

# DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO DE UNA FINCA RÚSTICA SUJETA A EXPROPIACIÓN EN AÑAZA (SANTA CRUZ DE TENERIFE)

## MOTIVO DE LA EXPROPIACIÓN:


*RESOLUCIÓN DE LA SRA. CONSEJERA-DIRECTORA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, POR LA QUE SE RESUELVE DECRETAR EL INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y DAR INICIO AL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO DE LA FINCA REGISTRAL 10911 EN LA QUE SE UBICA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA EDIFICACIÓN INACABADA.*

## SITUACIÓN:

*PARCELA UBICADA ENTRE LA CALLE MAYANTIGO Y LA COSTA, BARRIO DE ACORÁN. DISTRITO SUROESTE. TERMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (SANTA CRUZ DE TENERIFE).*

## TASADOR:

José David Hernández Cabrera.  
*Ingeniero Técnico Agrícola Col. 541  
C.O.I.T.A de Santa Cruz de Tenerife*

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 <a href="#">Ver sello</a>	- 1/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



## 0. ÍNDICE

<b>1</b>	<b>ANTECEDENTES .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>OBJETO.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>MATERIAL, LEGISLACIÓN, FECHA Y METODOLOGÍA .....</b>	<b>4</b>
3.1	MATERIAL UTILIZADO .....	4
3.2	LEGISLACIÓN, FECHA Y METODOLOGIA UTILIZADA .....	5
3.2.1	LEGISLACIÓN APLICABLE Y FECHA A LA QUE DEBE REFERIRSE LA VALORACIÓN .....	5
3.2.1	METODOLOGÍA DE VALORACIÓN.....	6
<b>4</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS OBJETO DE EXPROPIACION (FISICAS Y URBANÍSTICAS)DETERMINACIÓN DE SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO .....</b>	<b>8</b>
4.1	DESCRIPCIÓN FÍSICA.....	8
4.2	ACCESO A LA FINCA.....	11
4.3	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, GRADO DE URBANIZACIÓN Y SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO ..	11
4.3.1	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS .....	11
4.3.2	GRADO DE URBANIZACIÓN .....	13
4.3.3	SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO .....	14
4.4	CARACTERÍSTICAS AGRONÓMICAS .....	15
4.5	CARACTERÍSTICAS MEDIAMBIENTALES, PAISAJISTICAS Y CULTURALES .....	17
4.6	ENTORNO SOCIOECONÓMICO .....	18
4.6.1	DESCRIPCIÓN DE LA LOCALIDAD.....	18
4.6.2	ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	18
4.6.3	TRANSPORTE Y COMUNICACIONES .....	18
4.7	DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO DE LA FINCA.....	19
<b>5</b>	<b>VALORACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA EXPROPIACIÓN .....</b>	<b>20</b>
5.1	VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL .....	20
5.2	VALORACIÓN DELOS TERRENOS OBJETO DE EXPROPIACIÓN .....	26
5.3.	INDEMNIZACIÓN POR DEMÉRITOS EN EL RESTO DE LA FINCA .....	27
<b>6</b>	<b>JUSTIPRECIO DE LA FINCA .....</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>29</b>
7.1	TIPOS DE INTERÉS DE CAPITALIZACIÓN	
7.2	ORTOFOTO HISTÓRICA DE LA PARCELA	
7.3	CUADRO DE INGRESOS Y VARIACIONES IPC	
7.4	INFORME TÉCNICO DE DESCRIPCIÓN ACTUAL DE LA FINCA 10911 REGISTRAL Y PLANO GEORREFERENCIADO Y COORDENADAS UTM.	
7.5	INFORME RELATIVO A LA SITUACION BÁSICA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO EN EL QUE SE DISPONE EL MAMOTRETO DE AÑAZA. EXPEDIENTE Nº 2024001402	
7.6	INFORME DE CÉDULA URBANÍSTICA Y ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA.	
7.7	NOTIFICACIÓN DONDE SE DETERMINA LA FECHA DE LA VALORACIÓN	
7.8	CONSULTA DE PLANEAMIENTO EN EL VISOR DE GRAFCAN (CON CARÁCTER INFORMATIVO)	
7.9	FOTOGRAFÍAS.	

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 2/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



## 1. ANTECEDENTES

El presente Informe Pericial se refiere a la **valoración de los bienes y derechos afectados por la expropiación forzosa de la finca 10911 del Registro de la Propiedad de El Rosario**, situada entre la **C/ Mayantigo y el mar, en el Barrio de Acorán**, en el distrito Suroeste, en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en la provincia de Santa Cruz de Tenerife. El Informe de Valoración responde a la adjudicación de un Contrato de Obra Menor de Servicios, a solicitud del Organismo Autónomo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

El presente Informe Pericial de Valoración surge a raíz del **incumplimiento por parte de los interesados** (propietarios), a **diversas resoluciones relacionadas con el restablecimiento a la legalidad urbanística y para dar cumplimiento a la Resolución nº 549/2024 dictada el 22-02-2024 por la Sra. Consejera-Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo, que establece el incumplimiento de la función social de la propiedad y dispone la apertura del expediente expropiatorio** correspondiente para a la finca registral nº 10911 del Registro de La Propiedad de El Rosario.

Para la elaboración del presente Informe Pericial de Valoración, se ha tomado como documento base el **expediente nº 2024001402, donde obran, el informe relativo a la situación básica y a los criterios de valoración del suelo en el que se ubica el denominado "mamotreto de Acorán", el informe técnico de "cédula urbanística y del estado actual de la parcela", y, a efectos de la superficie adoptada, el informe técnico, de descripción y justificación de los lindes de la finca registral 10911, que se acompaña de plano de levantamiento georreferenciado en coordenadas UTM, escala 1:1.125.** De acuerdo, a los dos primeros informes mencionados, se nos contrata la presente valoración expropiatoria de suelo en situación básica de rural. Asimismo, conforme a lo expuesto en la última notificación recibida, donde también se remite el indicado informe definitivo de delimitación de la finca registral 10911, la fecha a la que debe referirse la **valoración es el 31-10-2025.** Esta información se basa en la documentación proporcionada por la **Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.** También se han tenido en cuenta **datos de otras fuentes oficiales y las observaciones recogidas durante la visita de inspección del 15 de octubre de 2025.**

Este informe ha sido realizado por D. José David Hernández Cabrera, con N.I.F 42170723Q, Ingeniero Técnico Agrícola colegiado con el nº 541 en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Santa Cruz de Tenerife.

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 3/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



## 2. OBJETO

Se requiere el presente Informe Pericial con el objeto de determinar **la valoración económica con finalidad expropiatoria de los Bienes y Derechos afectados por incumplimiento de la función social de los propietarios de la finca registral 10911 del Registro de la Propiedad de El Rosario**, situada en el barrio de Acorán, en el distrito Suroeste, en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, según **la Resolución nº 549/2024 dictada el 22-02-2024 de la Sra. Consejera-Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo, que establece el referido incumplimiento y dispone la apertura del expediente expropiatorio.**

## 3. MATERIAL, LEGISLACION, FECHA Y METODOLOGÍA

### 3.1 MATERIAL UTILIZADO

De la documentación empleada para la realización del presente Informe Pericial, cabe destacar los informes de fecha 04-11-2024, 15-11-2024, y el informe de descripción de la finca registral 10911, de fecha 22-10-2025, incluidos en el expediente 2024001402, **que se anexan a este Informe Pericial de Valoración formando parte del mismo y completándolo**, así como el “Punto IV” del “Informe valoración suelo” de 02-12-2024 mencionado en los antecedentes, documentos aportados por el Organismo Autónomo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, y las fuentes de los datos agronómicos y estadísticos (oficiales) empleados en la obtención del valor del suelo mediante el método de capitalización. Relación detallada de la información utilizada:

- Expediente nº 2024001402: Informe “relativo a la situación básica y criterios de valoración del suelo en el que se dispone el mamotreto de Añaza”, de fecha 04-11-2024. Fuente: Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo.
- Expediente nº 2024001402: Informe de cédula urbanística y de estado actual de la parcela, de fecha 15-11-2024. Fuente: Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo.
- Expediente nº 2024001402: Informe técnico de descripción y justificación de los lindes de la finca registral 10911, **que se acompaña de plano de levantamiento georreferenciado en coordenadas UTM**, escala 1:1.125, documento de fecha 22-10-2025. Fuente: Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo.
- Expediente nº 2024007955: “Punto IV.” del informe de “Informe Valoración Suelo”, de fecha 02-12-2024. Fuente: Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo.
- Notificación (expediente nº 2024007993) del Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo, donde se remite informe técnico de delimitación de la finca 10911 del “Expediente nº 2024001402” y en el que se informa de **la fecha a la que debe referirse la valoración.**
- O.M. de 7 de mayo de 2010, del deslinde del tramo de costa de unos 3.042 metros, del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Isla de Tenerife (Santa Cruz de Tenerife). Ref. DL-188-TENERIFE. (BOE nº 123 de 20-05-2010).
- Instituto Nacional de Estadística.
- Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rústico 2020-2023 (Base 2020). SUBSECRETARÍA Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística. Resultados marzo 2025. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (última disponible).
- Datos anuales y series diarias, publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años.

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 4/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



### 3.2 LEGISLACIÓN, FECHA Y METODOLOGÍA UTILIZADA

#### 3.2.1 LEGISLACIÓN APLICABLE Y FECHA A LA QUE DEBE REFERIRSE LA VALORACIÓN

Para la obtención del valor de la finca expropiada, se ha seguido lo establecido, entre otras, en la siguiente legislación:

- **Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.**
- **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (en adelante, RDL 7/2015).
- **Real Decreto 1492/2011** de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la **Ley del Suelo** (en adelante, Reglamento de Valoraciones).
- **Ley 4/2017**, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), que establece, en su artículo 247, *“El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general de suelo y expropiación forzosa”* y en su **artículo 368.3** determina que, *“Se establece como supuesto expropiatorio por incumplimiento de la función social de la propiedad el incumplimiento por el interesado de una resolución firme de restablecimiento de la legalidad urbanística. En la fijación del justiprecio de estas expropiaciones, **no se tendrán en cuenta las obras, construcciones, usos o actividades contrarios a la legalidad urbanística y no legalizados...**”*.
- **Ley 22/1988**, de 28 de julio, de **Costas**.
- **Ley 2/2013**, de 29 de mayo, de **protección y uso sostenible del litoral** y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Esta ley modifica el artículo 13 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y queda redactado de la siguiente manera:

*“1. El deslinde aprobado, al constatar la existencia de las características físicas relacionadas en los artículos 3.4 y 5, declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados.*

***2. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público. En todo caso los titulares inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial.***

El RDL 7/2015 establece en su artículo 34.1 que *“Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:... b) la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive”*.

La disposición transitoria tercera del RDL 7/2015, indica, en su apartado primero que: *“Las reglas de*

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 5/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito de aplicación, que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo”.

Asimismo, el 1 de octubre de 2015 entró en vigor la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, que en su disposición final tercera dice que: “Se modifica el apartado 1 de la disposición adicional séptima del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo”, modificación recogida en la Disposición Adicional Séptima del RDL 7/2015, y que queda redactado de la siguiente forma:

*“1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.”*

Respecto a la fecha a la que debe referirse la valoración, el artículo 34.2 del RDL 7/2015, indica que “Las valoraciones se entienden referidas:... b) cuando se trate de expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado”.

Por último, hay que indicar que, la Ley de Expropiación Forzosa, en su artículo 36.1 indica expresamente que “Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes y derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio.”

En este sentido, el Servicio de Planeamiento y Gestión del Organismo Autónomo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, nos notifica mediante oficio con referencia 2024007993, remitido con fecha 31-10-2025, que la valoración debe realizarse a la siguiente fecha:

*“Asimismo, y sin perjuicio de lo que en su momento se dispuso en el pliego de la contratación, habida cuenta del plazo que ha transcurrido y de la proximidad de la resolución de inicio del expediente expropiatorio, se SOLICITA que la fecha de la valoración se refiera a la fecha de la remisión este oficio.”*

Por lo tanto, la presente valoración queda referida a la fecha de 31 de octubre de 2025, de remisión de la notificación indicada.

### 3.2.2 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

Como hemos indicado, el RDL 7/2015 establece en su artículo 34.1. que “Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto: b) la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive”.

El artículo 21 del RDL 7/2015, establece que, todos los suelos, a los efectos de esta Ley, se

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 6/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



encuentran en una de estas dos situaciones:

- En situación de suelo rural.
- En situación de suelo urbanizado.

En este caso, se trata de **unos terrenos en situación básica de suelo rural, conforme al supuesto determinado en el artículo 21.2.b) del RDL 7/2015, situación justificada en los informes emitidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz, que se incorporan en los anexos a este Informe de Valoración y lo completan** (ver apartado 4.3 de este informe).

Asimismo, el artículo 35.2 del RDL 7/2015, establece que:

*“2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.*

En el artículo 36.1 del referido RDL 7/2015 se especifica:

*“Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley: a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada. El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan”.*

Por lo tanto, el presente Informe Pericial de la Valoración de los bienes y derechos afectados se elaborará **mediante el método de la capitalización de la renta real o potencial**, la que sea superior en el momento a que se debe referir la valoración, en este caso, a **31 de octubre de 2025**.

Consiguientemente, en la valoración de los bienes y derechos afectados por la expropiación forzosa, se realizará un análisis de los ingresos (incluyendo subvenciones si las hubiere) y de los gastos, en su caso, capitalizando sus resultados según la tasa establecida en la disposición Adicional Séptima del RDL 7/2015 en el momento de la valoración, que establece, **“Reglas para la capitalización de las rentas en el suelo rural”**: **“Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración”.**

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 7/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



El Reglamento de Valoraciones establece la metodología concreta para las valoraciones con finalidad expropiatoria, en este caso, dada la situación básica rural de los terrenos, es necesario regirse por su “*Capítulo III. Valoración en situación de suelo rural*”.

