>Gerencia Municipal de</b> <b>Urbanismo</b>	<b>Servicio de Planeamiento y</b> <b>Gestión</b>
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.4
Vía Pública: C/ Hermanos Logman s/nº (junto al nº 10)		Referencia catastral: 7489121CS7479S	
Superficie de suelo: 121,86 m <sup>2</sup> s	Superficie construida: 0,00 m <sup>2</sup> c	Exp nº: 2022003077	BIEN Nº 01

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

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

En donde:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €/m<sup>2</sup>s.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en €/m<sup>2</sup>e.

### 8.a) Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados en m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s ( $\sum Ei$ ).

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:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot \text{VRS}_i}{\text{VRS}_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en m<sup>2</sup>.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en €/m<sup>2</sup>e

VRS<sub>r</sub> = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en €/m<sup>2</sup>e.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en m<sup>2</sup>.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en m<sup>2</sup>.

**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

 <b>Santa Cruz de Tenerife</b> <b>AYUNTAMIENTO</b>		<b>Organismo Autónomo</b> <b>Gerencia Municipal de</b> <b>Urbanismo</b>		<b>Servicio de Planeamiento y</b> <b>Gestión</b>	
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle		Ámbito de Gestión: AA.LS.4	
Vía Pública: C/ Hermanos Logman s/nº (junto al nº 10)			Referencia catastral: 7489121CS7479S		
Superficie de suelo: 121,86 m <sup>2</sup> s		Superficie construida: 0,00 m <sup>2</sup> c		Exp nº: 2022003077	BIEN Nº 01

cerrada, homogeneizando los usos y tipologías de las parcelas con los coeficientes de ponderación de usos y tipologías del PGOU-92 (\*).

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

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

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

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

	Sup. suelo lucrativo	Ámbitos de gestión	Uso s/ Plano de Usos pormenorizados	Tipología s/ Fichero de ordenación	Alturas / Coef. edificabilidad	UA	Coef. ponderación PGOU-92	Edificabilidad ponderada total
	m <sup>2</sup> s				nº pl. / m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s			m <sup>2</sup> e
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

 <b>Santa Cruz de Tenerife</b> <b>AYUNTAMIENTO</b>		<b>Organismo Autónomo</b> <b>Gerencia Municipal de</b> <b>Urbanismo</b>		<b>Servicio de Planeamiento y</b> <b>Gestión</b>	
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle		Ámbito de Gestión: AA.LS.4	
Vía Pública: C/ Hermanos Logman s/nº (junto al nº 10)			Referencia catastral: 7489121CS7479S		
Superficie de suelo: 121,86 m <sup>2</sup> s		Superficie construida: 0,00 m <sup>2</sup> c		Exp nº: 2022003077	BIEN Nº 01

20	1.647,76		Residencial	Cerrada	4		1,00	6.591,04
21	2.055,00		Residencial	Cerrada	4		1,00	8.220,00
22	1.443,87		Residencial	Cerrada	4		1,00	5.775,48
23	774,04		Residencial	Cerrada	4		1,00	3.096,16
24	5.978,56		Residencial	Abierta, Grado 2	1,60		1,00	9.565,70
25	7.711,94		Residencial	Abierta, Grado 2	1,60		1,00	12.339,10
26	3.834,45		Residencial	Abierta, Grado 2	1,60		1,00	6.135,12
27	3.956,64	UA-LS.5	Residencial	Abierta Libre composición (90% de 1,60 s/ parcela bruta)	1,60	0,90	1,00	5.697,56
28	5.733,09	Ámbito J	Residencial	Abierta Libre composición (1,60 s/ parcela bruta)	1,60		1,00	9.172,94
Edificabilidad máxima ponderada del AEH (m <sup>2</sup> e)								<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 m <sup>2</sup> e
Superficie total de suelo (SA) =	183.867,24 m <sup>2</sup> s
Superficie de suelo dotacional público existente ya afectado a su destino (SD) =	81.562,95 m <sup>2</sup> s
Superficie de suelo del AEH descontado el suelo dotacional público existente ya afectado a su destino, según planeamiento (SA-SD) =	102.304,29 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad Media (314.748,44 m <sup>2</sup> e / 102.304,29 m <sup>2</sup> s) (EM) =	<b>3,077 m<sup>2</sup>e/ m<sup>2</sup>s</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.b) Valor de repercusión del suelo del uso considerado en €/m<sup>2</sup>e (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:

 <b>Santa Cruz de Tenerife</b> <b>AYUNTAMIENTO</b>		<b>Organismo Autónomo</b> <b>Gerencia Municipal de</b> <b>Urbanismo</b>	<b>Servicio de Planeamiento y</b> <b>Gestión</b>
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.4
Vía Pública: C/ Hermanos Logman s/nº (junto al nº 10)		Referencia catastral: 7489121CS7479S	
Superficie de suelo: 121,86 m <sup>2</sup> s	Superficie construida: 0,00 m <sup>2</sup> c	Exp nº: 2022003077	BIEN Nº 01

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

Siendo:

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

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

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

Vc = Valor de la construcción en €/m<sup>2</sup>e 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.

Para este proyecto expropiatorio, en relación con el Valor de Repercusión de Suelo (VRS), se ha seguido lo indicado en la Diligencia de fecha 10-07-2024, por la que se insta a los técnicos de este Servicio a continuar con el expediente expropiatorio, criterio que consta transcrito en el Punto 1 de esta Valoración.

#### 8.b.1) Valor en venta del uso considerado del producto inmobiliario acabado, en €/m<sup>2</sup>e (Vv).

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

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 €/m<sup>2</sup>e**, 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

 <b>Santa Cruz de Tenerife</b> <b>AYUNTAMIENTO</b>		<b>Organismo Autónomo</b> <b>Gerencia Municipal de</b> <b>Urbanismo</b>	<b>Servicio de Planeamiento y</b> <b>Gestión</b>
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.4
Vía Pública: C/ Hermanos Logman s/nº (junto al nº 10)		Referencia catastral: 7489121CS7479S	
Superficie de suelo: 121,86 m <sup>2</sup> s	Superficie construida: 0,00 m <sup>2</sup> c	Exp nº: 2022003077	BIEN Nº 01

situación.

### 8.b.2) Valor de la construcción del uso considerado, en €/m<sup>2</sup>e (Vc).

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

En este caso, para obtener el valor de construcción para la tipología Residencial Colectiva Cerrada, tendremos en cuenta la aplicación informática para obtener el “Valor tributario obra nueva en Canarias” también denominada “Índices de Costes de Construcción en Canarias”, elaborada por la fundación CIEC bajo las directrices de la Agencia Tributaria Canaria, con la finalidad de obtener precios de referencia por metro cuadrado de las tipologías constructivas más habituales en el archipiélago y fijar unos índices de valoración de las mismas.

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

En esta aplicación, utilizando como año de construcción 2023 y a partir de datos concretos de una hipotética construcción, tipología edificatoria, superficies y usos por plantas, localización, se obtiene un valor total de ejecución material de un inmueble supuesto, en este caso, una parcela de 200 m<sup>2</sup>s.

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 (m <sup>2</sup> s)	<b>200,00 m<sup>2</sup>s</b>					
Edificabilidad	<b>3,08 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>					
Sup. total (m <sup>2</sup> c)	<b>616,00 m<sup>2</sup>c</b>					
		Sup. constr. por planta (m2e)	% de cada uso por planta	Sup. const. por uso y por planta (m2e)	Coste por uso (€/m <sup>2</sup> e)	Totales por uso / planta (€)
P. Baja	RC	200,00	80%	160,00	835,00	133.600,00
	ZC		20%	40,00	733,00	29.320,00
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

 <b>Santa Cruz de Tenerife</b> <b>AYUNTAMIENTO</b>		<b>Organismo Autónomo</b> <b>Gerencia Municipal de</b> <b>Urbanismo</b>	<b>Servicio de Planeamiento y</b> <b>Gestión</b>
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.4
Vía Pública: C/ Hermanos Logman s/nº (junto al nº 10)		Referencia catastral: 7489121CS7479S	
Superficie de suelo: 121,86 m <sup>2</sup> s	Superficie construida: 0,00 m <sup>2</sup> c	Exp nº: 2022003077	BIEN Nº 01

ZC	15%	2,40	733,00	1.759,20
<b>CEM TOTAL (€)</b>				<b>503.915,20 €</b>
<b>CEM (€/m<sup>2</sup>c)</b>				<b>818,04 €/m<sup>2</sup>c</b>

Coste Unitario Orientativo de ejecución material:

CEM uso Residencial Colectiva Abierta = **818,04 €/m<sup>2</sup>e**

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

Coste de construcción por contrata = 818,04 €/m<sup>2</sup>c x 1,19 = **973,47 €/m<sup>2</sup>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 €/m <sup>2</sup> e
Tributos que gravan la construcción (% sobre PEM):	1%	8,18 €/m <sup>2</sup> e
Honorarios técnicos ( sobre PEM):	10%	81,80 €/m <sup>2</sup> e
Licencias y tasas (% sobre PEM):	3%	24,54 €/m <sup>2</sup> e
Seguros obligatorios, y OCT (% sobre PEM):	3,5%	28,63 €/m <sup>2</sup> e
Imprevistos varios (% sobre PEM):	2%	16,36 €/m <sup>2</sup> e
<b>Total gastos necesarios por metro cuadrado:</b>		<b>159,51 €/m<sup>2</sup>e</b>

Coste total de la construcción:

Costes de construcción por contrata:	973,47 €/m <sup>2</sup> e
Otros costes necesarios:	159,51 €/m <sup>2</sup> e
<b>COSTE TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN:</b>	<b>1.132,98 €/m<sup>2</sup>e</b>

### 8.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.*

 <b>Santa Cruz de Tenerife</b> <b>AYUNTAMIENTO</b>		<b>Organismo Autónomo</b> <b>Gerencia Municipal de</b> <b>Urbanismo</b>	<b>Servicio de Planeamiento y</b> <b>Gestión</b>
Área: La Salle (LS-5)		Ámbito: La Salle	Ámbito de Gestión: AA.LS.4
Vía Pública: C/ Hermanos Logman s/nº (junto al nº 10)		Referencia catastral: 7489121CS7479S	
Superficie de suelo: 121,86 m <sup>2</sup> s	Superficie construida: 0,00 m <sup>2</sup> c	Exp nº: 2022003077	BIEN Nº 01

Se adopta el K general igual a 1,40.