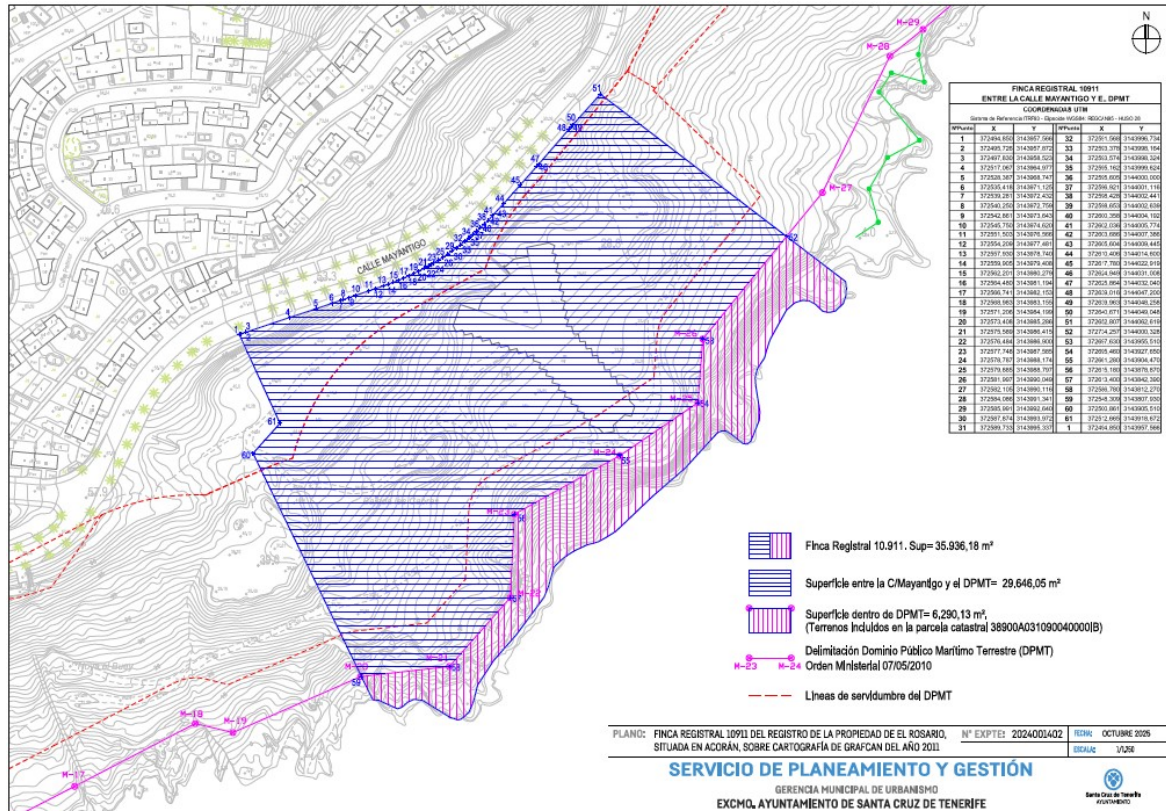
#### 4. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS OBJETO DE EXPROPIACIÓN (FÍSICAS Y URBANÍSTICAS). DETERMINACIÓN DE LA SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO.

##### 4.1 DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Conforme a la visita de campo realizada el 15-10-2025 y a la documentación proporcionada por la Gerencia Municipal de Urbanismo, se ha comprobado que la parcela objeto del presente informe de valoración se corresponde con **la finca registral nº 10911** del Registro de La Propiedad de El Rosario. **(ver Anexo 7.4: Informe Técnico, de fecha 22-10-2025, por el que se justifica y representa la delimitación y cabida de la finca registral 10911, y que lleva incorporados, entre otros documentos, plano de levantamiento georreferenciado e Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral con CSV TSR94PN1GR9V7TNZ).**

A continuación, se adjunta el plano de levantamiento georreferenciado de la finca registral 10911:

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 8/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



Plano de levantamiento topográfico georreferenciado, suscrito con fecha 22-10-2025. Fecha de remisión 31-10-2025

Teniendo en cuenta el informe y la visita realizada, la descripción actual de la finca registral 10911 es la siguiente:

Terrenos de forma irregular en pendiente hasta el mar, situados al noreste de la urbanización Acorán, entre la Calle Mayantigo y la costa o el mar. Su superficie, según reciente medición realizada por el Servicio de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo es de 35.936,18 m<sup>2</sup>s, tomando como límite del mar el de la cartografía catastral. De esta superficie, 6.290,13 m<sup>2</sup>s están afectados al Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) conforme a la Orden Ministerial por la que se fija el deslinde del tramo de costa de unos 3.042 metros, del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Isla de Tenerife, con referencia DL-188-TENERIFE fecha 07-05-2010 (BOE nº 123, de fecha 20-05-2010), donde se ubica una parte de la finca registral. De lo expuesto resulta que, la parte de la finca 10911 no incluida en el DPMT deslindado, tiene una superficie de 29.646,05 m<sup>2</sup>s.

Los lindes de la finca, incluidos los terrenos afectados por el DPMT que llegan hasta la costa, son:

**Noreste**, en línea recta, con terrenos en estado natural, correspondientes, una parte, a la finca registral 28344, titularidad de GESTUR SA y otra parte a la finca registral 38297, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, ambas del Registro de la Propiedad de El Rosario. Según consulta realizada en la Sede Electrónica del Catastro, "No hay inmuebles en la ubicación seleccionada", es decir, la finca no linda con ninguna parcela catastral.

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha:	09-12-2025 19:06:10
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha:	09-12-2025 19:33
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 9/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54





**Sureste**, con la línea de mar o costa definida en la parcela catastral nº 38900A031090040000IB, según certificación catastral descriptiva y gráfica, de fecha 19-09-2025, cuya titularidad corresponde al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

**Suroeste**, en línea quebrada de tres tramos, con terrenos en estado natural pertenecientes a la finca registral nº 20486 del Registro de la Propiedad de El Rosario, cuya titularidad corresponde a CANARIENSE DE URBANIZACIÓN S.A. Según consulta realizada en la Sede Electrónica del Catastro, *"No hay inmuebles en la ubicación seleccionada"*, es decir, la finca no linda con ninguna parcela catastral.

**Noroeste**, en línea curva con la Calle Mayantigo, terrenos que registralmente pertenecen a la finca 20486 del Registro de la Propiedad de El Rosario. Según consulta realizada en la Sede Electrónica del Catastro, *"No hay inmuebles en la ubicación seleccionada"*, es decir, la finca no linda con ninguna parcela catastral.

La mayor parte del terreno correspondiente a la finca se mantiene en estado natural, sin alteraciones ni transformaciones significativas. En su interior se observan varios caminos o senderos que conducen hasta la costa. En los terrenos existe una construcción inacabada, en fase de estructura, con planta en forma de "Y" de unos 22 pisos de altura, cuya licencia de edificación fue caducada por Resolución de la Sr. Consejera Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 29-11-2017.

Consultada la Sede Electrónica del Catastro, a fecha de este informe, la finca 10911 se dispone, una parte, en ninguna parcela catastral, y la otra parte, afectada al DPMT deslindado, en la parcela catastral nº 38900A031090040000IB.

A efectos de posibilitar la inscripción registral, se elabora, por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Informe de Validación Gráfica Alternativo, de fecha 02-10-2025 con CSV TSR94PN1GR9V7TNZ, de la parte de la finca no afectada por el DPMT.

Las coordenadas UTM, en el Sistema de Referencia ITRF93, Elipsoide WGS84, Red Geodésica REGCAN 95, sistema de proyección UTM Huso 28N de los vértices de la finca registral 10911 ubicada entre la C/ Mayantigo y la línea del dominio público marítimo terrestre, que formará una nueva parcela catastral, son:

FINCA REGISTRAL 10911						
COORDENADAS UTM (DE LA PARTE NO AFECTADA POR EL DPMT)						
Sistema de Referencia ITRF93 - Elipsoide WGS84: REGCAN95 - HUSO 28						
Nº Punto	X	Y		Nº Punto	X	Y
1	372494,850	3143957,566		32	372591,568	3143996,734
2	372495,726	3143957,872		33	372593,378	3143998,164
3	372497,830	3143958,523		34	372593,574	3143998,324
4	372517,067	3143964,977		35	372595,162	3143999,624
5	372528,387	3143968,747		36	372595,605	3144000,000

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 10/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



6	372535,418	3143971,125	37	372596,921	3144001,116
7	372539,281	3143972,432	38	372598,428	3144002,441
8	372540,250	3143972,759	39	372598,653	3144002,639
9	372542,861	3143973,643	40	372600,358	3144004,192
10	372545,750	3143974,620	41	372602,036	3144005,774
11	372551,503	3143976,566	42	372603,686	3144007,386
12	372554,209	3143977,481	43	372605,604	3144009,445
13	372557,930	3143978,740	44	372610,406	3144014,600
14	372559,905	3143979,408	45	372617,780	3144022,919
15	372562,201	3143980,279	46	372624,949	3144031,008
16	372564,480	3143981,194	47	372625,864	3144032,040
17	372566,741	3143982,153	48	372639,016	3144047,200
18	372568,983	3143983,155	49	372639,963	3144048,258
19	372571,206	3143984,199	50	372640,671	3144049,048
20	372573,408	3143985,286	51	372652,807	3144062,619
21	372575,589	3143986,415	52	372734,257	3144000,328
22	372576,484	3143986,900	53	372697,630	3143955,510
23	372577,748	3143987,585	54	372695,460	3143927,650
24	372578,787	3143988,174	55	372661,280	3143904,470
25	372579,885	3143988,797	56	372615,180	3143878,870
26	372581,997	3143990,049	57	372613,400	3143842,390
27	372582,105	3143990,116	58	372586,780	3143812,270
28	372584,086	3143991,341	59	372548,309	3143807,930
29	372585,991	3143992,640	60	372500,861	3143905,510
30	372587,874	3143993,972	61	372512,665	3143918,672
31	372589,733	3143995,337	1	372494,850	3143957,566

De acuerdo a lo expuesto en este punto y al informe de descripción de la finca registral 10911 facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, que se une a este informe (Anexo 7.4) y lo completa, esta **tiene una superficie, excluidos los terrenos afectados al DPMT deslindado, de 29.646,05 metros cuadrados, cifra que se adopta a efectos de valoración.**

**Observación:** Como se ha indicado, en los terrenos se localiza una edificación en obras (paralizada) cuya planta tiene forma de “Y”, en la que se cuentan unas 22 plantas de altura. La edificación está en fase de estructuras, con algún cerramiento ejecutado sin enfoscar. Esta construcción inacabada, en fase de estructura, que cuya licencia de construcción se procedió a caducar mediante Resolución de la Sr. Consejera Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 29-11-2017, y del que finalmente se dictó Resolución, de fecha 22-02-2024, declarando el incumplimiento de la función social y la procedencia de aplicar el procedimiento expropiatorio, **no es objeto de este informe de valoración, conforme a lo establecido en el artículo 368.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.**

#### 4.2 ACCESO A LA FINCA

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha:	09-12-2025 19:06:10
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha:	09-12-2025 19:33
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 11/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54





Las comunicaciones hasta la finca son bastante adecuadas. Desde la Plaza de España en Santa Cruz de Tenerife, se accede a través de la Autopista TF-1, tomando la salida 4 hacia el parque comercial, Añaza y Santa María del Mar. A continuación, se sigue por la Carretera Autopista del Sur, Avenida Luis Celso García Guadalupe, Calle Acorán, Calle Ábora y, por último, Calle Mayantigo. La distancia aproximada entre Santa Cruz de Tenerife y la finca es de unos 10.5 km en coche.

### 4.3 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, GRADO DE URBANIZACIÓN Y SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO.

Respecto a estas determinaciones, nos remitimos a los siguientes informes emitidos por el Organismo Autónomo de la Gerencia Municipal de Urbanismo:

- Informe “relativo a la situación básica y criterios de valoración del suelo en el que se dispone el mamotreto de Añaza”. (Anexo 7.5).
- Informe de cédula urbanística y de estado actual de la parcela. (Anexo 7.6).

#### 4.3.1 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Se exponen, de manera resumida las conclusiones de estos informes respecto a este punto de la Valoración.

Del Informe técnico extraemos la siguiente información y planos:

Planeamiento de aplicación: “Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000” (en adelante PGOU-05). El PGOU-05 remite la ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Ordenación de la Costa de Acorán, sin desarrollar.

Área: Acorán (SO-14)

Clase de Suelo: Urbano No Consolidado.

Objetivos: “Demolición de la construcción paralizada existente por incompatibilidad con la protección de la costa y del paisaje que el Plan General persigue.”

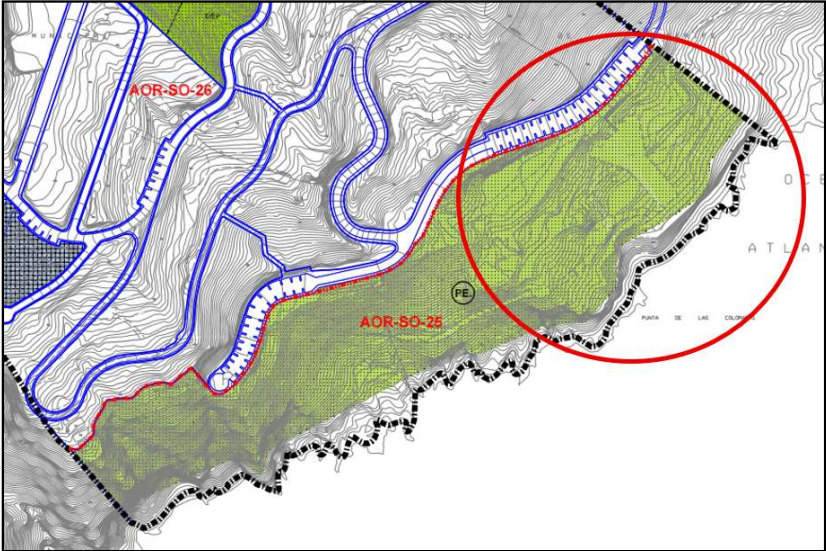
Instrucciones: “El Plan Especial concretará las condiciones en que pueda materializarse el objetivo anterior. El Plan Especial podrá referirse a la totalidad de la franja costera y concretar aprovechamientos urbanísticos alternativos a la edificación en obras que se demuele, con las limitaciones que derivan de la Ley de Costas para el suelo urbano y la de no poder ocupar más de un 40% del suelo de pendiente inferior al 50% y con la altura máxima edificable de dos plantas. El Plan Especial garantizará en todo caso la calidad paisajística de las actuaciones.”

Gestión: Pública (Plan Especial de Restauración de la Costa). Sin desarrollar.

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 12/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	

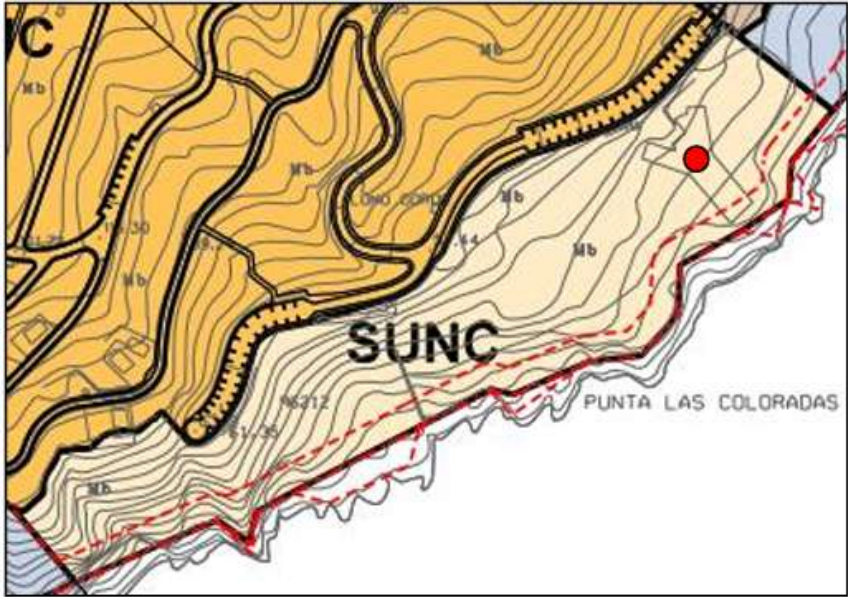


Plano del fichero de ordenación (se señala con círculo rojo la zona donde se ubica la finca 10911):



Plano de clasificación del suelo (se señala con punto rojo la zona donde se ubica la finca 10911):

Plano de clasificación del suelo:



**SUELO URBANO:**

- SUC Consolidado
- SUNC No Consolidado

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 13/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



### 4.3.2 GRADO DE URBANIZACIÓN

Los terrenos incluidos en el ámbito remitido al desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial para la Restauración de la Costa según el PGOU-05, **no están urbanizados** y el Plan Especial no se ha desarrollado, con independencia de la existencia de una edificación en obras inacabada y paralizada cuya planta tiene forma de “Y”, en la que se cuentan 22 plantas de altura, cuya licencia de edificación fue caducada en virtud de Resolución de la Sr. Consejera Directora del Organismo Autónomo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha 29-11-2017. Como hemos indicado la finca registral 10911 se incluye en el ámbito del Plan Especial.