#### 8.b.4) Determinación del valor de repercusión del suelo.

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

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

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

<b>Valor de repercusión del suelo (VRS) = 435,28 €/m<sup>2</sup>e</b>
---

#### 8.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.d) Resultado de la valoración.

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 de los terrenos objeto de expropiación:

Uso	Sup. suelo afectada (m <sup>2</sup> s)	$\sum Ei$ (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s)	VR (€/m <sup>2</sup> e)	CU (€)	Valor del inmueble (€)
Espacios Libres (peatonal)	121,86	3,08	435,28	0,00	163.373,12
<b>VALOR DE LOS TERRENOS AFECTADOS:</b>					<b>163.373,12</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> AYUNTAMIENTO	<b>Organismo Autónomo</b> <b>Gerencia Municipal de</b> <b>Urbanismo</b>	<b>Servicio de Planeamiento y</b> <b>Gestión</b>
Área: <b>La Salle (LS-5)</b>	Ámbito: <b>La Salle</b>	Ámbito de Gestión: <b>AA.LS.4</b>
Vía Pública: <b>C/ Hermanos Logman s/nº (junto al nº 10)</b>	Referencia catastral: <b>7489121CS7479S</b>	
Superficie de suelo: <b>121,86 m²s</b>	Superficie construida: <b>0,00 m²c</b>	Exp nº: <b>2022003077</b> <span style="float: right;"><b>BIEN Nº 01</b></span>

## RESULTADO DE LA HOJA DE APRECIO

### BIEN Nº 01

### DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA.LS.4, ÁREA LA SALLE (LS-5), DEL PGOU-05.

<b>VALOR DEL SUELO</b>	<b>163.373,12 €</b>
<b>5% de premio de afección sobre 163.373,12 €</b>	<b>8.168,66 €</b>
<b>VALOR EXPROPIATORIO</b>	<b>171.541,78 €</b>

En base al presente informe se estima que, el valor de expropiación del **BIEN Nº 01** situado en la C/ Logman s/nº (junto al nº 10), con referencia catastral nº 7489121CS7479S, en situación básica de urbanizado y afectado por espacios libres conforme al PGOU-05, asciende a la cantidad de **CIENTO SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS**.

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

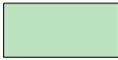
**LA ARQUITECTA TÉCNICA,**  
Susana Paredes Urdangarin

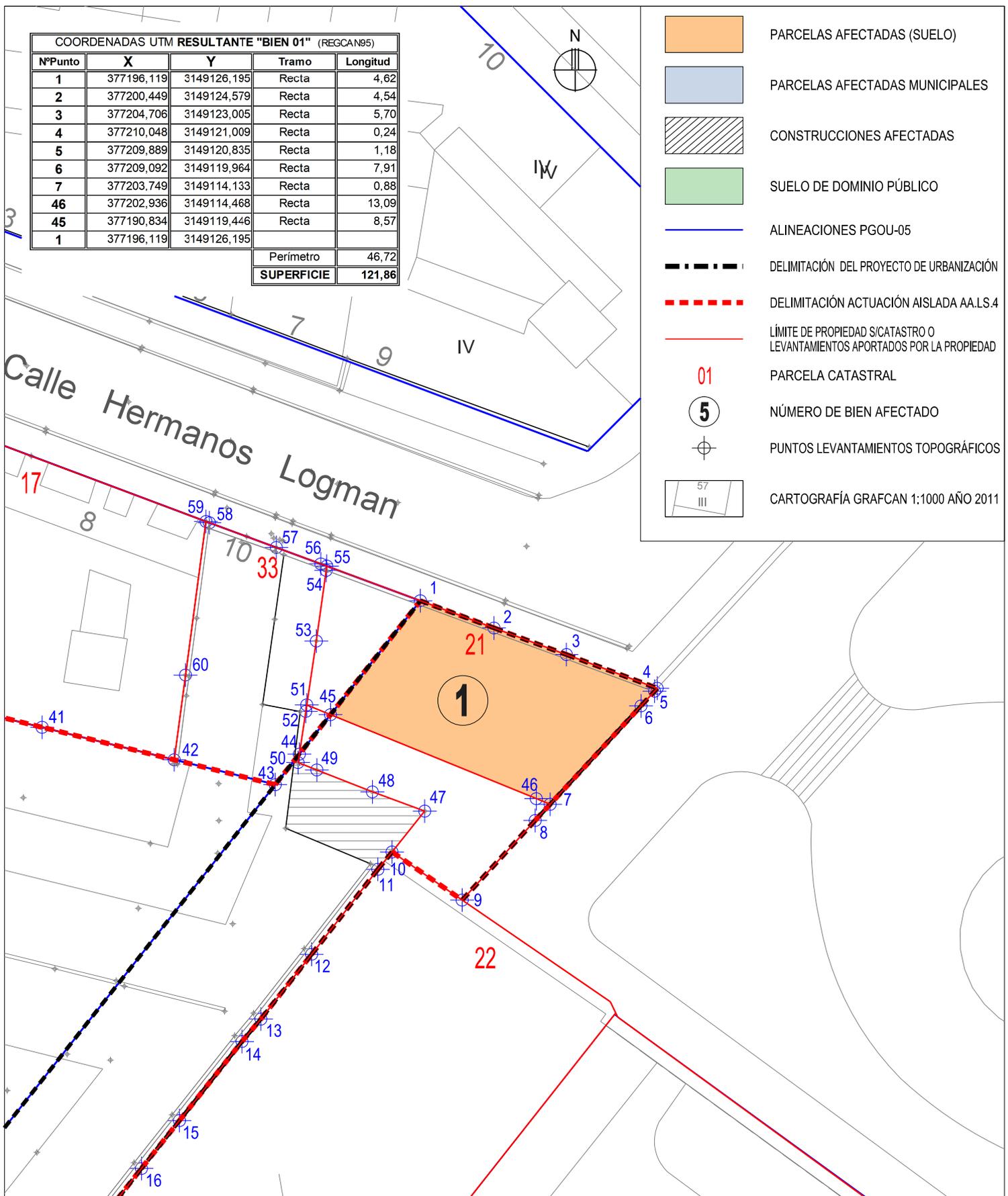
**VºBº, LA JEFA DE SECCIÓN DE GESTIÓN**  
**URBANÍSTICA Y PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO,**  
Berta Álvarez Álvarez

**VºBº, LA JEFA DEL SERVICIO,**  
Sara Jacinto Rodríguez



COORDENADAS UTM RESULTANTE "BIEN 01" (REGCANº95)				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	377196,119	3149126,195	Recta	4,62
2	377200,449	3149124,579	Recta	4,54
3	377204,706	3149123,005	Recta	5,70
4	377210,048	3149121,009	Recta	0,24
5	377209,889	3149120,835	Recta	1,18
6	377209,092	3149119,964	Recta	7,91
7	377203,749	3149114,133	Recta	0,88
46	377202,936	3149114,468	Recta	13,09
45	377190,834	3149119,446	Recta	8,57
1	377196,119	3149126,195		
Perímetro				46,72
<b>SUPERFICIE</b>				<b>121,86</b>

-  PARCELAS AFECTADAS (SUELO)
-  PARCELAS AFECTADAS MUNICIPALES
-  CONSTRUCCIONES AFECTADAS
-  SUELO DE DOMINIO PÚBLICO
-  ALINEACIONES PGOU-05
-  DELIMITACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
-  DELIMITACIÓN ACTUACIÓN AISLADA AA.LS.4
-  LÍMITE DE PROPIEDAD S/CATASTRO O LEVANTAMIENTOS APORTADOS POR LA PROPIEDAD
- 01 PARCELA CATASTRAL
- 5 NÚMERO DE BIEN AFECTADO
-  PUNTOS LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS
-  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.4" DEL ÁREA LA SALLE (LS-5) DEL PGOU-05**

<b>PLANO: BIEN Nº01</b>	Nº EXPTE: 2022003077	FECHA: SEPTIEMBRE 2024
ÁMBITO: LA SALLE	ÁREA: LA SALLE	FICHA: LS-5 HOJA: 01 ESCALA: 1/300

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

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





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LA "ACTUACIÓN AISLADA AA.LS.4" DEL ÁREA LA SALLE (LS-5) DEL PGOU-05

PLANO: **BIEN Nº01** Superpuesto con ortofoto año 2023

Nº EXPTE: 2022003077

FECHA: SEPTIEMBRE 2024

ÁMBITO: LA SALLE

ÁREA: LA SALLE

FICHA: LS-5

HOJA: 03 ESCALA: 1/300

## SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

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



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LA "ACTUACIÓN AA.LS.4" DEL ÁREA LA SALLE (LS-5) DE PGOU-05

PLANO: BIEN 01 FOTOGRAFÍAS

Nº EXPTE: 2022003077

FECHA: SEPTIEMBRE 2024

ÁMBITO: LA SALLE

ÁREA: LA SALLE

FICHA: LS-5

HOJA: 04 ESCALA: --

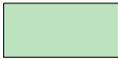
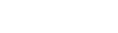
## SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

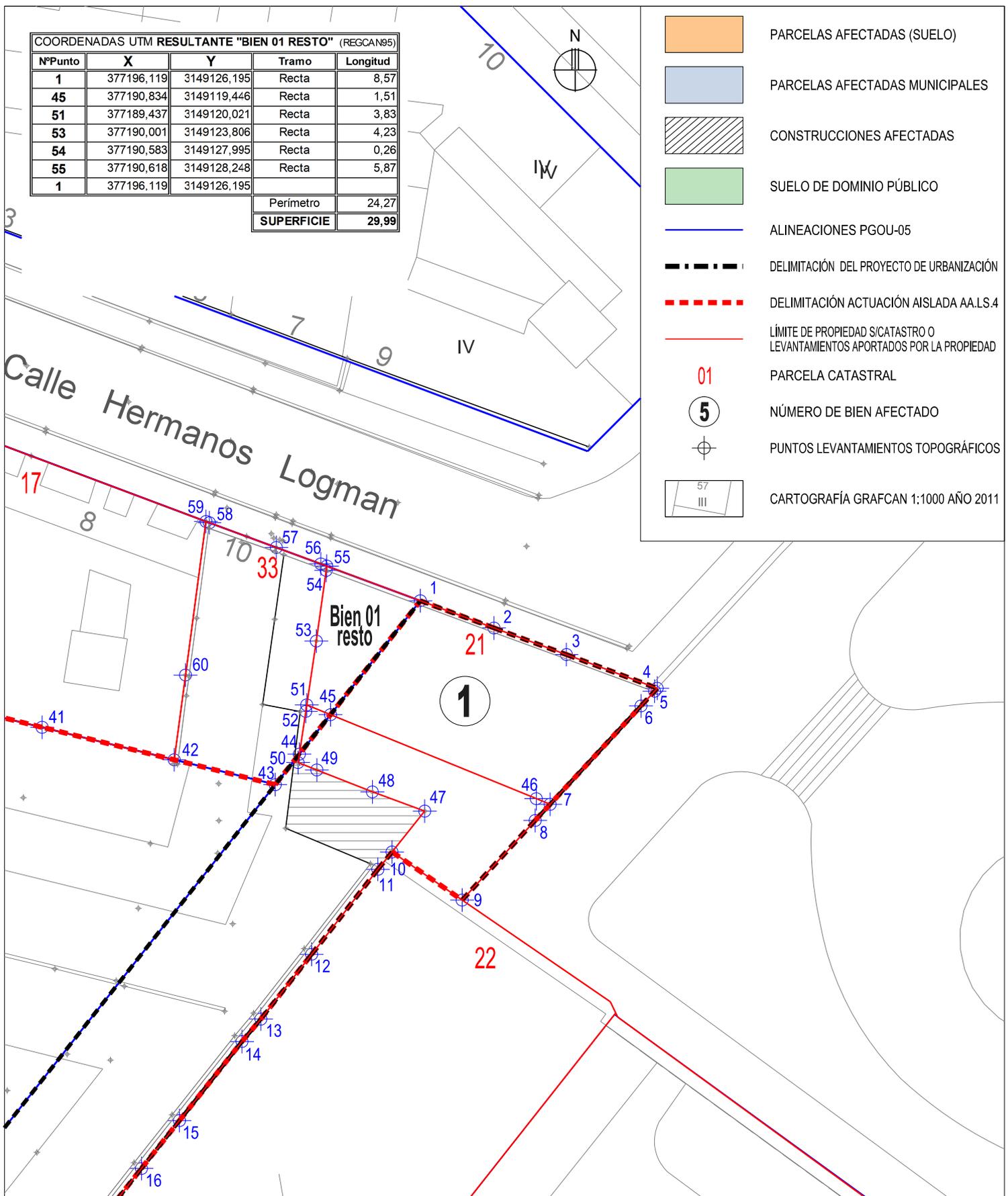
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

COORDENADAS UTM RESULTANTE "BIEN 01 RESTO" (REGCAN95)				
NºPunto	X	Y	Tramo	Longitud
1	377196,119	3149126,195	Recta	8,57
45	377190,834	3149119,446	Recta	1,51
51	377189,437	3149120,021	Recta	3,83
53	377190,001	3149123,806	Recta	4,23
54	377190,583	3149127,995	Recta	0,26
55	377190,618	3149128,248	Recta	5,87
1	377196,119	3149126,195		
Perímetro				24,27
<b>SUPERFICIE</b>				<b>29,99</b>

-  PARCELAS AFECTADAS (SUELO)
-  PARCELAS AFECTADAS MUNICIPALES
-  CONSTRUCCIONES AFECTADAS
-  SUELO DE DOMINIO PÚBLICO
-  ALINEACIONES PGOU-05
-  DELIMITACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
-  DELIMITACIÓN ACTUACIÓN AISLADA AA.LS.4
-  LÍMITE DE PROPIEDAD S/CATASTRO O LEVANTAMIENTOS APORTADOS POR LA PROPIEDAD
- 01 PARCELA CATASTRAL
- 5 NÚMERO DE BIEN AFECTADO
-  PUNTOS LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS
-  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.4" DEL ÁREA LA SALLE (LS-5) DEL PGOU-05**

<b>PLANO: BIEN Nº01 RESTO</b>	Nº EXPTE: 2022003077	FECHA: SEPTIEMBRE 2024
ÁMBITO: LA SALLE	ÁREA: LA SALLE	FICHA: LS-5
		HOJA: 02 ESCALA: 1/300

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

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



## **ANEXOS:**

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

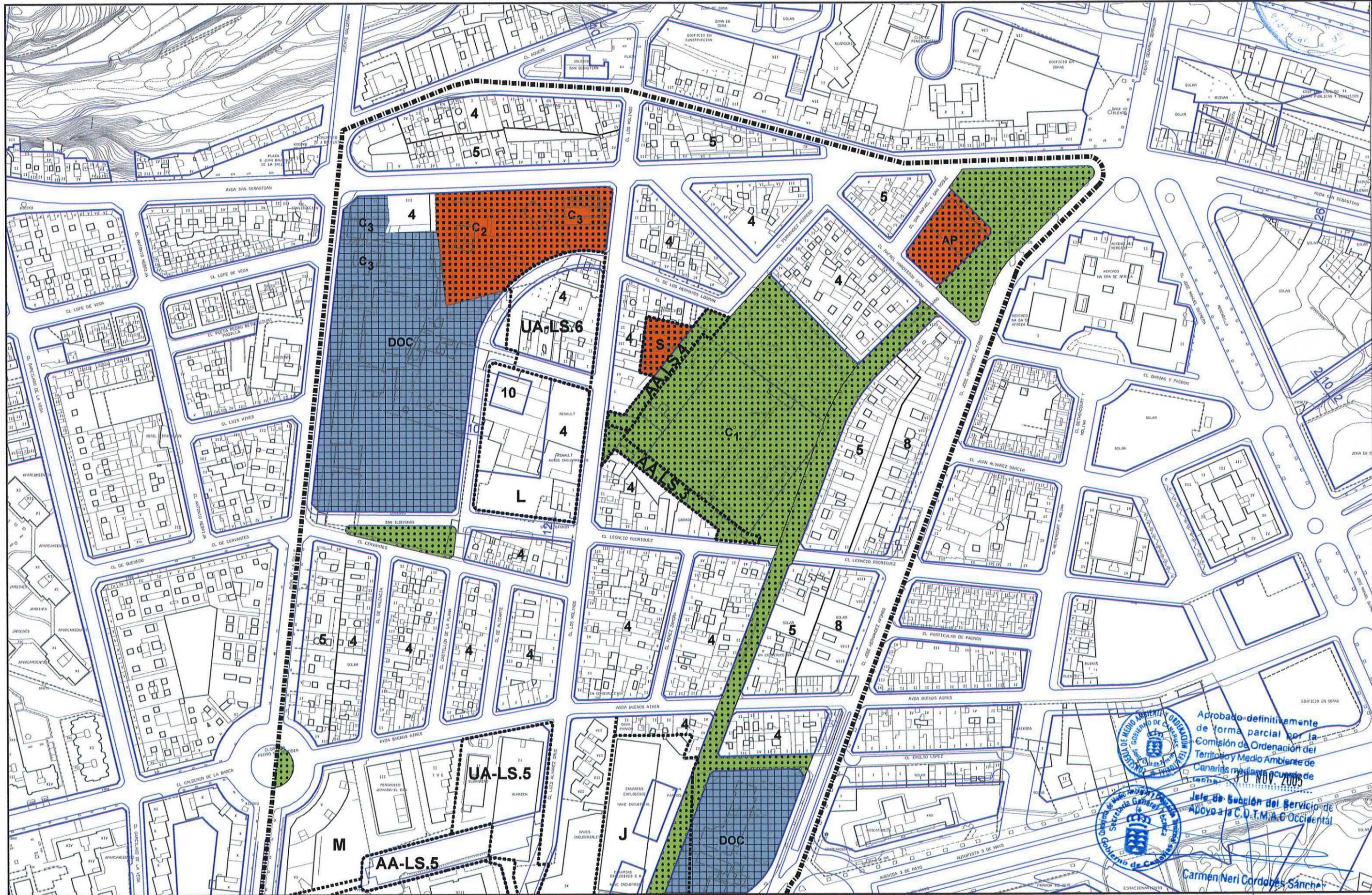
Escala: 1/2000

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.

### Edificabilidad:

- Cerrada en el resto.
- 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.

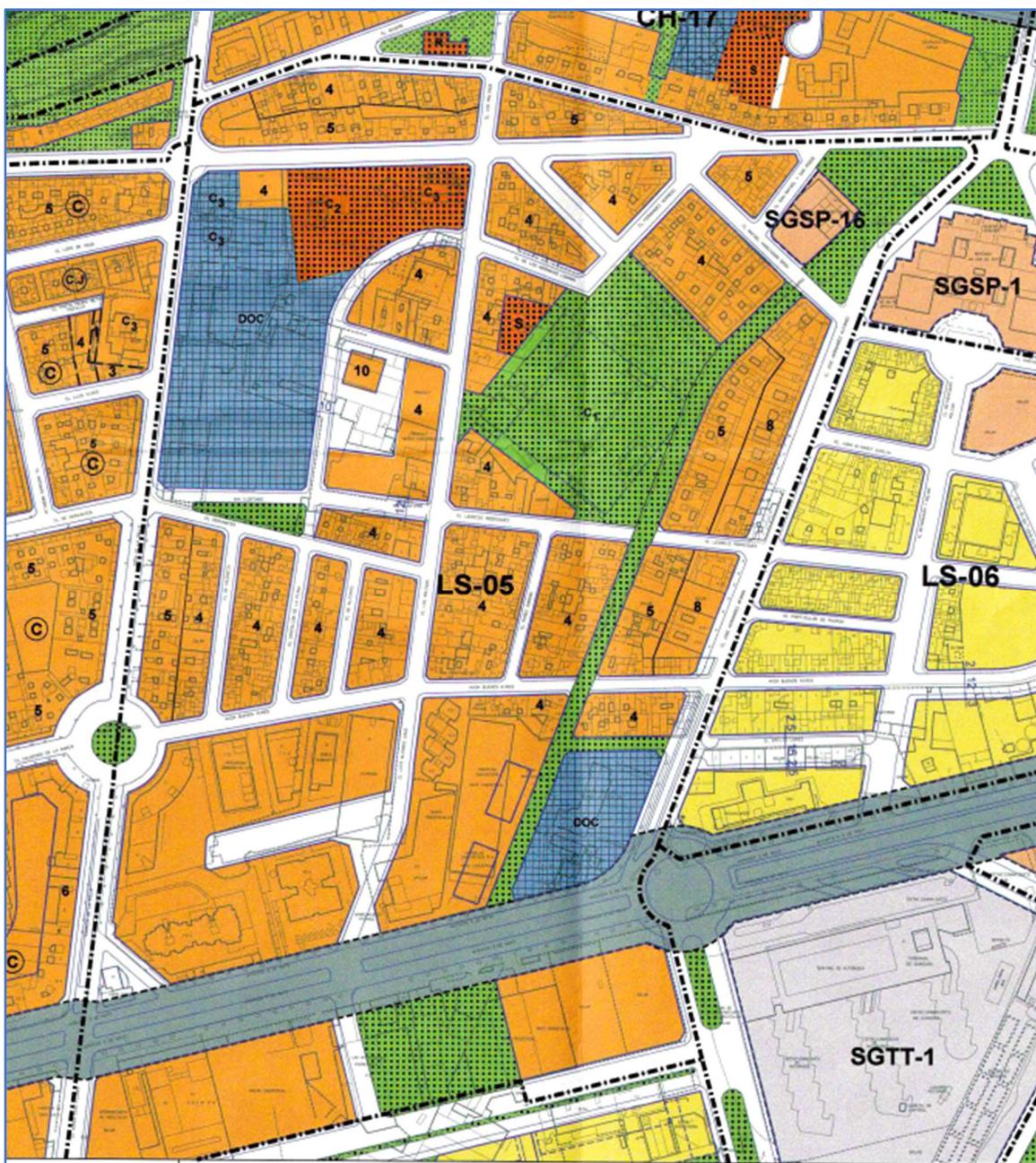
Sistema de Actuación: Privado.