**Los terrenos que pertenecen a la finca 10911 se encuentran en su estado original natural, sin urbanizar, salvo por las alteraciones derivadas de los desmontes y movimiento de tierras necesarios que se ejecutaron para la cimentación y la propia estructura de la edificación.** Asimismo, la finca se encuentra atravesada por una serie de caminos surcados por el tránsito habitual de personas que van desde la C/ Mayantigo hasta la línea de la costa.

Se adjunta ortofoto de GRAFCAN del año 2024, señalando el ámbito del Sector SO-14 del PGOU-05 y marcado en rosa la zona donde se ubica la finca objeto de expropiación.



Situación de la finca 10911 sobre Ortofoto de fecha 16-03-2024. Fuente: Gerencia Municipal de Urbanismo.

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 14/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



### 4.3.3 SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO

De los informes emitidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo, se concluye que:

Del apartado “3. Estado actual de la parcela” del Informe Técnico, **La edificación referenciada no se encuentra integrada dentro de la malla urbana existente.**

El Informe “relativo a la situación básica y criterios de valoración del suelo en el que se dispone el mamotreto de Añaza”, expone en sus conclusiones que:

1. **En aplicación directa del TRLSRU, el suelo deberá valorarse conforme a la situación básica de suelo rural o de suelo urbanizado que se corresponda con su realidad física en el momento de la valoración (se valora «lo que hay»), tal y como se definen estas situaciones en el artículo 21 del TRLSRU, independientemente de su clasificación y categorización por el PGOU-05 y de las equivalencias genéricas establecidas en el artículo 31 de la LSENPC.**
2. **Si bien a priori, y teniendo en cuenta tanto su situación física actual (según ortofotos) como la vocación del planeamiento de recuperar paisajísticamente el ámbito en el que se inserta, quien suscribe considera que el suelo está en situación básica de suelo rural, su concreta situación básica deberá determinarse en informe técnico municipal emitido al efecto, en el que se analizarán y valorarán las circunstancias fácticas que concurren en él (integración o no en la malla urbana), tal y como han sido interpretadas y concretadas por la jurisprudencia de Tribunal Supremo.**
3. **En el caso de que el informe técnico municipal determine que el suelo efectivamente está en la situación básica de suelo rural, esta situación básica lo es a efectos de su valoración y no enerva su clasificación y categorización por el PGOU-05, por lo que no es preciso modificar el planeamiento para clasificarlo como suelo rústico con carácter previo a su valoración y expropiación, toda vez que en el régimen de valoraciones establecido en el TRLSRU la valoración del suelo queda desvinculada de su clasificación por el planeamiento, lo que ha sido ratificado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. En cualquier caso, el nuevo Plan General de Ordenación del municipio, actualmente en tramitación, otorgará al suelo la clase y categoría que corresponda.**

En el informe técnico de “cédula urbanística y de estado actual de la parcela”, de fecha 15-11-2024, respecto al estado actual de la parcela, que, **“La edificación referenciada no se encuentra integrada dentro de la malla urbana existente.”** A fecha de este informe, los terrenos donde se ubica la edificación siguen estando en la misma situación.

A la vista de estos dos informes, en el “Punto IV” del “Informe valoración suelo”, se determina que los terrenos que conforman **la finca registral 10911 del Registro de la Propiedad de El Rosario deben ser valorados en situación básica de rural.**

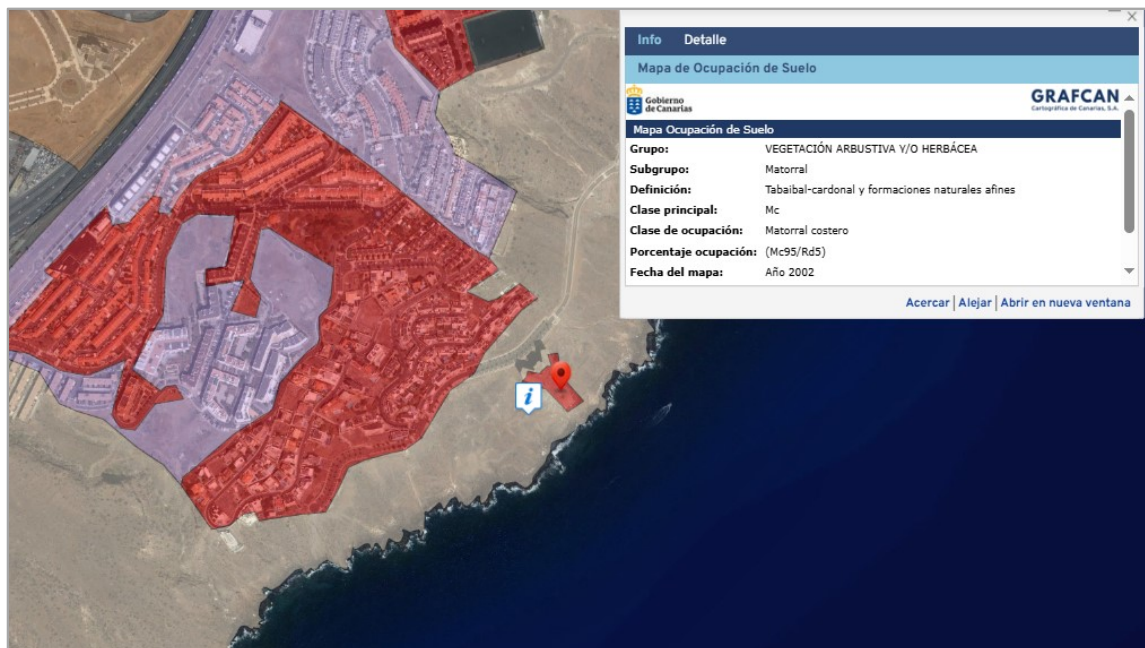
### 4.4 CARACTERÍSTICAS AGRONÓMICAS

El terreno objeto de expropiación se sitúa, según los mapas de ocupación del suelo del IDE Canarias, las fotografías aéreas históricas (Anexo 7.2) y las observaciones realizadas in situ, a una

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 15/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



altitud media aproximada de 40 metros sobre el nivel del mar. Su topografía es abrupta, con pendientes que varían entre el 30 % y el 45 %, en función de la zona, presentando una orientación descendente hacia el este. Se trata de suelos de origen volcánico, modelados por procesos erosivos a lo largo del tiempo, lo que ha favorecido el desarrollo de una vegetación típica de las áreas costeras.



Ortofoto de Mapas de Ocupación del suelo de la Finca. Fuente IDE Canarias.

Se trata de suelos rocosos, pedregosos y poco profundos, con una pequeña capa de tierra donde crecen especies de vegetación adaptadas a zonas costeras de escasas precipitaciones y alta insolación. En la visita a la finca se aprecia el desarrollo de tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), cardones (*Euphorbiacanariensis*), verodes (*Seneciokleinia*) y balos (*Plocamapendula*).

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha:	09-12-2025 19:06:10
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha:	09-12-2025 19:33
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 16/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54





Fotografía de la vegetación actual de la Finca.

### Climatología

Santa Cruz de Tenerife disfruta de un clima subtropical árido, que se caracteriza por temperaturas suaves y agradables a lo largo de todo el año. Este clima es una de las razones por las cuales la ciudad es tan atractiva tanto para los residentes como para los turistas. El viento alisio, que sopla del noreste, tiene un impacto moderado en las temperaturas, especialmente en la zona costera. Estos vientos son constantes durante gran parte del año, refrescando el ambiente, sobre todo en verano. Las temperaturas medias en invierno son de 15-20 °C, mientras que en verano oscilan entre los 22-28 °C

### Edafología

Los suelos de la finca, al igual que los del resto de la isla, son de origen volcánico, que se han ido erosionando a lo largo del tiempo. Se trata de suelo de una textura aparentemente rocosa, que se no ha sido transformada y que por lo tanto se encuentra en su estado natural.

### Cultivos

Según lo descrito anteriormente y dado que el suelo no presenta ninguna transformación, se contempla **como mejor uso el posible arrendamiento de un suelo de pastos.**

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 17/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



## 4.5 CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES, PAISAJISTICAS Y CULTURALES

Desde el punto de vista cultural y arqueológico, la comarca alberga varios puntos de interés. En Tenerife, aproximadamente el 43 % de su territorio se encuentra protegido mediante distintas figuras de conservación, como parques nacionales, parques naturales, reservas naturales y zonas de especial protección para las aves (ZEPA). Este alto grado de protección refleja el firme compromiso de la isla con la preservación de su biodiversidad, sus paisajes y ecosistemas únicos.

En este caso concreto, los terrenos están ocupados por suelo en estado natural, donde se desarrolla vegetación característica de zonas costeras, destacando especies suculentas del género *Euphorbia*, como el cardón (*E. canariensis*) y la tabaiba (*E. balsamifera*), así como representantes de las familias Asclepiadaceae (*Ceropegia*), Asteraceae (*Kleinia*). Esta vegetación, típica del cardonal-tabaibal, constituye un hábitat de interés para especies de fauna endémica, como lagartos canarios e invertebrados asociados, lo que le confiere cierto valor ambiental.

Sin embargo, aunque una parte de los terrenos se encuentran en su estado natural, sin urbanizar, el resto están parcialmente ocupados por una construcción inacabada y como consecuencia de la misma se observan alteraciones derivadas de los desmontes y movimiento de tierras necesarios que se ejecutaron con motivo de la cimentación y la propia estructura de la edificación, y, asimismo, se observa que los terrenos están surcados de caminos creados por el tránsito habitual de personas que van desde la Calle Mayantigo hasta la línea de la costa.

## 4.6 ENTORNO SOCIOECONÓMICO

### 4.6.1 DESCRIPCION DE LA LOCALIDAD

Santa Cruz de Tenerife es un municipio español situado al Noreste de la isla de Tenerife, en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, comunidad autónoma de Canarias. Tiene una extensión de 150,56 km<sup>2</sup> y una población de 211.436 habitantes (INE 2024). Es también una de las dos capitales de la comunidad autónoma de Canarias, junto con Las Palmas de Gran Canaria. Santa Cruz es una ciudad con una gran diversidad cultural, histórica y económica.

Santa Cruz de Tenerife se encuentra en la costa noreste de la isla, rodeada por montañas y el océano Atlántico. Limita al Norte y Este con el océano Atlántico, al Sur con el municipio de Candelaria al Oeste con los municipios de San Cristóbal de La Laguna y El Rosario. Al Oeste se encuentra el sistema montañoso de Anaga, una de las áreas naturales más relevantes de la isla, conocida por su paisaje montañoso, bosques de laurisilva y barrancos profundos.

La ciudad es conocida por su puerto, uno de los más importantes de España, y por ser sede de importantes eventos culturales como el famoso Carnaval de Santa Cruz de Tenerife, declarado Fiesta de Interés Turístico Internacional. Santa Cruz es una ciudad dinámica, con un ambiente cosmopolita y con una gran infraestructura de servicios, comercio y entretenimiento.

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 18/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



#### 4.6.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

La economía del municipio se basa principalmente en el sector terciario, especialmente el turismo, el comercio y los servicios.

Santa cruz de Tenerife es un importante destino turístico, especialmente por su puerto, que es uno de los más activos de España. Además, el carnaval es uno de los más conocidos a nivel mundial, lo que atrae a miles de turistas cada año.

El Comercio y los servicios de la ciudad es clave en la economía del municipio con gran cantidad de tiendas, centros comerciales y mercados. Además, es una importante “plataforma” para actividades financieras y empresariales, relacionadas con el comercio internacional y el transporte marítimo, incluyendo el tráfico de mercancías y pasajeros.

#### 4.6.3 TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

El municipio de Santa Cruz de Tenerife está conectado con el resto de municipios a través de la TF-1 o Autopista del Sur y la TF-5 o Autopista del Norte.

La conexión entre las diferentes entidades de población del municipio de Santa Cruz de Tenerife se realiza a través de las citadas autopistas y de Carreteras Comarcales y otras carreteras secundarias.

El Aeropuerto Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna, se encuentra a unos 12 Km de Santa Cruz de Tenerife (por TF-5), mientras que el Aeropuerto Tenerife Sur-Reina Sofía dista unos 61 Km (por la TF-1).

En la ciudad de Santa Cruz de Tenerife se encuentra situado el Puerto de Santa Cruz de Tenerife. Es un puerto comercial, de pasajeros, mercante, industrial, pesquero, y deportivo.

#### 4.7 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO DE LA FINCA

La orografía de la finca y su entorno es escarpada, con una inclinación hacia el Este. Se trata de terrenos predominantemente naturales, no modificados, donde crecen especies típicas de las zonas costeras, las cuales han desarrollado adaptaciones a suelos rocosos y a un clima con escasas precipitaciones, alta exposición solar y la presencia constante de los vientos alisios.

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 19/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



Fotografía del entorno de la finca.

## 5. VALORACION DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA EXPROPIACIÓN

### 5.1 VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DERURAL

La valoración de la finca objeto de expropiación, se realizará conforme establece el artículo 7 del Reglamento de Valoraciones, en el que se especifica, entre otras cuestiones que ***“1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.”*** Este método se basa en el principio de sustitución de la inversión, y analiza el rendimiento futuro que es susceptible de obtenerse en una inversión, en este caso rústica, para lo que hemos de obtener el valor presente de todas las rentas futuras de la explotación.

En la valoración también se tendrá en cuenta las circunstancias y características concurrentes en las parcelas, referidas a su situación, aprovechamiento agronómico, configuración y valores medios de suelo, y teniendo presente los artículos ya mencionados:

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 20/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



- Art. 21, 35.2 y 36 de RDL 7/2015
- Art. 247y 368 de la Ley 4/2017

Así como lo dispuesto en los siguientes artículos del Reglamento de Valoraciones:

-El artículo 8, define en sus apartados 1 y 2 los conceptos de renta real o potencial de la finca en los siguientes términos:

*“1. Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos. 2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.”*

Como hemos indicado, el artículo 7 del Reglamento de Valoraciones, determina que, cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, **se valorará conforme al método analítico de capitalización establecido en su artículo 9**, y que reproducimos seguidamente:

*“1. La **renta anual, real o potencial, de la explotación**, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.*

(...)

***Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, y siempre que en la zona exista información estadísticamente significativa sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo rural, la renta real o potencial podrá calcularse a partir de dicho canon o compensación que le corresponda al propietario. La renta real o potencial de la explotación se determinará según la siguiente fórmula:  $R = C_A + DM$ ”***

Donde:

*R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.*

*C<sub>A</sub> = Canon de arrendamiento o compensación anual satisfechos al propietario por el uso de la tierra, en euros por hectárea.*

*DM = Valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo rural*

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 21/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



(aparcerero, enfiteuta o similar), en euros por hectárea.”

En este caso, los únicos datos disponibles, son los datos estadísticos sobre cánones de arrendamiento, obtenidos de publicaciones del Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación. Concretamente de la Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rústico 2020-2023. (Base 2020). Resultados marzo 2025.

Por lo tanto, se procede a valorar, en este caso, a fecha de octubre de 2025, conforme a la fórmula  $R = C_A + DM$  establecida en el artículo 9 del Reglamento de Valoraciones, por la que se determina la renta real o potencial de una hipotética explotación.

A) Ingresos. Canon de arrendamiento o compensación anual satisfechos al propietario por el uso de la tierra ( $C_A$ ).

Se trata de determinar el rendimiento que puede generar el terreno bajo la hipótesis de un aprovechamiento de pastos de secano (pastizales), que es el mayor y mejor aprovechamiento que se presupone a la finca. Para ello, se han utilizado datos estadísticos significativos obtenidos de las administraciones públicas. En concreto, los publicados, en la *Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rústico 2020-2023*, por el Ministerio de Agricultura, que se encuentran desagregados a nivel regional (Anexo 7.3).

Según dichas estadísticas, para Canarias se obtiene un canon de arrendamiento medio para pastos de secano (o pastizales), a diciembre de 2023, últimos datos publicados, de: **304,0Eur/ha**

El *canon* de arrendamiento rústico se define como el pago que se efectúa al propietario (arrendador) de una o varias fincas, o parte de ellas, por la cesión de las mismas para su aprovechamiento agrícola o ganadero, de manera que, durante el tiempo que dura el acuerdo, dichas tierras forman parte de los medios de producción de la explotación agraria del arrendatario.

B) Gastos. Valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendatario del suelo rural ( $DM$ ).

En este caso, no existen derechos y mejoras atribuibles al arrendatario, por lo que  $DM = 0$ .

C) Renta anual potencial unitaria de la finca ( $R$ )

Como hemos indicado y de acuerdo con los datos anteriores, según el artículo 9.1 del Reglamento de Valoraciones, la renta anual se puede determinar según la siguiente fórmula:

$$\text{Renta anual unitaria}(R) = C_A + DM$$

$$\text{Renta anual unitaria}(R) = 304,0 + 0 = 304,0\text{Eur/ha}$$

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 22/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



#### D) Tipo de Capitalización (r1).

Conforme al artículo 12 del Reglamento de Valoraciones, los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

*“a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.”*

A partir del 1 de Octubre de 2015, fecha en la que entró en vigor la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras, aplicaremos para este cálculo su disposición final tercera (modificación recogida en la Disposición Adicional Séptima del RDL 7/2015) que dice: “Se modifica el apartado 1 de la disposición adicional séptima del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, que queda redactado de la siguiente forma:

“1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización el **valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.**”

De acuerdo, con la fecha a la que debe referirse la valoración, **31 octubre de 2025** y con los datos publicados del Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a esa fecha, esto es, **para el período de 1 noviembre de 2022 a 31 de octubre de 2025, es de 3,87** (Anexo 7.1). Se adjunta cuadro con el cálculo en base a los datos del Banco de España:

#### Tipo capitalización (r1)

Período temporal	Rentabilidad obligaciones a 30 años	meses
2022 noviembre-diciembre	2,79	2
2023 año completo	4,02	12
2024 año completo	3,79	12
2025 enero	3,82	1
2025 febrero	3,77	1
2025 marzo	4,11	1
2025 abril	4,06	1
2025 mayo	4,04	1
2025 junio	3,96	1
2025 julio	4,08	1
2025 agosto	4,10	1
2025 septiembre	4,15	1
2025 octubre	4,00	1
Total meses		36
<b>Media ponderada r1 en % =</b>		<b>3,87</b>

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 23/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



### E) Valor de Capitalización (V).

En el caso que ocupa la presente tasación, consideramos que la explotación se caracteriza por generar una renta constante en el tiempo, al suponerse **tierras de pastizales**, que generaría la RENTA ANUAL (R) descrita en el artículo 9.1 del Reglamento de Valoraciones, derivada del arrendamiento de las tierras generados en la misma.

El artículo 11, fija los criterios generales de capitalización de la renta, y expone en su apartado b) que, cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la capitalización vendrá dada por la siguiente fórmula:  $V = R / r1$

Donde,

V=Valor de capitalización, en Eur/ha.

R = Renta anual constante de la explotación = 304,0Eur/ha

r1=Tipo de capitalización según art. 12 del Reglamento= 3,87 %

Por tanto, el Valor de capitalización  $V = 304,0\text{Eur} / 3,87\% = 7.855,30\text{Eur/ha}$

### F) Factores de Corrección por localización.

Según el artículo 17 del Reglamento de Valoraciones, la valoración final del suelo deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:  $Vf = V * FI$

Donde,

Vf= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI= Factor global de localización.

Este factor deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan (en su caso), y no podrá ser superior a dos.

- a) Por accesibilidad a núcleos de población, u1.
- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3.

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

#### f.1) por accesibilidad a núcleos de población (u<sub>1</sub>)

$$u_1 = 1 + \left[ P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \frac{1}{1.000.000}$$

Donde,

**P<sub>1</sub>**= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 24/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



proyección en un plano horizontal. En nuestro caso el valor de  $P_1 = 231.204$

MUNICIPIOS/POBLACIÓN (Situados a MENOS de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro)	POBLACIÓN (Fuente: INE 2024)
S.C. de Tenerife (distrito Ofra-Costa Sur)	38694
S.C. de Tenerife (distrito Suroeste)	50910
S.C. de Tenerife (distrito Salud-La Salle)	60135
San Cristóbal de La Laguna (Taco, La Cuesta, Gracia, Guajara, Andenes,...)	79475
El Rosario (Llano del Moro, San Isidro [El Chorrillo],...)	1990
<b>TOTAL</b>	<b>231.204</b>

$P_2 =$  El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales. En nuestro caso el valor de  $P_2 = 433.415$

MUNICIPIOS/POBLACIÓN (Situados a MAS de 4 km y a menos de 40 km de distancia (a vuelo de pájaro)	POBLACIÓN (Fuente: INE 2024)
S.C. de Tenerife (distrito Anaga). Fuente: INE 2024	12014
S.C. de Tenerife (distrito Centro-Ifara). Fuente: INE 2024	47410
San Cristóbal de La Laguna (San Cristóbal de La Laguna, Tejina, Valle de Guerra, Bajamar, Punta del Hidalgo, Geneto, Guamasa, Jardina, Las Mercedes, ...)	86.916
Tegueste	11.426
El Rosario	16.020
Tacoronte	24.776
El Sauzal	9.301
La Victoria de Acentejo	9.325
La Matanza de Acentejo	9.185
Santa Úrsula	15.251
Puerto de La Cruz	31.823
La Orotava	42.729
Los Realejos	37.891
San Juan de La Rambla	4.939
La Guancha	5.604
Candelaria	28.992
Arafo	5.828
Güímar	21.735
Fasnia	3.071
Arico	9.179
<b>Total</b>	<b>433.415</b>

Aplicando la expresión anterior se obtiene que  $u_1 = 1,376$

## f.2) Por accesibilidad a centros de actividad económica ( $u_2$ )

Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicación es y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 25/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



valoración, el factor de corrección,  $u_2$ , se calculará teniendo en cuenta:

$$u_2 = 1,6 - 0,01d$$

Donde,

$d$  = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existente y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

ÁREAS Y CENTROS DE COMUNICACIONES	UBICACIÓN	DISTANCIA (Km)	U2
Centros de comunicaciones y de transporte	S.C. de Tenerife	10	1,5
Puerto S.C. de Tenerife	Puerto de S.C. de Tenerife	10	1,5
Puerto de Granadilla	Granadilla de Abona	49	1,11
Aeropuerto TFN	Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna	10	1,5
Aeropuerto TFS	Granadilla de Abona	54	1,06
Áreas de intermodalidad	S.C. de Tenerife	10	1,5
Complejos urbanizados de uso terciario o comercial relacionados con la actividad que se desarrolla la explotación considerada (Cooperativa)	San Cristóbal de La Laguna	10	1,5

**1,381**

Para estos datos, resulta un coeficiente  $u_2 = 1,381$

### **f.3) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental y paisajístico ( $u_3$ )**

Conforme al artículo 17.5 del Reglamento de Valoraciones, cuando el suelo rural a valorar esté ubicado **en entornos de singular valor ambiental o paisajístico**, resultará de aplicación el factor corrector  $u_3$ , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 (p + t)$$

Donde:

$p$  = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

$t$  = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

Sin embargo, el art. 17.2 dice: *“En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad”*. En este caso, aunque una parte de los terrenos se encuentran en su estado original natural, sin urbanizar, dado que el resto están parcialmente ocupados por una construcción inacabada y como consecuencia de la misma se observan alteraciones derivadas de los desmontes y movimiento de tierras necesarios que se ejecutaron con motivo de la cimentación y la propia estructura de la edificación, así como, la existencia de caminos surcados por el tránsito habitual de personas que van desde la Calle Mayantigo hasta la línea de la costa, **se considera que no es de aplicación**, por lo que se adopta un coeficiente  $u_3 = 1$ .

### **f.4) Resultado del factor global de localización (FI).**

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	Fecha de emisión de esta copia:	



Obtenidos u1, u2 y u3, se procede al cálculo del factor de localización FI:

$$FI = u1 \times u2 \times u3 = 1,376 \times 1,381 \times 1 = 1,90$$

G) **Valoración final del suelo (valor unitario).**

Aplicando los coeficientes de corrección al valor de capitalización calculado anteriormente, obtenemos el **Valor final unitario** del suelo rural de imposible explotación en **Eur/ha**:

$$\text{Valor final (Vf)} = V \times FI = 7855,30 \times 1,90 = 14.925,07 \text{Eur/ha}$$

## 5.2 VALORACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE EXPROPIACIÓN

De acuerdo con el presente Informe Pericial, el **valor unitario y total de suelo en situación básica de rural, correspondiente a la finca registral 10911 del Registro de La Propiedad de El Rosario**, es el siguiente:

**Valor final unitario del suelo = 14.925,07Eur/ha = 1,4925 €/m<sup>2</sup>**

**Superficie de la parte de la finca 10911 objeto de valoración: 29.646,05 m<sup>2</sup> = 2,9646 ha**

**Valor final total de la finca 10911 = 14.925,37Eur/ha x 2,9646ha = 44.246,94 Eur**

TABLA RESUMEN del valor del suelo:

Objeto de la valoración y situación básica	Superficie suelo finca 10911	Superficie suelo de la finca 10911 objeto de valoración	Valor final UNITARIO POR HECTÁREA	Valor final TOTAL DE LA FINCA 10911
	(ha)	(ha)	(Eur/ha)	(Eur)
Finca 10911 Suelo rural	3,593618	2,964605	<b>14.925,07</b>	<b>44.246,94</b>
<b>VALOR TOTAL DE LOS TERRENOS FECTADOS POR EXPROPIACIÓN:</b>				<b>44.246,94</b>

**Advertencia:** La valoración se realiza en la hipótesis de que la finca se encuentra libre de cargas, condición a la que queda sometida.

## 5.3 INDEMNIZACIÓN POR DEMÉRITOS EN EL RESTO DE LA FINCA

No procede valorar este aspecto, al tratarse de una expropiación que abarca la totalidad de la superficie de la finca.

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 27/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



## 6. JUSTIPRECIO DE LA FINCA

El JUSTIPRECIO, a fecha 31 de octubre 2025, de la finca registral 10911 del Registro de la Propiedad de El Rosario (incluida la parte afectada por el dominio público marítimo terrestre), situada en el noreste de Acorán, entre la Calle Mayantigo y la costa, en el distrito Suroeste, término municipal de Santa Cruz de Tenerife, e incluida en el Proyecto de Expropiación de los Bienes y Derechos afectados por la Resolución nº 549/2024, de fecha 22-02-2024, de la Sra. Consejera-Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo en la que se decreta el incumplimiento de la función social de la propiedad y que se proceda al inicio del procedimiento expropiatorio, es:

<b>VALOR DEL SUELO</b>	<b>44.246,94 €</b>
<b>5% de premio de afección sobre 44.246,94 €</b>	<b>2.212,35 €</b>
VALOR EXPROPIATORIO (a 31 de octubre de 2025, con el dato del año 2023 de la Encuesta del Ministerio de Agricultura)	<b>46.459,29 €</b>
<b>VALOR EXPROPIATORIO</b> (a 31 de octubre de 2025, con el dato del año 2023 de la Encuesta del Ministerio de Agricultura actualizado a octubre de 2025 con la variación del IPC provincial). <b>ΔIPC = 3,3 % de ene-24 a sep-25 (último dato disponible)</b>	<b>47.992,45 €</b>

**El valor total de expropiación de los bienes y derechos afectados, en situación básica de suelo rural, incluido el 5% de premio de afección, asciende a la cantidad de 47.992,45 EUROS (CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS).**

En San Cristóbal de La Laguna a 5 de diciembre de 2025

Firmado digitalmente por HERNANDEZ CABRERA JOSE DAVID - 421707230  
 DN: c=ES, SERIALNUMBER=IDCES-421707230, G=JOSE DAVID, SN=HERNANDEZ CABRERA, CN=HERNANDEZ CABRERA JOSE DAVID - 421707230  
 Razón: Soy el autor de este documento  
 Ubicación:  
 Fecha: 2025.12.09 18:06:10Z0100  
 Tipo: PDF Reader Versión: 2024.1.0

José David Hernández Cabrera  
 Ingeniero Técnico Agrícola Col. 541  
 C.O.I.T.A de Santa Cruz de Tenerife

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	<b>Fecha:</b> 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	<b>Fecha:</b> 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
<b>Fecha de sellado electrónico:</b>	10-12-2025 07:42:34	- 28/92 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 11-12-2025 13:27:54