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

Sistema de Actuación: Privado.



Extracto del Plano de Usos Pormenorizados del PGOU-05.



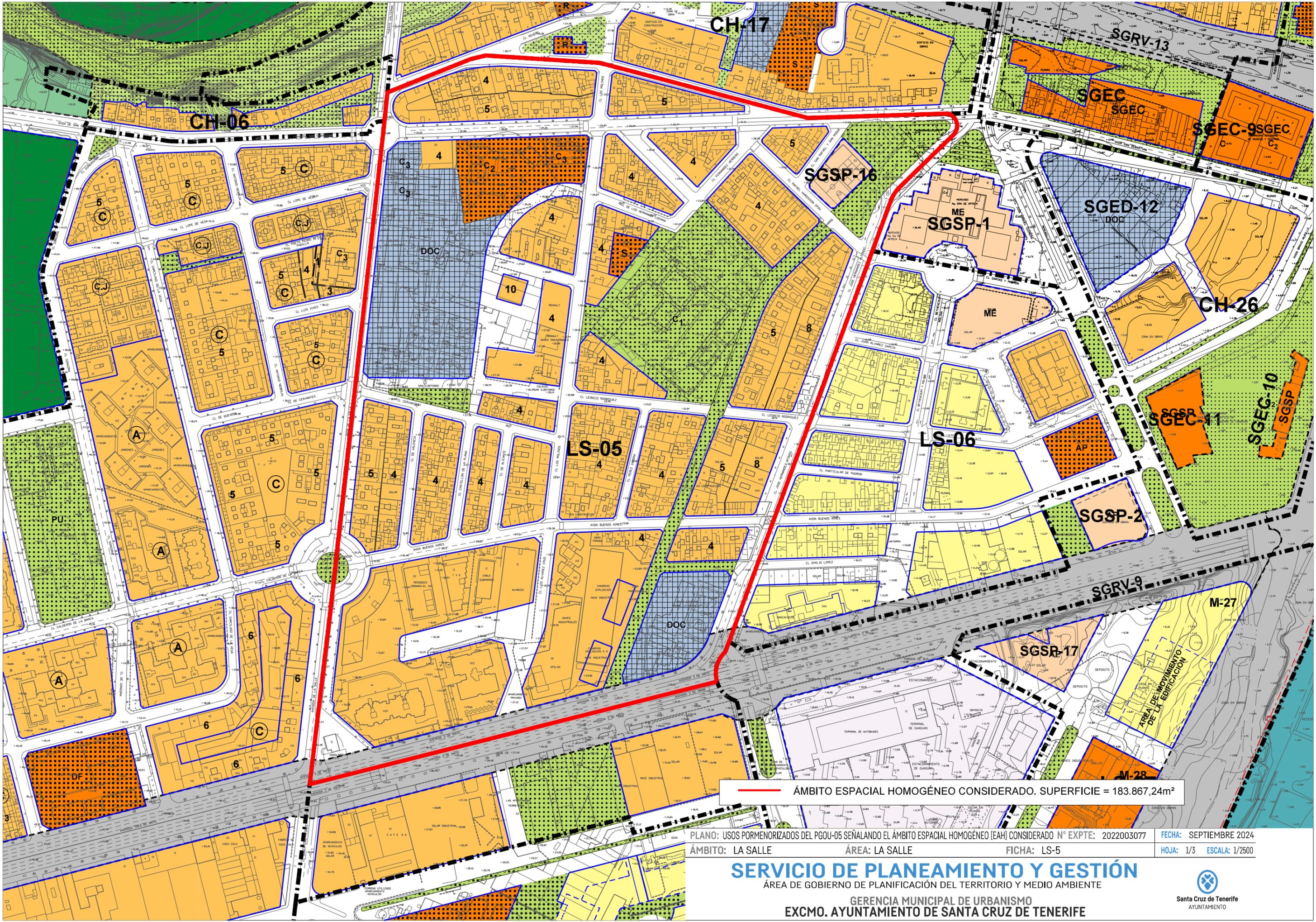


## **ANEXO 2:**

### **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.



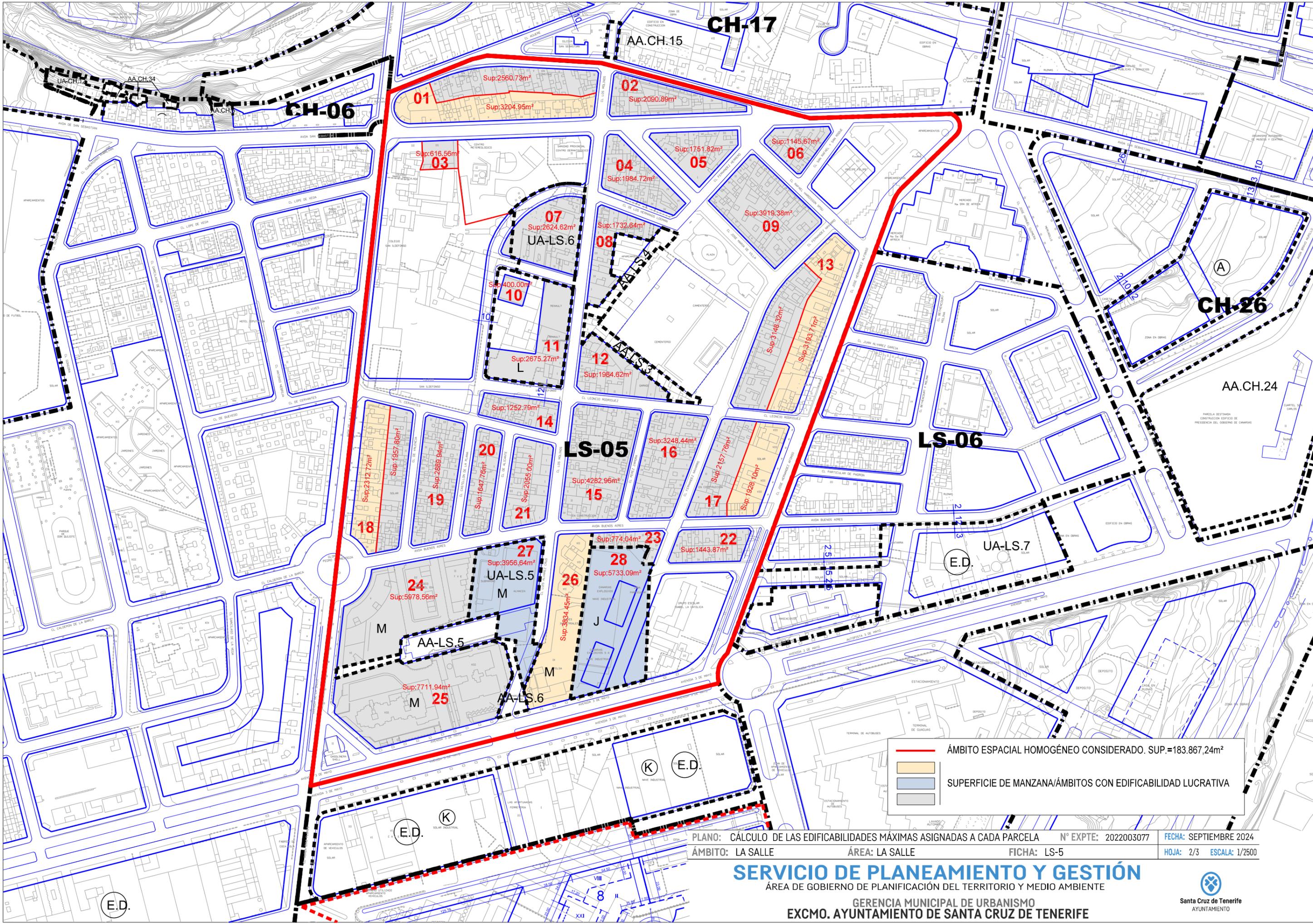


— ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO CONSIDERADO. SUPERFICIE = 183.867,24m<sup>2</sup>

PLANO: USOS PORMENORIZADOS DEL PGOU-05 SEÑALANDO EL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO (EAH) CONSIDERADO N° EXPTE: 2022003077      FECHA: SEPTIEMBRE 2024  
 ÁMBITO: LA SALLE      ÁREA: LA SALLE      FICHA: LS-5      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.=183.867,24m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE MANZANA/ÁMBITOS CON EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

PLANO: CÁLCULO DE LAS EDIFICABILIDADES MÁXIMAS ASIGNADAS A CADA PARCELA    N° EXPTE: 2022003077    FECHA: SEPTIEMBRE 2024  
 ÁMBITO: LA SALLE    ÁREA: LA SALLE    FICHA: LS-5    HOJA: 2/3    ESCALA: 1/2500



(E.D.)