7. ANEXOS

ANEXO 7.1 TIPOS DE INTERÉS DE CAPITALIZACIÓN

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)						Datos si Semana del 28-Mar-25
	2022	2023	2024	Nov 24	Dic 24	Ene 25	Feb 25	Mar 25	Abr 25	
<b>Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)</b>										
Rentabilidad letras a 12 meses	2,47	3,26	2,18	2,48	2,18	2,37	2,22	2,21	...	2,18
Rentabilidad bonos a 3 años	2,53	2,77	2,30	2,48	2,30	2,50	2,40	2,44	2,28	2,43
Rentabilidad bonos a 5 años	2,70	2,78	2,46	2,63	2,46	2,72	2,60	2,73	2,61	2,71
Rentabilidad obligaciones a 10 años	3,11	3,14	2,89	3,06	2,89	3,17	3,10	3,39	3,30	3,39
Volatilidad histórica a 3 meses										
de las obligaciones a 10 años	19,47	13,88	8,54	6,54	6,60	6,41	8,43	9,81	10,06	9,97
Rentabilidad obligaciones a 15 años	3,41	3,62	3,23	3,40	3,23	3,52	3,48	3,76	3,72	3,77
Rentabilidad obligaciones a 30 años (a)	2,79	4,02	3,79	3,70	3,52	3,82	3,77	4,11	4,06	4,15
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
<b>Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)</b>										
España	1,04	0,98	0,68	0,72	0,68	0,66	0,67	0,64	0,63	0,62
Reino Unido	1,29	1,71	2,26	2,17	2,26	2,21	2,13	1,96	2,01	1,98
Estados Unidos	1,57	1,97	2,20	2,08	2,20	2,17	2,07	1,56	1,53	1,57
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	2,08	2,13	2,20	2,33	2,20	2,50	2,43	2,75	2,67	2,80
<b>Expectativas de tipos de interés</b>										
Futuros bono 10 años primer vencimiento	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
<b>Mercado de renta fija privada en euros</b>										
<b>Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo</b>										
3 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)						Datos semanales	
	2022	2023	2024	May 25	Jun 25	Jul 25	Ago 25	Sep 25	Oct 25	Semana del 17-Oct-25	Semana 24-Oct-
<b>Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)</b>											
Rentabilidad letras a 12 meses	2,47	3,26	2,18	1,92	1,91	1,89	1,95	1,96	1,98	1,97	1,
Rentabilidad bonos a 3 años	2,53	2,77	2,30	2,16	2,15	2,18	2,22	2,23	2,18	2,14	2,
Rentabilidad bonos a 5 años	2,70	2,78	2,46	2,47	2,46	2,50	2,55	2,57	2,49	2,47	2,
Rentabilidad obligaciones a 10 años	3,11	3,14	2,89	3,21	3,17	3,24	3,26	3,27	3,15	3,10	3,
Volatilidad histórica a 3 meses											
de las obligaciones a 10 años	19,47	13,88	8,54	8,42	6,29	6,04	5,99	6,34	5,99	6,17	5,
Rentabilidad obligaciones a 15 años	3,41	3,62	3,23	3,68	3,57	3,66	3,73	3,73	3,61	3,59	3,
Rentabilidad obligaciones a 30 años (a)	2,79	4,02	3,79	4,04	3,96	4,08	4,10	4,15	4,00	3,96	3,
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
<b>Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)</b>											
España	1,04	0,98	0,68	0,63	0,63	0,62	0,58	0,57	0,54	0,54	0,
Reino Unido	1,29	1,71	2,26	2,10	2,02	1,96	1,93	1,97	1,94	1,99	1,
Estados Unidos	1,57	1,97	2,20	1,92	1,95	1,61	1,61	1,45	1,44	1,45	1,
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	2,08	2,13	2,20	2,58	2,53	2,65	2,71	2,72	2,63	2,59	2,
<b>Expectativas de tipos de interés</b>											
Futuros bono 10 años primer vencimiento	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
<b>Mercado de renta fija privada en euros</b>											
<b>Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo</b>											
3 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...





ANEXO 7.2 ORTOFOTO HISTORICA DE LA PARCELA (AÑO 1975).

# Consulta de Fototeca

IDE  
Canarias

### Fotograma

Esta imagen no tiene validez legal. Certificados digitales firmados en <https://tiendavirtual.grafcan.es>

#### Vuelo

**Fecha**  
1975

**Escala**  
1:25000

**Isla**  
Tenerife

**Pasada**  
0001-07

**Fotograma escaneado**  
022\_TF\_0001-07\_00845

**Origen**  
Gobierno de Canarias

---

#### Acciones

[Imprimir](#)

---

#### Leyenda

Ubicación aproximada

**Mostrar**  Ayuda

GRAFCAN sólo avala como prueba documental las imágenes de los certificados digitales de Fototeca emitidos desde la Tienda Virtual

Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDECanarias) - Cartográfica de Canarias, S.A. (GRAFCAN) - Gobierno de Canarias

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024    Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 30/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



### ANEXO 7.3 CUADRO DE INGRESOS (PASTIZALES) Y VARIACION IPC

CUADRO 7 CÁNONES DE ARRENDAMIENTO NACIONALES DE PST POR CCAA. AÑOS 2020, 2021, 2022 Y 2023										
CCAA	Ponderaciones Base 2020		Canon anual (€/ha)				Variación de Canon (%)			Repercusión
	Superficie (ha)	(%)	2020	2021	2022	2023	20 - 21	21 - 22	22 - 23	2023 (%)
Galicia	108.038	4,3	50,0	80,0	85,0	85,0	60,0	6,3	-	-
P. de Asturias	-	-								
Cantabria	-	-								
País Vasco	-	-								
C. Foral de Navarra	8.608	0,3	23,5	24,0	25,1	25,7	2,5	4,5	2,3	0,004
La Rioja	-	-								
Aragón	347.755	13,9	30,9	31,4	32,0	32,9	1,6	2,0	2,8	0,229
Cataluña	118.713	4,7	48,0	47,1	46,2	46,0	-1,7	-2,0	-0,5	-0,019
Illes Balears	3.241	0,1	11,0	11,0	12,0	13,0	-	9,1	8,3	0,002
Castilla y León	636.546	25,4	58,2	62,0	63,4	65,0	6,5	2,3	2,4	0,711
C. de Madrid	64.026	2,6	54,3	62,1	66,7	69,2	14,4	7,4	3,8	0,121
Castilla-La Mancha	128.263	5,1	40,4	44,9	44,8	40,5	11,1	-0,1	-9,7	-0,411
C. Valenciana	14.472	0,6	27,0	26,0	29,1	29,5	-3,7	11,8	1,4	0,004
R. De Murcia	-	-								
Extremadura	630.718	25,1	47,7	49,2	50,0	51,6	3,0	1,7	3,2	0,739
Andalucía	433.914	17,3	50,6	52,4	52,0	46,9	3,5	-0,8	-9,8	-1,640
Canarias	14.132	0,6	292,3	292,3	294,5	304,0	-	0,7	3,2	0,099
<b>Total Nacional</b>	<b>2.508.425</b>	<b>100,0</b>	<b>49,6</b>	<b>53,0</b>	<b>53,9</b>	<b>53,8</b>	<b>6,8</b>	<b>1,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,160</b>

Fuente: Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rústico. Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación. Resultado 2020-2023 (base 2020).

#### Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)

Variación del Índice General por Provincias según el sistema IPC base 2021 desde **Enero de 2024** hasta **Septiembre de 2025**

Indice	Porcentaje(%)
Santa Cruz de Tenerife	3,3

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 31/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



## ANEXO 7.4 INFORME TÉCNICO DE DESCRIPCIÓN ACTUAL DE LA FINCA REGISTRAL 10911 Y PLANO GEORREFERENCIADO Y COORDENADAS UTM



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

Organismo Autónomo  
Gerencia Municipal de  
Urbanismo

Servicio de Planeamiento y Gestión

Exp. nº: 2024001402  
(Exp. relacionado nº: 2024007993)

**INFORME TÉCNICO:** DESCRIPCIÓN DE LA FINCA REGISTRAL Nº 10911 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL ROSARIO - ÁREA METROPOLITANA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, SITUADA ENTRE LA C/ MAYANTIGO Y EL MAR, EN EL BARRIO DE ACORÁN, DONDE SE ENCLAVA UN EDIFICIO INACABADO EN FASE DE ESTRUCTURA.

Se emite el presente informe con el objeto de actualizar y precisar, en base a la información actualmente disponible, las lindes y la cabida de la finca registral nº 10911, objeto de este expediente, dada su indefinición actual y a la vista de la discrepancia detectada en uno de los documentos.

### 1. TÍTULOS DE LA FINCA REGISTRAL 10911

Obran en este Organismo, los siguientes títulos y certificaciones registrales de la finca 10911:

**1.a)** Certificación registral emitida por el Registro de la Propiedad de El Rosario - Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, de fecha 23-05-2018, de la finca 10911 (expediente 2020006409), donde la misma se describe teniendo en cuenta su inscripción 4ª, que es la siguiente:

*"PRIMERO: que la descripción tomada de la inscripción 4ª de la registral 10.911 de El Rosario, al folio 33, del tomo 1448, libro 160, del municipio El Rosario es como sigue:*

*URBANA: Solar en el término municipal de El Rosario, hoy de Santa Cruz de Tenerife, Distrito Hipotecario de El Rosario, al sitio denominado BARRANCO GRANDE, situado dentro de la Urbanización Acorán. Linda: al **Naciente**, con el mar, en una extensión de doscientos setenta metros; al **Norte**, Doña Victoria Zuleta y Carvajal, en una extensión ciento cuarenta y cinco metros; y al **Oeste y Sur**, con más propiedad de la Compañía Canariense de Urbanización Sociedad Anónima. Forma un polígono irregular con dos linderos definidos: **el mar y la propiedad de Doña Victoria Zuleta y dos siguiendo las características del terreno, según el Plan Especial de Ordenación. Tiene una superficie de CUARENTA MIL METROS CUADRADOS.***

*Código Registral Único: 38011000162592"*

La certificación registral expone, en relación a la primera inscripción que:

*"... Primer titular de la finca:*

*"Que la finca estuvo inscrita a favor de la entidad mercantil INMOBILIARIA ACORAN, S.A, que fue titular del pleno dominio de esta finca, por título de compra, según consta en la inscripción 1ª, y en virtud de la escritura otorgada en Madrid, ante Don Carlos Balbontin Gutiérrez, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia, don Enrique G. Arnay y Gran, el ocho de septiembre de mil novecientos setenta y dos, inscrita en el tomo 947, al folio 143, del Libro 103, el día nueve de diciembre del año mil novecientos setenta y dos."*

Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
www.urbanismosantacruz.es

1 de 20

Firmado por:	SUSANA PAREDES URDANGARIN <a href="#">Ver firma</a> BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística <a href="#">Ver firma</a> SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística <a href="#">Ver firma</a>	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 <a href="#">Ver sello</a> - 1/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 32/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			



La descripción de la primera inscripción de la finca registral 10911, según consulta realizada, es:

*“Rústica parcela de terreno rústico en la actualidad, erial y riscos al sitio denominado “Barranco Grande” segregada de la finca de una mayor extensión, sita en término municipal de El Rosario. Linda al **naciente** con el mar en una extensión de 270 metros; al **norte**, usando el antiguo lindero de la finca con doña Victoria, Zuleta y Carvajal, con una extensión de 145 metros; al **oeste y sur**, con finca de la que se segrega. Forma un polígono irregular, con dos linderos definido el mar y la propiedad de doña Victoria Zuleta y dos siguiendo las características del terreno según lo previsto en el Plan Especial de Ordenación y dentro de su perímetro tiene una extensión de 40.000 metros cuadrados. Esta finca se ha formado segregándola de la número 5575.”*

1.b) Escrituras públicas de compraventa que producen las inscripciones 2ª, 3ª, 4ª y 5ª que se mencionan en la certificación registral anterior (expediente 2015005300). La descripción de la finca es la misma en todas ellas. No constan planos en ninguna de las escrituras.

De lo anterior se entiende que, la finca que se transmite tiene una extensión de 40.000 m<sup>2</sup> y que las lindes sur y oeste, las lindes por donde se segrega de la 5575, propiedad en ese momento de CANARIENSE DE URBANIZACIÓN SA, no quedaron convenientemente definidas, con la única precisión de “siguiendo las características del terreno, según el Plan Especial de Ordenación”. Por otro lado, las lindes norte y este, que se describen como definidas, efectivamente se han identificado.

Considerando, además, que a fecha de emisión de este informe no ha sido posible localizar a los titulares de la finca, se procede a relacionar la información disponible en este Organismo, a partir de la cual se han identificado gráficamente los linderos de la misma.

**2. OTROS DOCUMENTOS QUE CONSTAN EN ESTE ORGANISMO**

**2.1 DE INTERÉS PRINCIPALMENTE PARA LAS LINDES SUR Y OESTE**

2.1.a) Plan Especial de Acorán aprobado por la Comisión Municipal de Urbanismo con fecha 09-06-1972 y Proyecto de Urbanización de la 1ª fase, aprobado por la misma Comisión con fecha 25-05-1973.



Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
www.urbanismosantacruz.es

2 de 20

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 2/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

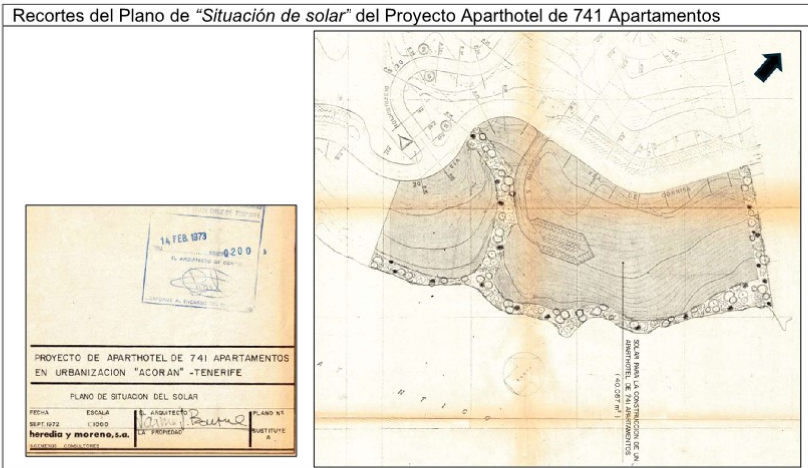
<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 33/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			



**2.1.b)** Expediente 1973000001 de este Organismo, de licencia de edificación para la construcción de un apartahotel de 741 apartamentos, licencia concedida con fecha 02-01-1974 y caducada por Resolución de fecha 30-11-2017, donde constan, entre otros, los siguientes documentos:

- Expediente administrativo de la licencia de edificación del edificio en estructura, donde obra escrito de la propiedad en el que se expresa que, "se adjuntan 3 planos de emplazamiento de la parcela con la superficie correctamente delimitada, siendo la superficie neta de la parcela afectada por la edificación de 40.087 metros cuadrados" (incorporado al gestor de expedientes con fecha 26-07-2017).

- Plano de "Situación de solar", a escala 1:1000, en el que se representa la parcela donde se emplaza el apartahotel. Según dicho plano, la parcela tiene una superficie de 40.087 m<sup>2</sup> y está dibujada sobre un plano base en el que se incluye la "vía de comisa" cuyo trazado corresponde al del Plan Especial de Acorán de 1972 y de su Proyecto de Urbanización de la 1ª fase. Conforme a la ordenación establecida en el citado Plan Especial, la parcela se ubica en suelos calificados como, "residencial turística", "edificios e instalaciones de uso público", "viario" y "espacios libres", en este caso, barrancos y zona de costa (incorporado al gestor de expedientes con fecha el 08-08-2024).



**2.1.c)** Proyecto de Adaptación Parcelaria del Polígono Acorán, redactado por GESTUR TENERIFE SA y aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, con fecha 18-12-1992 (BOC nº 80 de 21-06-1993). Este documento se elaboró para dar cumplimiento al Convenio firmado, con fecha 15-01-1987, por GESTUR-TENERIFE SA, CANARIENSE DE URBANIZACIÓN SA, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y otros. En este documento obran los siguientes planos de interés para el presente informe:

- "Plano Nº 2: Viario existente y delimitación de propiedades" de abril de 1987, escala 1:2000, donde se representa una Parcela P-3, que se segrega de la Parcela P-1, que se corresponderían registralmente con la finca 10911 que se segregó de la 5575 respectivamente, y donde se expresa que la Parcela P-3, es decir la finca 10911, tiene una cabida de 3,26 ha.

Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
www.urbanismosantacruz.es

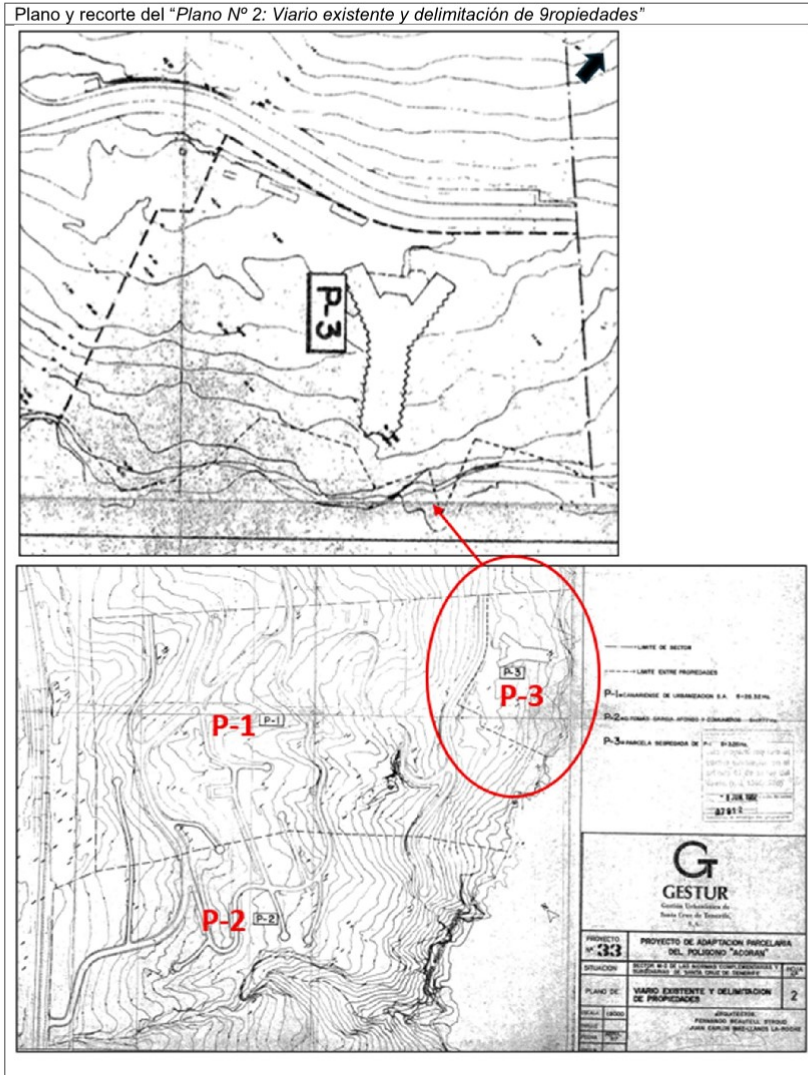
3 de 20

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARÍN BERTA MARÍA ÁLVAREZ ÁLVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32		- 3/36 -	Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34		- 34/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



- Plano "Plano N° 4: Parcelario" de abril del 87 y otro "Plano P4: Parcelario y servidumbres" de enero del 88, escala 1:1000, en el que a la finca P-3 se la asigna la parcela "residencial existente" (en los dos planos), con los mismos límites y la misma cabida, es decir 32.690 m<sup>2</sup>, que la Parcela P-3, o finca registral 10911.



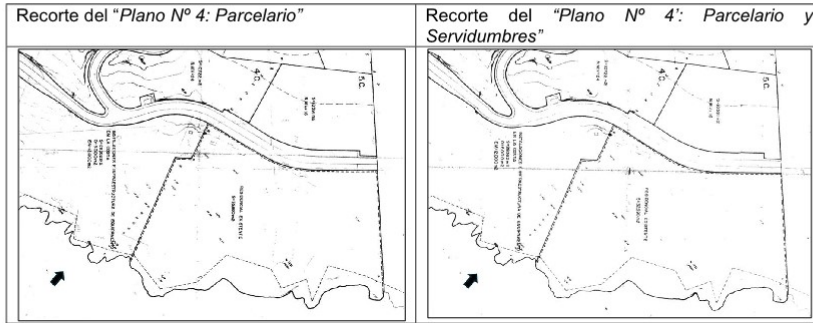
Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
www.urbanismosantacruz.es

4 de 20

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
N° expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 4/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - N°: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
N° expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 35/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			



**2.1.d)** Nota simple de fecha 19-03-2018 de la finca registral 20486 y escritura pública, de fecha 30-09-2004, de determinación de resto de la misma finca, cuya titularidad corresponde a CANARIENSE DE URBANIZACIÓN SA (expediente 2015005300). La finca 20486 se formó por agrupación de la finca 5575 (de la que se segrega la 10911) y de la finca 6505 que no es objeto de este informe (los terrenos de esta finca conformaban el resto del sector de Acorán, y se denomina parcela P-2 en el "Plano Nº 2: Viario existente y Delimitación de Propiedades"), todas ellas del Registro de la Propiedad de El Rosario. En estas escrituras se describe la finca registral 20486, antes de la determinación de resto, como sigue:

"**URBANA, Trozo de Terreno en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, - antes El Rosario -, donde llaman LOMO GORDO, dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Aplicación al Sector Sur-Oeste, de esta Ciudad, denominado ACORAN, constituye el Sector M-2 de dicho Plan General, que linda: Norte, Sector M-3 del citado Plan de Ordenación Urbana, y en parte, parcelas distinguidas con los números 4-A, 5-A y 8-A, y otra parcela sin distinción especial, donde se ubica un edificio en estructura al Noroeste, todas ellas de la misma procedencia; Sur Sector M-I del mencionado Plan de Ordenación Urbana, y en parte, parcelas números 4-A y 8-A, de igual procedencia; y al Este, el mar, y otra parcela sin distinción especial, donde se ubica un edificio en estructura, anteriormente mencionado, ambas de la misma procedencia; y al Oeste, Sector M-3 del Polígono Acoran, y en partes, parcelas 4-A, 5-A y 8-A, de igual procedencia. Tiene una superficie de QUINIENTOS DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CON DIECIOCHO DECIMETROS CUADRADOS.**

**TITULO.** - El que resulta de la escritura de agrupación de fincas de 29 de Mayo de 1999, ante el Notario de esta Ciudad, Don José María Delgado Bello, con el número 2.555 de protocolo.

**INSCRIPCION.** - Se cita para su búsqueda en el Registro de la Propiedad de número dos de La Laguna, al tomo 1560, libro 199, folio 53, finca número 20.486, inscripción 1ª."

Esta misma finca se describe en la escritura una vez practicadas varias segregaciones, como sigue:

"**II.** - Manifiesta que la entidad que representa, una vez practicadas varias segregaciones en la finca anteriormente descrita, queda propietaria del resto, que se describe a continuación;

**URBANA, Trozo de Terreno en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, - antes El Rosario -, donde llaman LOMO GORDO, dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Aplicación al Sector Sur-Oeste, de esta Ciudad, denominado ACORAN, constituye parte del Sector M-2 de dicho Plan General, que tiene una superficie de DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE METROS CON TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS.**

**Linderos:** Se contemplan en plano marcado en color amarillo limón, que me entregan al efecto, y dejo unido a esta matriz para su inserto en copias y traslados."

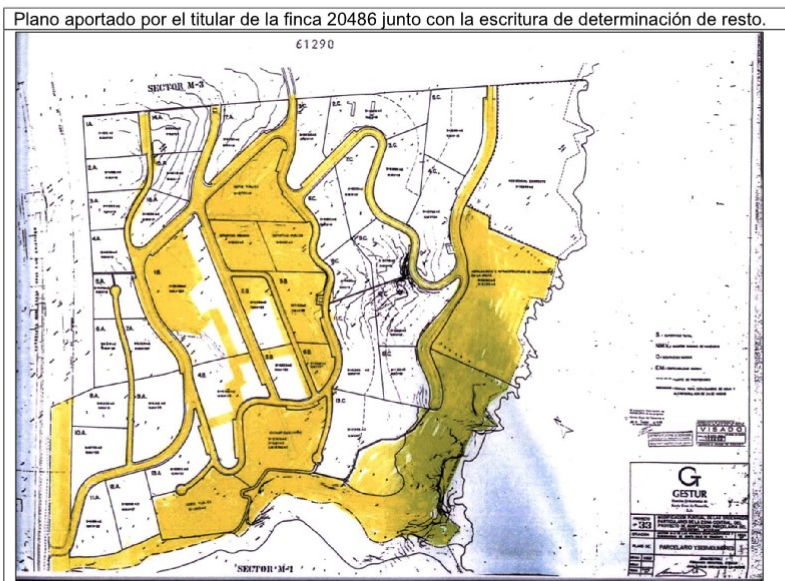
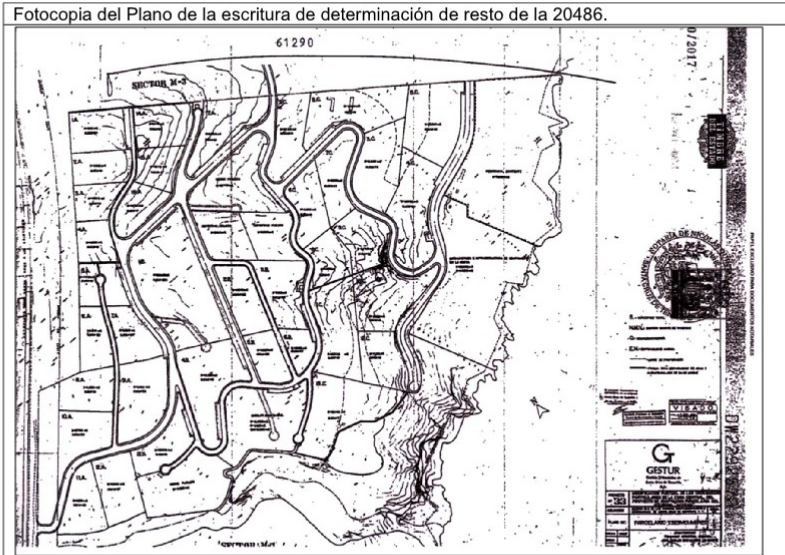
Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
www.urbanismosantacruz.es

5 de 20

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32		- 5/36 -	Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34		- 36/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



La nota simple de 2018 describe la finca 20486 en los siguientes términos:

Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
[www.urbanismosantacruz.es](http://www.urbanismosantacruz.es)

6 de 20

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
	Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>		
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32	- 6/36 -	Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36	

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
	Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>		
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 37/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



“URBANA: Solar  
 DIRECCIÓN: PARAJE ACORÁN 38000  
 LOMO GORDO  
 SUPERFICIE: con una superficie del terreno de doscientos setenta y dos mil treinta y cinco metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados  
 LINDEROS:  
 Norte, VER PLANO ARCHIVADO LEGAJO 435/04  
 Sur, IDEM  
 Este, IDEM  
 Oeste, IDEM  
 QUEDAN POR SEGREGAR DE LA INSCRIPCIÓN 1ª, 14.934 metros cuadrados reservados a quien acredite ser su legítimo titular.”

Titulares: “CANARIENSE DE URBANIZACIÓN SA, .... titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por el título de DETERMINACIÓN DE RESTO.”

Se entiende que el plano al que se remite la nota simple es el de la escritura anterior.

**2.2 DE INTERÉS PARA LA LINDE ESTE**

**2.2.a)** Orden Ministerial de 07-05-2010, del deslinde del tramo de costa de unos 3.042 metros, del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Isla de Tenerife (Santa Cruz de Tenerife). Ref. DL-188-TENERIFE (BOE nº 123 de 20-05-2010), que afecta a la finca registral 10911. Las coordenadas UTM del deslinde fueron facilitadas por el Servicio Provincial de Costas de Tenerife mediante correo electrónico, de fecha 12-11-2024.