(K) (E.D.)

(E.D.)

(A)

(J)

AA-LS.5

AA-LS.6

UA-LS.5

UA-LS.6

LS-05

LS-06

CH-26

CH-17

CH-06

AA.CH.15

AA.CH.24

UA-CH.17

AA.CH.34

AA.CH.15

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

M

M

M

M

(K)

(E.D.)

(E.D.)

(K)

(K)

(E.D.)

VIII

XXI

8

2.5

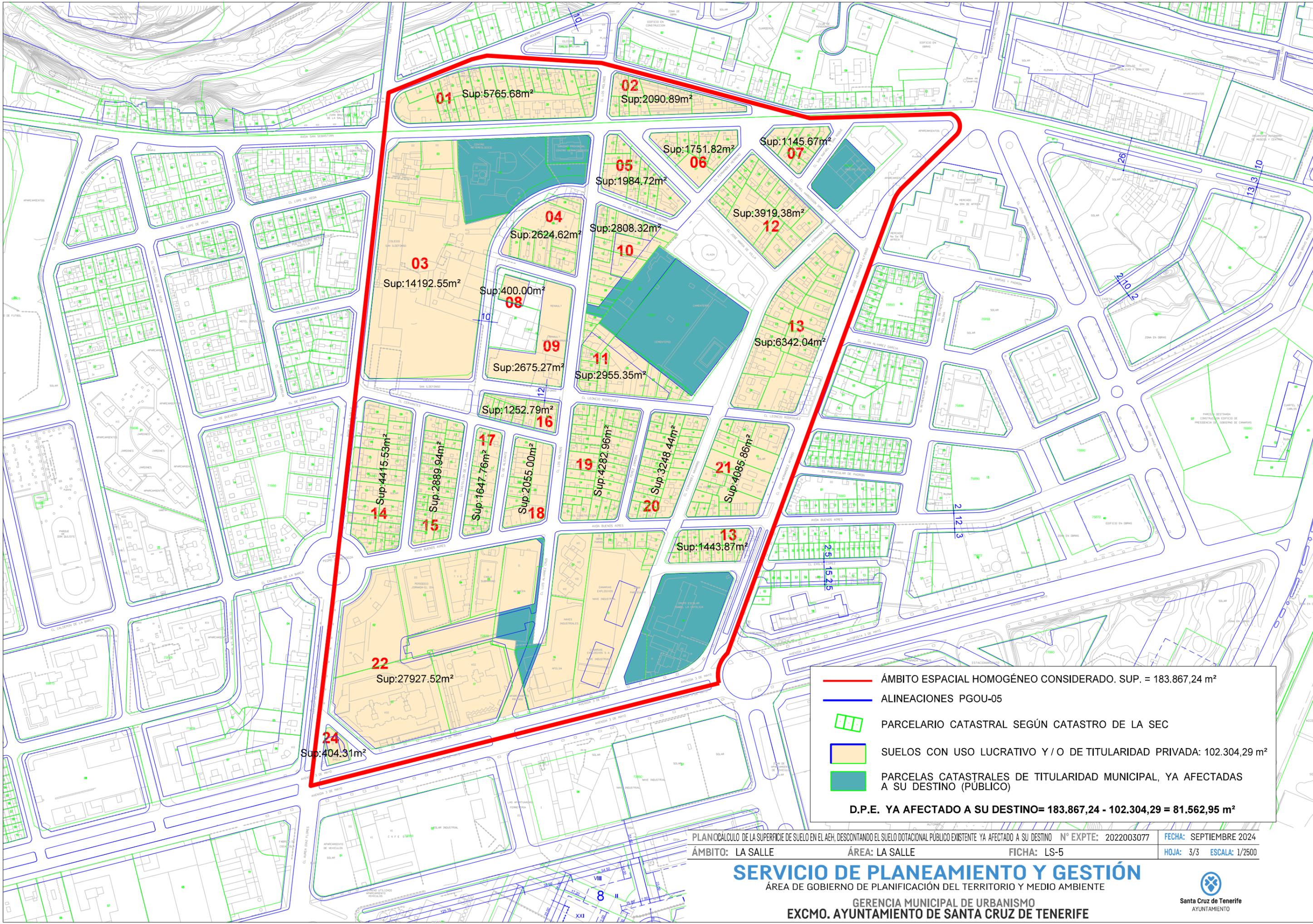
5.28

2.13

2.13

2.13

2.13



- 01 Sup:5765.68m<sup>2</sup>
- 02 Sup:2090.89m<sup>2</sup>
- 03 Sup:14192.55m<sup>2</sup>
- 04 Sup:2624.62m<sup>2</sup>
- 05 Sup:1984.72m<sup>2</sup>
- 06 Sup:1751.82m<sup>2</sup>
- 07 Sup:1145.67m<sup>2</sup>
- 08 Sup:400.00m<sup>2</sup>
- 09 Sup:2675.27m<sup>2</sup>
- 10 Sup:2808.32m<sup>2</sup>
- 11 Sup:2955.35m<sup>2</sup>
- 12 Sup:3919.38m<sup>2</sup>
- 13 Sup:6342.04m<sup>2</sup>
- 14 Sup:4415.59m<sup>2</sup>
- 15 Sup:2869.94m<sup>2</sup>
- 16 Sup:1252.79m<sup>2</sup>
- 17 Sup:1647.76m<sup>2</sup>
- 18 Sup:2055.00m<sup>2</sup>
- 19 Sup:4282.96m<sup>2</sup>
- 20 Sup:3248.44m<sup>2</sup>
- 21 Sup:4085.86m<sup>2</sup>
- 22 Sup:27927.52m<sup>2</sup>
- 24 Sup:404.31m<sup>2</sup>

- 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 N° EXPTE: 2022003077 FECHA: SEPTIEMBRE 2024  
 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.**

septiembre-24

T	DATOS DE PARTIDA												OTRA PONDERACIÓN				PONDERACIÓN REGLAMENTO										CÁLCULO DEL Fa										
	LOCALIZACIÓN	FECHA	PROCEDENCIA MUESTRA	CARACTERÍSTICAS	AÑO CONSTRUCCIÓN (s/Catastro)	ANTIGÜEDAD (años)	REFERENCIA CATASTRAL	TIPOLOGÍA	SUPERF. CONTRUIDA (m²)	SUPERF. CONSTRUIDA CON PP DE ZONAS COMUNES (se estima un 15% de zc)	PRECIO DE OFERTA (euros)	PRECIO DE OFERTA UNITARIO (euros/m²c)	REGATEO	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 URBANÍST. BÁSICOS	SUPERF.	ANTIGÜEDAD-ESTADO CONSERVACIÓN					PRECIO OFERTA UNITARIO PONDERADO (€/m²c)	Fa = Fc+(Fr-Fc) <sup>i</sup>						
																									Fa	Antigüedad a efectos de valoración	β	βi	F		Vv = Vv*(1-β <sup>F</sup> )/(1-β <sup>i</sup> 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 (edificación 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 baños, 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	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	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	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	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	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	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	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	1,00	1,00	1986	34	0,0000	0,2278	0,51	1.923,90	1.923,90	Vda reforma integral. Cometarios, fotos.	1971	2022	0,3
1.000,00		Testigos extremos																										Vv MEDIO DE TODOS LOS TESTIGOS (€/m²c) =					2.218,57				
																												Vv MEDIO ELIMINANDO LOS EXTREMOS (€/m²c) =					2.195,56				



TERRENOS OBJETOS DE VALORACIÓN

Plano Situación Testigos  
MÉTODO RESIDUAL

TESTIGO 01R

metroprofesional  
vacesametro  
vacesavacesa

## 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



Descarta

### 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> construidos, 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

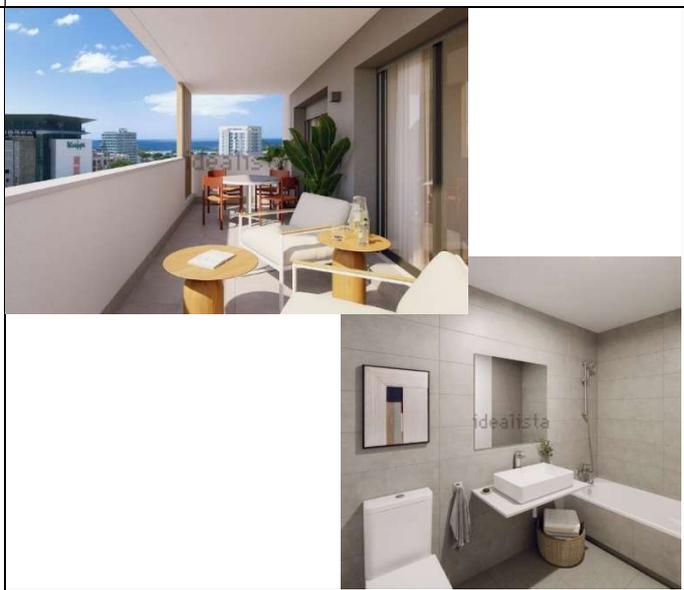
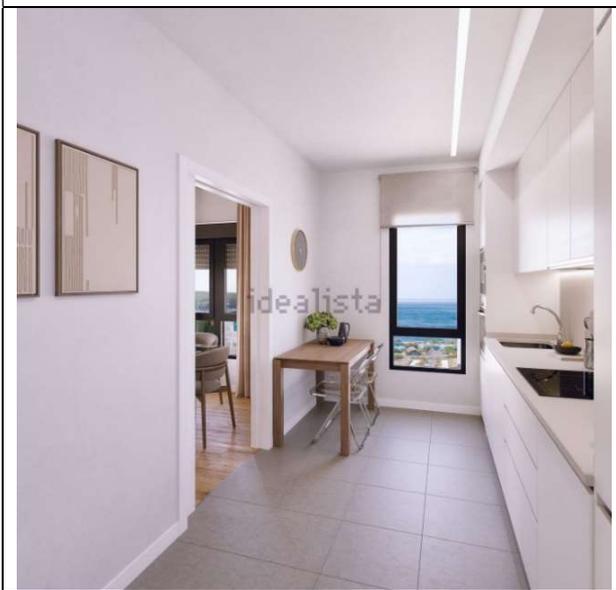
- Consumo: **A** 
- Emisiones: **A** 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)



**i** Anuncio actualizado hace 5 horas

TESTIGO 01R: BUENOS AIRES 65 (infografías)



idealista

TESTIGO 02R

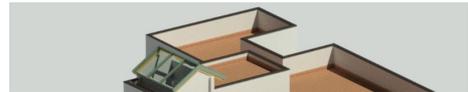
Pertenece a esta promoción



📍 **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  
2ªPlanta 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>

1ª planta ext.

Plaza de garaje por 25.000 € adicionales

Terraza

Piso

**320.000 €**

3 dorm

98 m<sup>2</sup>

2ª planta ext.

Plaza de garaje por 25.000 € adicionales

Terraza

Piso

**329.000 €**

3 dorm

98 m<sup>2</sup>

3ª planta ext.

Plaza de garaje por 25.000 € adicionales

Terraza

Piso

**339.000 €**

3 dorm

Plaza de garaje por 25.000 € adicionales



Comptor  
insar Tenerife  
Santa Cruz De Tenerife



## 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 m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup>, terraza cubierta. Le corresponde el patio de 9m<sup>2</sup>. 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

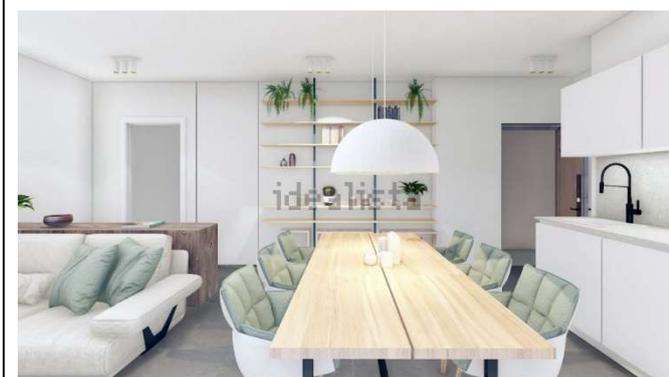
Barrio Los Hoteles-Rambla-Duggi

Distrito Centro-Ifara

Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

TESTIGO 02R: C/ CASTRO 25 ESQ GRAL. SERRANO 74, PL. 1ª (infografías)



TESTIGO 03R



com 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.



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

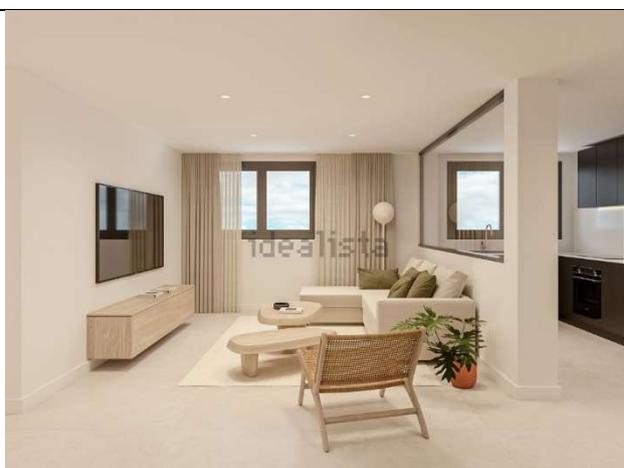
### **Edificio**

- 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

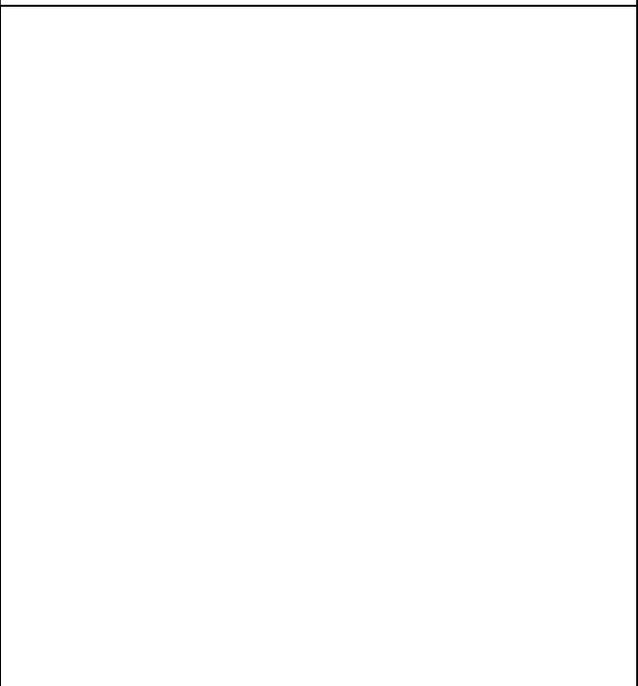
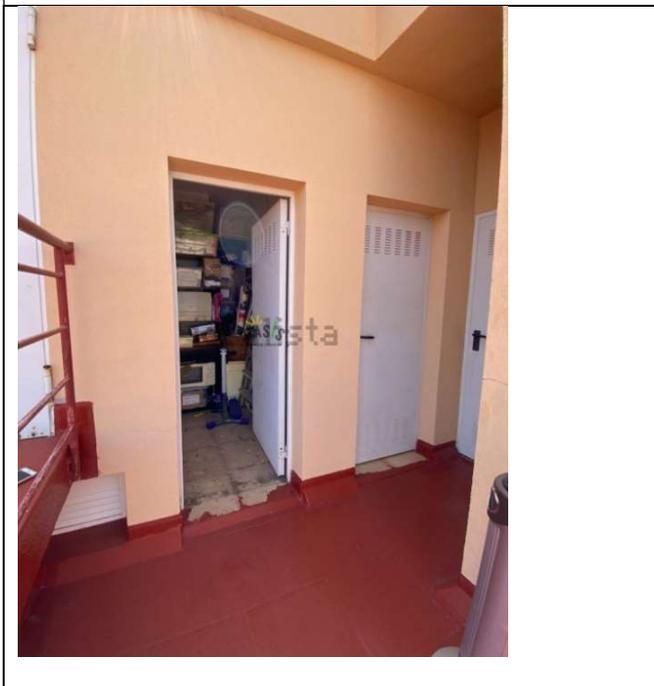
[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼

 **Anuncio actualizado hace 8 días**

TESTIGO 04R: LEONCIO RODRÍGUEZ 67 ESQ LOS MOLINOS\_PL. 1ª



TESTIGO 04R: LEONCIO RODRÍGUEZ 67 ESQ LOS MOLINOS\_PL. 1ª



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 3<sup>a</sup> 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 sotano 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 3<sup>a</sup> 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



**Tacta  
Inmuebles**Oferta de inmuebles  
Tacta Inmuebles

## 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****Descartado**

### 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

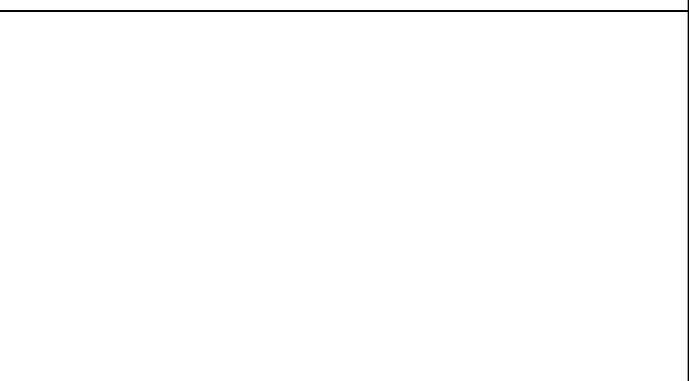
Barrio La Salle

Distrito La Salud-La Salle

Santa Cruz de Tenerife

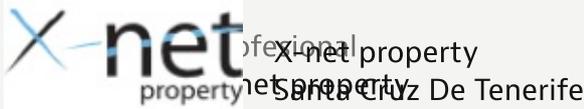
Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

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



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





## 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**

  
**Desca**

### 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

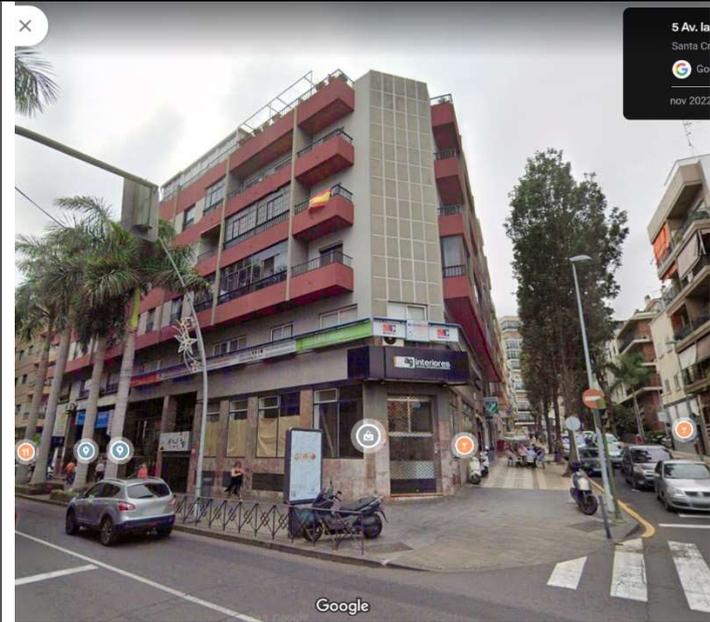
Barrio La Salle

Distrito La Salud-La Salle

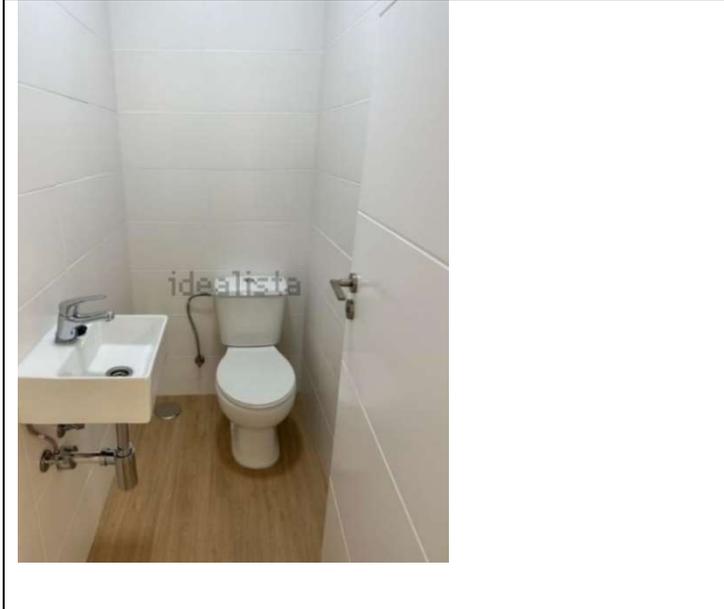
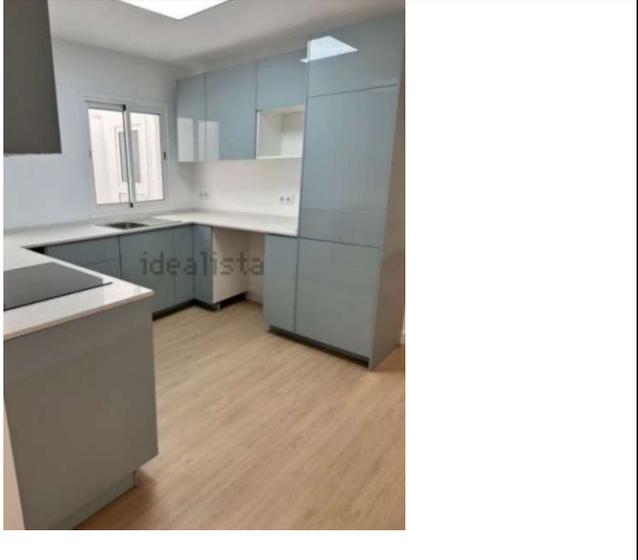
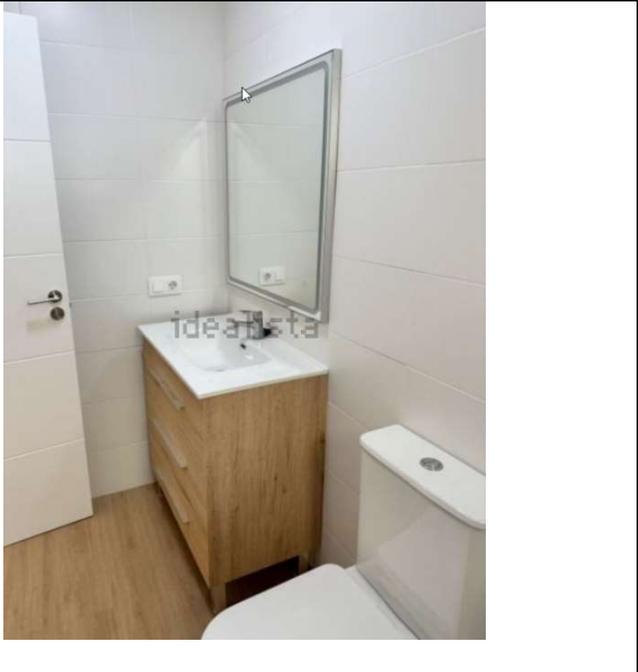
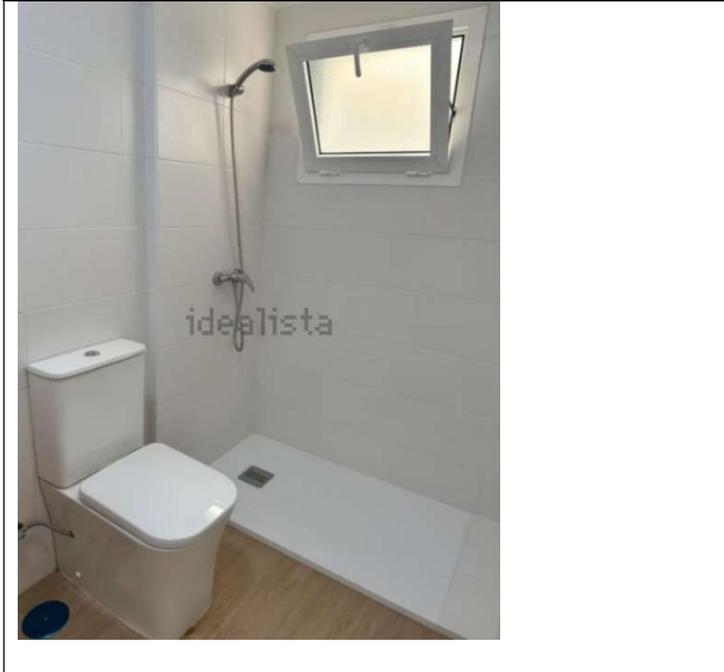
Santa Cruz de Tenerife

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)





Consorcio Gestión Inmobiliario de Canarias SL  
El León  
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 m<sup>2</sup> | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Guardar

Descartar



1/21

### Características básicas

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

## Piso en venta en Juan Pedro Dávila, 4

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

280.000 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

90 m<sup>2</sup> | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Favorito

Descartar

Compartir

### Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

### Certificado energético

Consumo:

Emisiones:

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

### Comentario del anunciante

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

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

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

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

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

Como características a tener en cuenta:

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

Si quieres estrenar vivienda en Santa Cruz llámanos.

**i** Anuncio actualizado hace 12 días

## Ubicación

Juan Pedro Dávila, 4

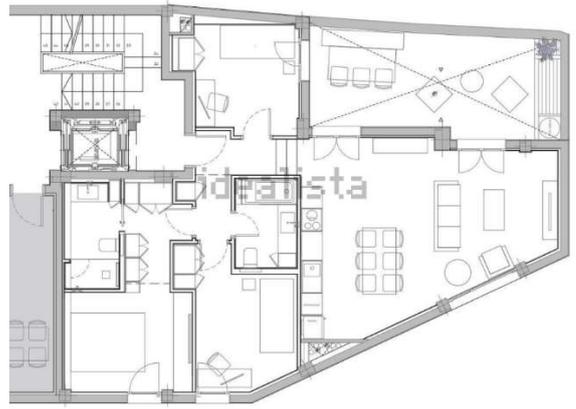
Barrio Villa Ascensión-El Perú-Cruz del Señor

Distrito La Salud-La Salle

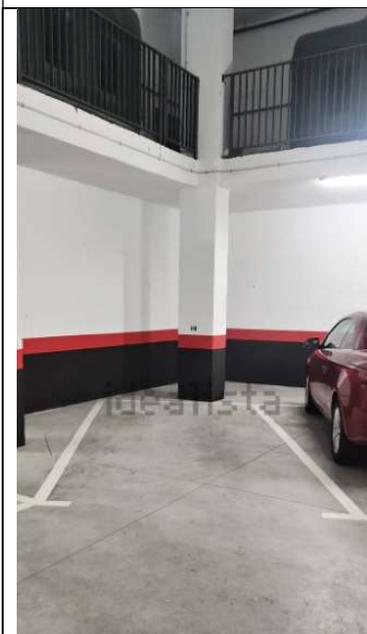
Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

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



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



Profesional  
ana inmobiliaria  
Santa Cruz de Tenerife  
D. Rocío Hernández Pérez



## 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

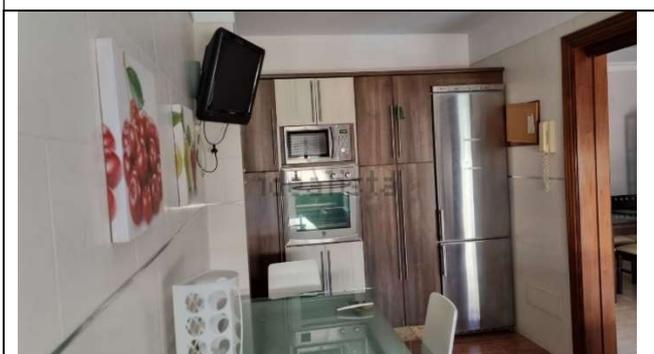
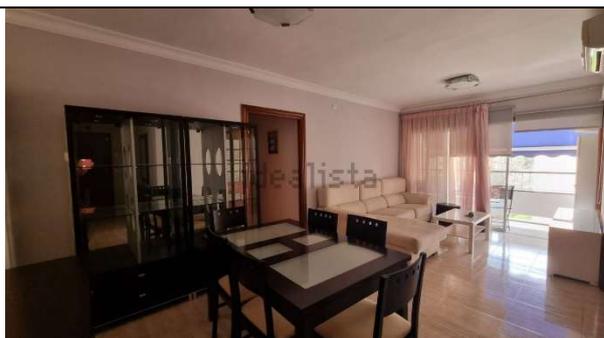
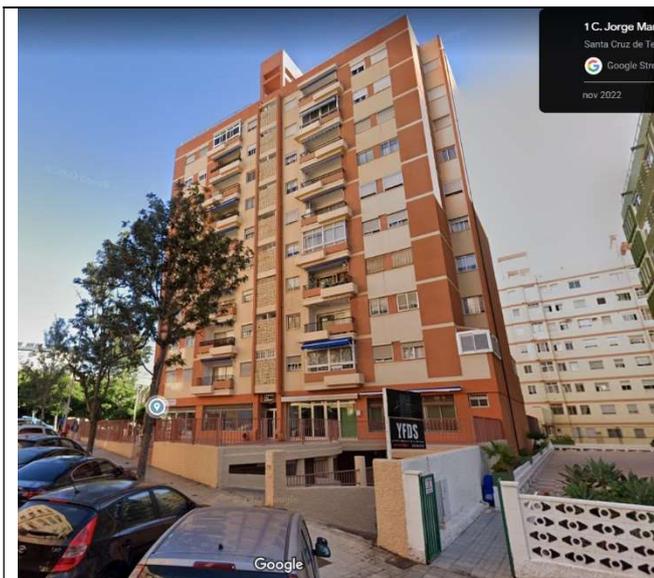
Barrio La Salle

Distrito La Salud-La Salle

Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife

TESTIGO 09R: JORGE MANRIQUE 1 ESQ EDUARDO ZAMACOIS\_PL. 5ª





**TESTIGOS GARAJES PARA MÉTODO RESIDUAL**

	Fecha	Dirección	Descripción	Tamaño	Precio oferta €	Regateo	Inmobiliaria	Ubicación	Precio ponderado €
1	oct-23	La Salle 24.Edf Gran Vía	Plaza de garaje mediano	12m <sup>2</sup>	21.000,00	0,85	1,00	1,00	17.850,00
2	oct-23	Fragata Danmark 1	Plaza de garaje coche y moto	13m <sup>2</sup>	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	18m <sup>2</sup>	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€	23m <sup>2</sup>	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	12m <sup>2</sup>	25.000,00	0,85	1,00	1,00	21.250,00
									<b>19.932,85</b>

**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

Particular  
Lucia

Referencia 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 m<sup>2</sup>



### 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 m<sup>2</sup>
- Cubierta
- Con ascensor

### Extras

- Puerta automática de garaje

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

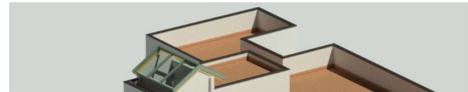
Pertenece a esta promoción



📍 **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 m<sup>2</sup>, terraza cubierta. Le corresponde el patio de 9m<sup>2</sup>. 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



Red Profesional  
Inmobiliaria de 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 Profesional Gestión Inmobiliaria  
Gálvez Profesional 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 m<sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup>

**i** Anuncio actualizado hace 3 días

### Ubicación

Barrio Centro

Distrito Centro-Ifara

Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife



Referencia 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 m<sup>2</sup>



### 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.



### Características básicas

- Plaza para coche y moto
- 12 m<sup>2</sup>
- Cubierta
- Con ascensor

### Extras

- Puerta automática de garaje
- Alarma
- Cámaras de seguridad

**i** 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 m <sup>2</sup>	Precio oferta €	Regateo	Inmobiliaria	Situación	Precio ponderado €	Valor unitario ponderado €/m <sup>2</sup>	
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 m <sup>2</sup> en pl de garaje. Accesible 24h	3,00	6.500,00	0,85	0,93	0,95	4.881,34	1.627,11
								<b>Vv medio =</b>	<b>1.758,60</b>	
								<b>Redondeo</b>	<b>1.760,00</b>	



idealista

TESTIGO 01R-T



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



Profesional Inmobiliarias Everit  
Profesional Inmobiliarias Everit  
Santa Cruz de Tenerife



## Trastero en venta en Urb. Residencial Beleyma, Centro

Centro-Ifara, Santa Cruz de Tenerife

**23.000 €**

9 m<sup>2</sup> x 3,54 m | 2.556 €/m<sup>2</sup> | Entreplanta



Favorito



Desca

### 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 m<sup>2</sup> construidos
- 3,54 m de altura
- Accesible 24h

### Edificio

- Entreplanta

**i** Anuncio actualizado hace más de 7 meses

### Ubicación

Urb. Residencial Beleyma

Barrio Centro



oficial  
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 m<sup>2</sup> x 2,5 m | 2.500 €/m<sup>2</sup> | Bajo



Favorito



Desca

### Comentario del anunciante

Se venden trasteros nuevos, de reciente construcción, desde 5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> hasta los 6 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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  
Favorito  
Desca

### Comentario del anunciante

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



1/4



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

### Características básicas

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

### Edificio

- Planta -1

 Anuncio actualizado hace 7 días

### Ubicación

Calle la Berlina, 37

Barrio El Sobradillo

Distrito Santa Cruz Suroeste

Santa Cruz de Tenerife

Tenerife, Santa Cruz de Tenerife



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 m<sup>2</sup> x 4 m | 2.000 €/m<sup>2</sup> | Bajo



### 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 m<sup>2</sup> construidos
- 4 m de altura
- Accesible 24h
- Zona de carga / descarga

### Edificio

- Bajo

**i** Anuncio actualizado hace 16 días

### Ubicación

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



## 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:**  
**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 (m <sup>2</sup> )
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 m <sup>2</sup> de e.m.	m <sup>2</sup> 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	m <sup>2</sup> Sup. construida	Costes directos	Costes indirectos (3%)	Coste total
	<b>616</b>	<b>503.916 €</b>	<b>15.117 €</b>	<b>519.034 €</b>



**ANEXO 5:**  
**Documentación catastral y documentación relativa a la titularidad.**



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7489121CS7479S0001KM

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL HERMANOS LOGMAN 14 Suelo 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Suelo sin edif.

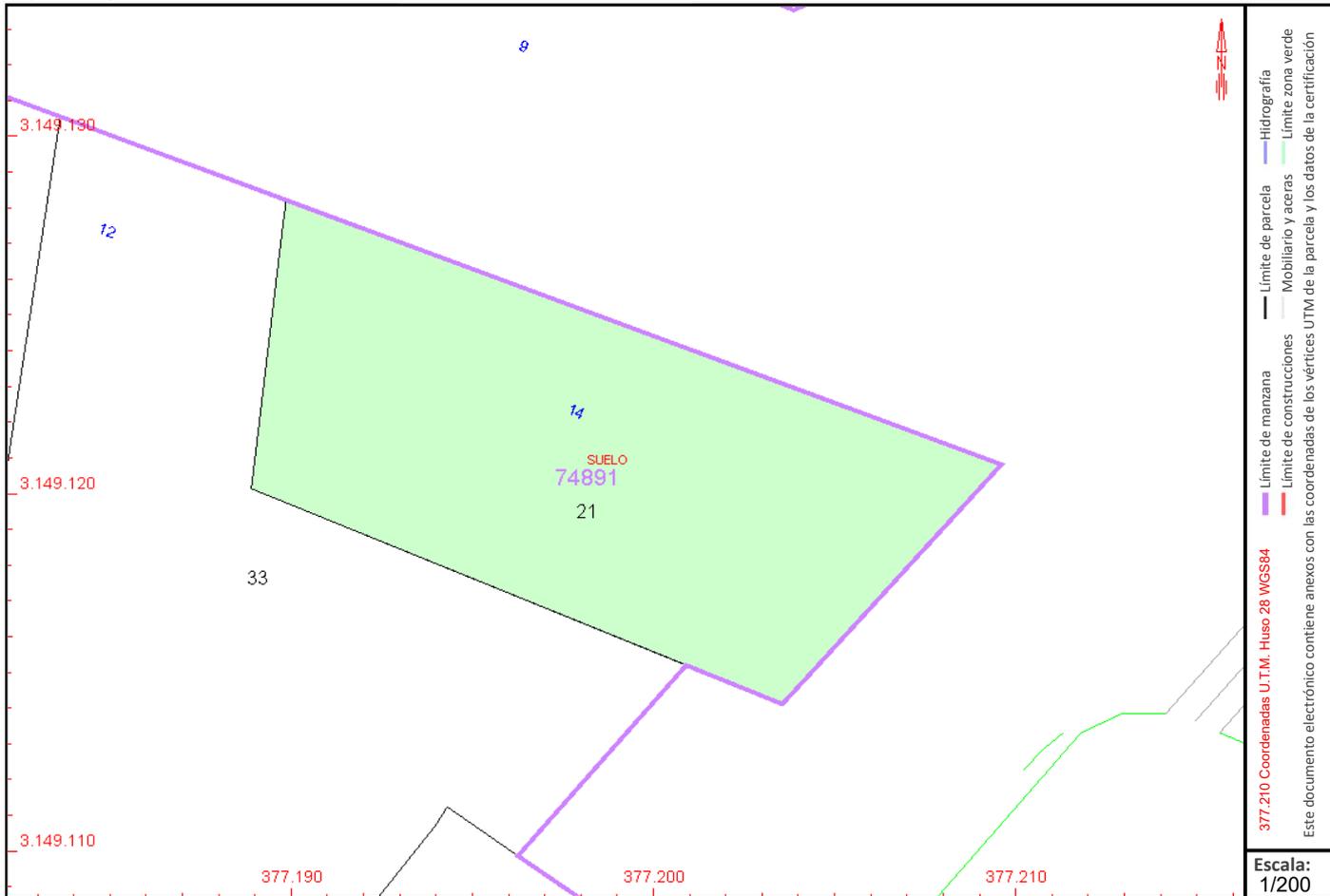
**Valor catastral: [ 2024 ]:** 80.450,40 €  
**Valor catastral suelo:** 80.450,40 €  
**Valor catastral construcción:** 0,00 €

### Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
MARTIN DIAZ LUIS	41765583K	100,00% de propiedad	CL VALENCIA 6 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 152 m2



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

Solicitante: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Finalidad: EXPEDIENTE GMU 20223077

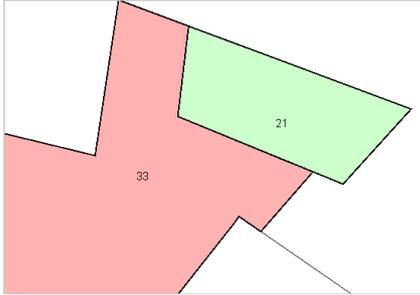
Fecha de emisión: 18/09/2024



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7489121CS7479S0001KM

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7489133CS7478N0001UZ

Localización: CL HERMANOS LOGMAN 12  
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
GRACIASAELLA	B38899688	CL LOS MOLINOS 17 PI:03 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]





Referencias del documento:

Expediente nº. - **3/2024/PTR**

Unidad tramitadora.- Servicio de Patrimonio

Usuario.- AMUNLAV

Documento firmado electrónicamente por:

JAVIER GALARZA ARMAS - Jefe de Sección de Gestión del Patrimonio - 16/07/2024 8:12:08

ANA LUISA GARCIA GARCIA - Jefa de Servicio de Patrimonio - 16/07/2024 10:49:13

Modelo.- GNR\_INFORME\_2F

### INFORME DE TITULARIDAD

ASUNTO: EXPEDIENTE **3/2024/PTR** RELATIVO A **INFORME DE TITULARIDAD PARCELAS EN CALLE HERMANOS LOGMAN 12 Y 14.**

Visto su escrito en el que solicita informe acerca de sí los inmuebles con ref. catastral 7489133CS7478N0001UZ y 7489121CS7479S0001KM resultan ser de titularidad municipal, y consultado por el personal del servicio el Inventario Municipal de Bienes y Derechos, se informa que dichos terrenos **no constan inventariados.**



Se recuerda que conforme a lo establecido en el artículo 43.3 del RD 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, la información que ponga de manifiesto que un bien o derecho no consta en el Inventario General de Bienes y Derechos no implicará la ausencia o renuncia de derechos de la Administración sobre el mismo.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Sin otro particular,



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 15250013340775363640 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>