Se adjunta pantallazo del visor de la página web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, <https://sig.miteco.gob.es/dpmt/>, donde se representa con línea color verde la línea del dominio público marítimo terrestre (DPMT) deslindado:



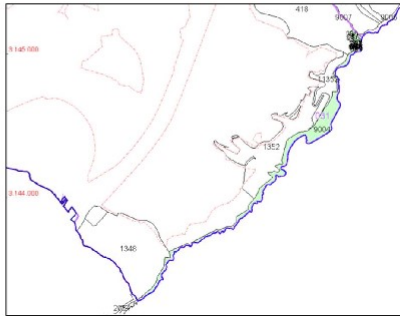
**2.2.b)** Certificación catastral descriptiva y gráfica, de fecha 19-09-2025, de la parcela catastral nº 38900A031090040000IB, cuya titularidad corresponde al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Descripción gráfica de la parcela catastral nº 38900A031090040000IB, según certificación catastral:

Avenida Tres de Mayo, 40 922 01 31 01 7 de 20  
 38005 Santa Cruz de Tenerife www.urbanismosantacruz.es

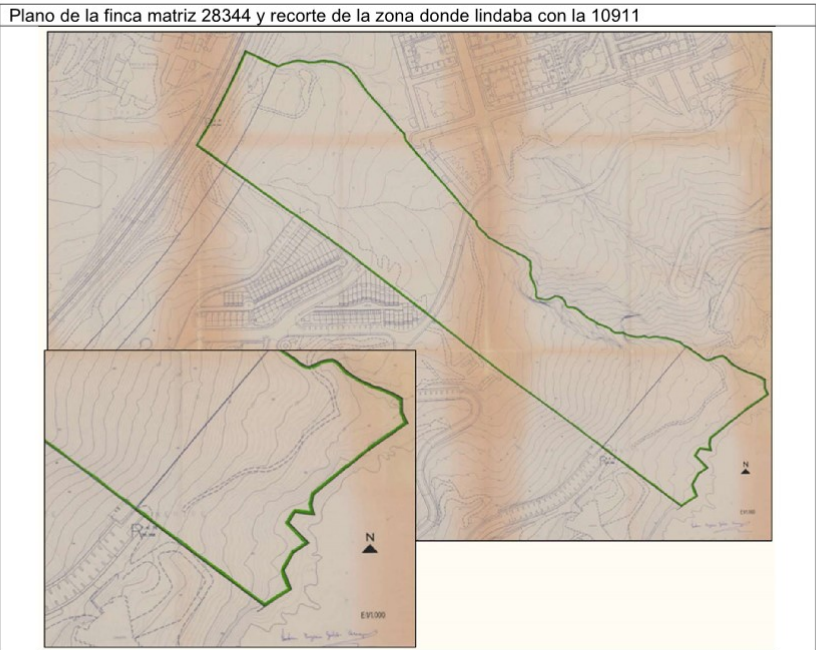
<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARÍN BERTA MARÍA ÁLVAREZ ÁLVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 7/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 38/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			



**2.3 DE INTERÉS PARA LA LINDE NORTE**

**2.3.a)** Expediente 2025006279, de Licencia de segregación, de fecha 10-04-1996, por la que se segregan 149.000,00 m<sup>2</sup>s de la finca registral 5220 cuya titularidad correspondía a Victoria Eugenia de Zuleta y Carvajal, con la que linda por el norte la finca 10911 según descripción registral. **En ese expediente obra plano, firmado por Victoria Eugenia de Zuleta y Carvajal, de un trozo de 149.000 m<sup>2</sup>s de la finca 5220 que se segrega para formar la 28344, que adquiere GESTUR SA, finca con la que en la actualidad linda parcialmente la 10911.**



Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
[www.urbanismosantacruz.es](http://www.urbanismosantacruz.es)

8 de 20

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 8/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 39/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			



Según el expediente de segregación, las lindes que nos interesan de la finca matriz 5220 se describen como: **“al Sur, con finca de Dña. M<sup>a</sup> del Carmen de Zuleta y Carvajal; al Este con el Océano Atlántico”**.

**2.3.b)** Proyecto de Compensación GLASOR, aprobado definitivamente con fecha 29-11-2000 e inscrito en el Registro de la Propiedad de El Rosario con fecha 06-09-2001, promovido por la Junta de Compensación GLASOR, de la que formaba parte GESTUR SA, que aportó al Proyecto de Compensación una parte de la finca registral 28344, que se segregó de la 5220 indicada en el punto anterior.

En virtud de este Proyecto de Compensación se forman o modifican las siguientes fincas registrales de interés para este informe por lindar con la 10911:

- **Resto de la finca matriz 28344**, discontinua, que se compone de los trozos 2b.1 y 2b.2 exteriores al Sector GLASOR, **cuya titularidad corresponde a GESTUR SA**.

Plano de “Parcelas aportadas” del Proyecto de Compensación GLASOR, señalando la parte del resto de la 28344 que linda con la 10911.



**Observación:** Consta en este Servicio nota simple de la finca registral 28344, de fecha 06-06-2025, donde se comprueba que existe un error en la descripción de las lindes, no así en su cabida.

Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
[www.urbanismosantacruz.es](http://www.urbanismosantacruz.es)

9 de 20

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32		- 9/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36	

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34		- 40/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



- Finca 38297 del Registro de la Propiedad de El Rosario, correspondiente a la Parcela resultante "Zona Verde 8 (ZV8)" de cesión obligatoria y gratuita en virtud de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación de GLASOR, cuya titularidad corresponde a este Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.



**3. DETERMINACIÓN DE LAS LINDES, A FECHA DE ESTE INFORME**

Visto los documentos anteriores, se observan imprecisiones y falta de actualización en algunas de las lindes de la finca 10911, así como discrepancias en las lindes oeste y sur entre los documentos obrantes en el expediente de la licencia de edificación de 1973 y el resto de documentación relacionada. Como consecuencia de ello, se procede a realizar un análisis de los mismos para determinar la forma, cabida y lindes que tendría la finca registral 10911 en la actualidad.

Se determinarán sus lindes actuales y como consecuencia de ellos la cabida resultante y la descripción, que en realidad tiene la finca a fecha de hoy y su representación gráfica georreferenciada en coordenadas UTM sobre cartografía oficial de GRAFCAN 1:1000 del año 2011.

**3.1 LINDE ESTE (o sureste)**

En todas las descripciones resulta que la finca linda con "el mar". Por lo tanto, este linde está claro y parte de los terrenos que constituyen la registral 10911 están afectados por el actual dominio público marítimo terrestre.

Con fecha 20-05-2010, se publicó en el BOE nº 123, la Orden Ministerial de 07-05-2010 por la que se resuelve el deslinde del tramo de costa de unos 3.042 metros, del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Isla de Tenerife (Santa Cruz de Tenerife). Ref. DL-188-TENERIFE. La finca 10911 se encuentra afectada por este tramo de deslinde.

Según la Sede Electrónica del Catastro, este tramo de litoral deslindado ha sido catastrado a nombre del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, conformando la parcela catastral nº 38900A031090040000IB.

Teniendo en cuenta lo anterior, **el linde sur o sureste de la finca registral 10911, a efectos registrales y hasta que el Ministerio de transición Ecológica regularice en el Registro de la Propiedad sus terrenos, es el mar. Se adopta como la línea de mar, la línea definida por la parcela catastral nº 38900A031090040000IB**, cuya titularidad corresponde al Ministerio

Avenida Tres de Mayo, 40 922 01 31 01 10 de 20  
38005 Santa Cruz de Tenerife www.urbanismosantacruz.es

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32		- 10/36 -	Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34		- 41/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, **conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica, de fecha 19-09-2025**. Estando, por lo tanto, una parte de los terrenos de la registral 10911 afectados al dominio público marítimo terrestre deslindado.

### 3.2 LINDE NORTE (o noreste)

Según todos los títulos de la finca 10911 relacionados en este informe, esta linda con **Victoria de Zuleta y Carvajal**.

Esta linde se ha delimitado teniendo en cuenta los siguientes documentos, que coinciden en su linde común:

- Proyecto de Adaptación Parcelaria del Polígono de Acorán de 1992, donde se representa la finca registral 10911.
- Proyecto de Compensación del Sector GLASOR (terrenos lindantes), inscrito en el Registro de la Propiedad de El Rosario, donde obran y se describen:
  - Plano de "Parcelas aportadas" en el que se representa el **resto de la finca matriz 28344** después de la aportación de GESTUR SA al Proyecto de Compensación, discontinua, que se compone de los trozos 2b.1 y 2b.2 exteriores al Sector GLASOR. **El trozo 2b.2, linda en la actualidad con la finca 10911.**
  - Ficha urbanística de la parcela resultante "Zona Verde 8 (ZV8)" del Proyecto de Compensación, que se corresponde con la **finca registral 38297. Esta es la otra finca con la que también linda en la actualidad la 10911.**

Las lindes de la finca 28344 según el Proyecto de Compensación, coinciden con la documentación que obra en el expediente de la licencia de segregación de fecha 10-04-1996, por la que se segregaron 149.000 m<sup>2</sup>s de la **finca registral 5520 cuya titularidad correspondía a Victoria Eugenia de Zuleta y Carvajal para formar la 28344.**

Por lo tanto, teniendo en cuenta el Proyecto de Compensación, **la finca 10911 linda por el norte o noreste con el trozo 2.b.2 que forma parte del resto de la finca matriz 28344, titularidad de GESTUR SA, que queda después de su aportación al Proyecto de Compensación y con la finca registral 38297, titularidad de este Excmo. Ayuntamiento.**

Ninguna de esas dos fincas registrales, conforme a la delimitación que tienen según el Proyecto de Compensación de GLASOR, tienen reflejo en la cartografía catastral.

### 3.3 LINDE OESTE (o noroeste)

Se reproduce parcialmente la descripción de la finca 10911:

**"... Oeste y Sur, con más propiedad de la Compañía Canariense de Urbanización Sociedad Anónima. Forma un polígono irregular con dos linderos definidos: el mar y la propiedad de Doña Victoria Zuleta y dos siguiendo las características del terreno, según el Plan Especial de Ordenación."**

En este caso, a la vista de la documentación gráfica disponible, se entiende que la definición de la linde según los títulos de propiedad se refiere a la vía prevista en el Plan Especial de Acorán de 1972, documento modificado por el Proyecto de Adaptación Parcelaria del Polígono de Acorán de 1992, que recoge el trazado finalmente ejecutado de esa vía.

A continuación, se adjuntan recortes de planos y fotogramas donde se aprecia **la vía que**

Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
[www.urbanismosantacruz.es](http://www.urbanismosantacruz.es)

11 de 20

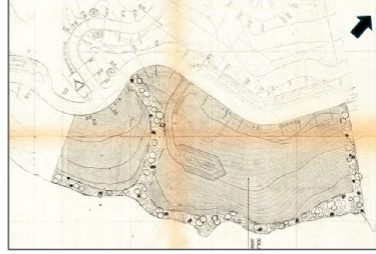
<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32		- 11/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36	

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34		- 42/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	

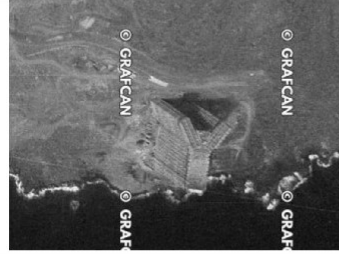


**linda por el oeste con la finca 10911 y su evolución.**

Plano del expediente de edificación de 1973. Elaborado sobre un plano cuyo trazado viario coincide con el Plan Especial de Acoran de 1972 y su Proyecto de urbanización de 1973.



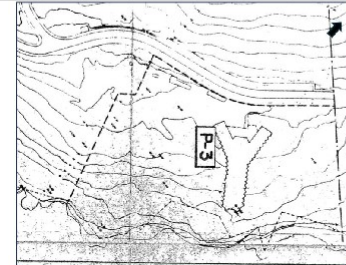
Fotograma de 1975, donde se aprecia que la vía se ejecuta a la par que la construcción.



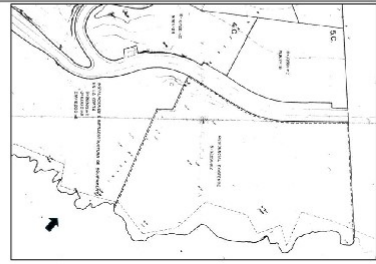
Fotograma de 1979, donde se observa la vía terminada y se aprecia con precisión el trazado final, con unas curvas más suaves que las inicialmente proyectadas.



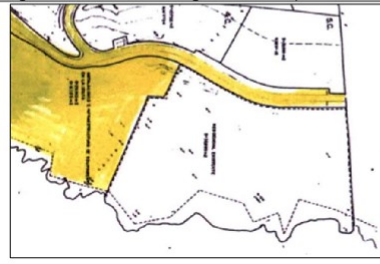
Plano de "Viaro existente y Delimitación de Propiedades" del Proyecto de Adaptación Parcelaria que modifica al PE de Acoran de 1972 y que recoge la vía realmente ejecutada.



"Plano 4: Parcelario y Servidumbres" del Proyecto de Adaptación Parcelaria de Acorán de 1992 (es la misma parcela que la representada en el "Plano 4: Parcelario").



Plano que forma parte de la escritura pública del año 2004, de determinación de resto de la finca 20486, con la linda por el oeste y por el sur la 10911 (los terrenos en amarillo pertenecen, según escrituras, a la registral 20486).



De la observación de los planos y fotogramas anteriores se concluye que, la finca 10911 linda, en todos los casos, con viario, con la siguiente variación:

Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
www.urbanismosantacruz.es

12 de 20

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 12/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 43/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			



- En un caso, el definido por el Plan Especial de Acorán de 1972 conforme al plano obrante en el expediente de la licencia.

- En el resto de casos, con el viario realmente ejecutado sobre los años 1975 a 1979, recogido en el Proyecto de Adaptación Parcelaria del Polígono de Acorán de 1992, así como en el plano anejo a la escritura pública, de 30-09-2004, de determinación de resto de la finca registral 20486, con la que linda por el oeste y sur la 10911.

Por lo tanto, se concluye que, **la linde oeste o noroeste, está definida por el viario del Plan Especial de Acorán realmente ejecutado y recogido en el Proyecto de Adaptación Parcelaria del Polígono de Acorán aprobado en 1992.**

**3.4 LINDE SUR (o suroeste)**

Se transcribe de nuevo, parcialmente, la descripción de las lindes de la registral 10911:

**“... Oeste y Sur, con más propiedad de la Compañía Canariense de Urbanización Sociedad Anónima. Forma un polígono irregular con dos linderos definidos: el mar y la propiedad de Doña Victoria Zuleta y dos siguiendo las características del terreno, según el Plan Especial de Ordenación.”**

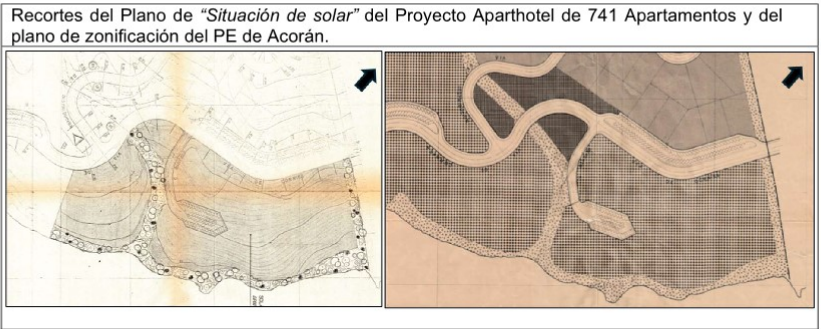
Esta linde es donde se produce la mayor discrepancia entre las dos representaciones de la finca 10911 disponibles. Al respecto se observa que:

Respecto al plano obrante en el expediente de edificación de 1973:

- Conforme al Plan Especial de Acorán de 1972 y a la cartografía que se utilizó para su elaboración, la linde sur representada en ese plano no se apoya en ningún elemento físico ni urbanístico, como podría ser un cambio de calificación del suelo o un barranco, por ejemplo.

- Según el texto del plano, la parcela tiene una superficie de 40.087 m²s, destinada, según el plano de zonificación del Plan Especial de Acorán de 1972, a cuatro usos distintos, lucrativos y dotacionales, que son, “residencial-turística”, “edificios e instalaciones de uso público”, “viario” y “espacios libres” (barrancos y zona de costa).

Apuntar que, a la vista de este plano, la linde este vuelve a ser el mar.



Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
www.urbanismosantacruz.es

13 de 20

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 13/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 44/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			

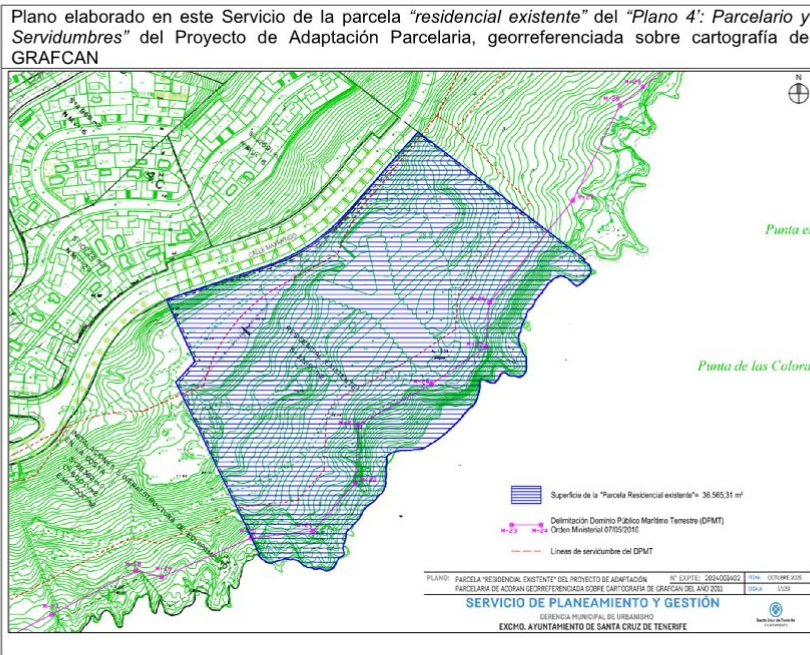


Respecto a los planos del Proyecto de Adaptación Parcelaria de Acorán de 1992 y de la Escritura pública de 2004 de determinación de resto de la 20486:

- La parcela "residencial existente" de los planos 4 y 4' se corresponde con la parcela P-3 del "Plano nº 2: Viario existente y Delimitación de propiedades", es decir, según el propio plano, con la finca registral 10911.
- Según el texto de los planos nº 2, 4 y 4', la parcela tiene una superficie de 32,6 ha o 32.690 m<sup>2</sup>s y según el plano de zonificación del Proyecto de Adaptación Parcelaria, está destinada a un único uso lucrativo, "residencial existente".
- La superficie de 32.690 m<sup>2</sup>s se refiere a la parte de la finca que abarca desde la C/ Mayantigo hasta la línea del DPMT dibujada en los referidos planos. Esto se ha comprobado de la siguiente manera:

Se ha georreferenciado sobre cartografía oficial de GRAFCAN, escala 1:1000, del año 2011, la parcela "residencial existente" del "Plano nº 4: Parcelario y Servidumbres", escala 1:1000 y se ha realizado una medición con programa cad de su superficie. Para su ello se ha girado y se ha ajustado la escala del plano a la de la cartografía de GRAFCAN, de tal modo que con los puntos conocidos, en este caso principalmente la C/ Mayantigo y otros elementos, la parcela queda encajada y georreferenciada en el sistema de coordenadas UTM.

Una vez georreferenciado el plano, se dibuja la finca tomando como línde este la línea de mar representada en él. De esto resulta una superficie de 36.565,31 m<sup>2</sup>s.



Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
www.urbanismosantacruz.es

14 de 20

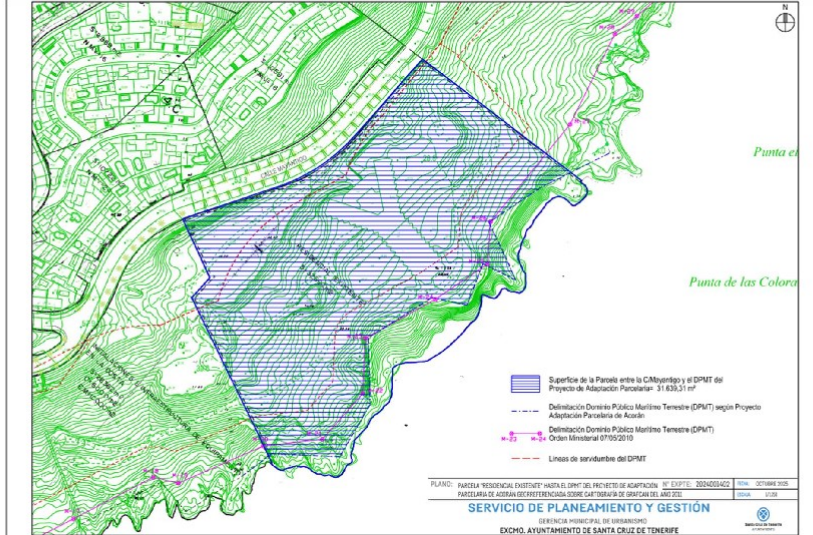
<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 14/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 45/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			



De igual modo, se obtiene la superficie de esta parcela hasta la línea del DPMT representada en ese plano (a fecha de hoy la línea del DPMT ha sido modificada), dando como resultado una superficie de 31.639,31 m<sup>2</sup>s. Con esto se comprueba que, la cabida indicada en los planos del Proyecto de Adaptación Parcelaria se refiere a la superficie de la parcela excluidos los terrenos afectados por el DPMT representado en dichos planos.

Plano elaborado en este Servicio de la parte (hasta la antigua línea del DPMT) de la parcela, "residencial existente" del "Plano 4: Parcelario y Servidumbres" del Proyecto de Adaptación Parcelaria, georreferenciada sobre cartografía de GRAFCAN.



- Por último, como hemos indicado, la finca 10911 linda por el oeste y sur con la registral 20486. Según las escrituras públicas de 2004 de determinación de resto de esta finca, las lindes oeste y sur de la 10911 son las de la parcela "residencial existente" del "Plano 4: Parcelario y Servidumbres" del Proyecto de Adaptación Parcelaria.

De todo lo anterior, **se concluye que, la linde sur de la finca registral 10911 es la de la parcela "residencial existente" del Proyecto de Adaptación Parcelaria del Polígono de Acóran de 1992, según la representación dada en los planos 4 y 4'.**

**4. DETERMINACIÓN DE LA CABIDA DE LA FINCA 10911, A FECHA DE ESTE INFORME.**

Una vez definidas las 4 lindes de la finca 10911 se procede a georreferenciar sobre cartografía oficial de GRAFCAN, escala 1:1000, del año 2011, la parcela "residencial existente" del "Plano nº 4: Parcelario y Servidumbres", escala 1:1000 y a realizar una medición con programa cad de su superficie.

El proceso de georreferenciación ha consistido en girar y ajustar el plano a la cartografía de GRAFCAN 1:1000 de 2011, de tal modo que, con los puntos conocidos, comprobados mediante levantamiento topográfico, en este caso principalmente la actual C/ Mayatigo, la parcela queda encajada y georreferenciada en el sistema de coordenadas UTM.

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 15/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 46/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			



Respecto a los puntos conocidos, la coordenada UTM del punto 51 se considera de especial interés, ya que además de formar parte de la linde oeste, es decir, de la actual C/ Mayantigo, también es un punto que forma parte de la linde norte y que ha podido localizarse en el terreno, en la cartografía de GRAFCAN y en sus ortofotos. Este punto es el remate de la urbanización Acorán en esa zona, como puede comprobarse en los fotogramas de GRAFCAN de 1979.

Recortes del fotograma de GRAFCAN del año 1979: 121\_TF\_0068\_55989, y de la ortofoto de 16-03-2024.



Fotografías del punto 51, señalado en los fotogramas anteriores.



Por lo tanto, en base a lo expuesto en este informe, la finca registral 10911 tiene en realidad una cabida de 35.936,18 m<sup>2</sup>s.

Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
www.urbanismosantacruz.es

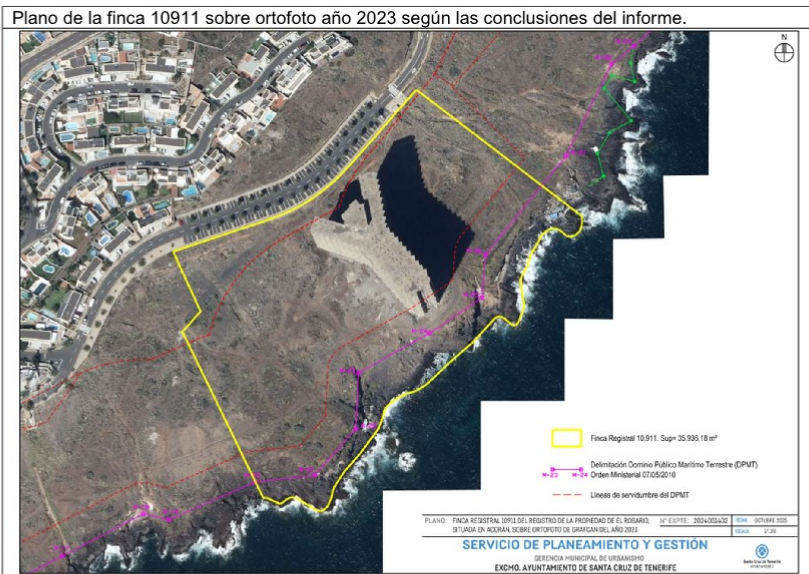
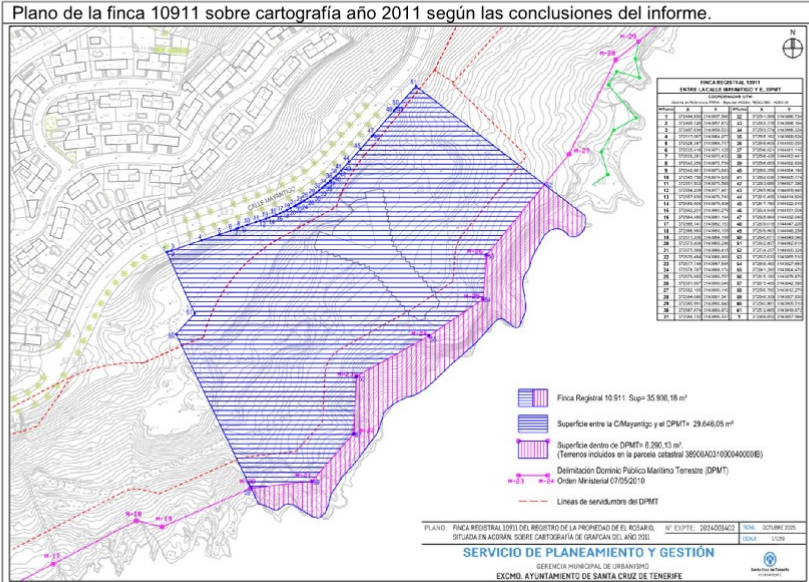
16 de 20

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 16/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 47/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			



De esta superficie, 6.290 m<sup>2</sup>s están afectados al DPMT según Orden Ministerial de 07-05-2010, quedando, por lo tanto, una superficie de 29.646,05 m<sup>2</sup>s no afectada por el DPMT.



Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
[www.urbanismosantacruz.es](http://www.urbanismosantacruz.es)

17 de 20

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 17/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 48/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			



## 5. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA 10911 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL ROSARIO, SEGÚN LO EXPUESTO EN ESTE INFORME.

De lo anterior resulta que, en realidad, la finca registral nº 10911 se describe como sigue:

Terrenos de forma irregular en pendiente hasta el mar, situados al noreste de la urbanización Acorán, entre la Calle Mayantigo y la costa o el mar. **Su superficie, según reciente medición realizada por el Servicio de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo, es de 35.936,18 m<sup>2</sup>s**, tomando como límite del mar el de la cartografía catastral. De esta superficie, 6.290,13 m<sup>2</sup>s están afectados al dominio público marítimo terrestre (DPMT) conforme a la Orden Ministerial por la que se fija el deslinde del tramo de costa de unos 3.042 metros, del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, Isla de Tenerife, con referencia DL-188-TENERIFE fecha 07-05-2010 (BOE nº 123, de fecha 20-05-2010), donde se ubica una parte de la finca registral. De lo expuesto resulta que, la parte de la finca 10911 no incluida en el DPMT deslindado, tiene una superficie de 29.646,05 m<sup>2</sup>s.

Los lindes de la finca, incluidos los terrenos afectados por el DPMT que llegan hasta la costa, son:

**Noreste**, en línea recta, con terrenos en estado natural, correspondientes, una parte, a la finca registral 28344, titularidad de GESTUR SA y otra parte, a la finca registral 38297, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, ambas del Registro de la Propiedad de El Rosario. Según consulta realizada en la Sede Electrónica del Catastro, "No hay inmuebles en la ubicación seleccionada", es decir, la finca no linda con ninguna parcela catastral.

**Sureste**, con la línea de mar o costa definida en la parcela catastral nº 38900A0310900400001B, según certificación catastral descriptiva y gráfica, de fecha 19-09-2025, cuya titularidad corresponde al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

**Suroeste**, en línea quebrada de tres tramos, con terrenos en estado natural pertenecientes a la finca registral nº 20486 del Registro de la Propiedad de El Rosario, cuya titularidad corresponde a CANARIENSE DE URBANIZACIÓN S.A. Según consulta realizada en la Sede Electrónica del Catastro, "No hay inmuebles en la ubicación seleccionada", es decir, la finca no linda con ninguna parcela catastral.

**Noroeste**, en línea curva con la Calle Mayantigo, terrenos pertenecientes a la finca registral 20486 del Registro de la Propiedad de El Rosario. Según consulta realizada en la Sede Electrónica del Catastro, "No hay inmuebles en la ubicación seleccionada", es decir, la finca no linda con ninguna parcela catastral.

La mayor parte del terreno correspondiente a la finca se mantiene en estado natural, sin alteraciones ni transformaciones significativas. En su interior se observan varios caminos o senderos que conducen hasta la costa. En los terrenos existe una construcción inacabada, en fase de estructura, con planta en forma de "Y" de unos 22 pisos de altura, cuya licencia de edificación fue caducada por Resolución de la Sr. Consejera Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 29-11-2017.

Consultada la Sede Electrónica del Catastro, a fecha de este informe, la finca 10911 se dispone, una parte, en ninguna parcela catastral, y la otra parte, afectada al DPMT deslindado, en la parcela catastral nº 38900A0310900400001B.

Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
www.urbanismosantacruz.es

18 de 20

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32	- 18/36 -	Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36	

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 49/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



A efectos de posibilitar la inscripción registral se elabora, por parte de este Servicio, Informe de Validación Gráfica Alternativo, de fecha 02-10-2025, con CSV TSR94PN1GR9V7TNZ, que se adjunta a este informe.

Las coordenadas UTM, en el Sistema de Referencia ITRF93, Elipsoide WGS84, Red Geodésica REGCAN 95, sistema de proyección UTM Huso 28N de los vértices de la finca registral 10911 ubicada entre la C/ Mayantigo y la línea del dominio público marítimo terrestre, que formará una nueva parcela catastral, son:

FINCA REGISTRAL 10911						
COORDENADAS UTM (DE LA PARTE NO AFECTADA POR EL DPMT)						
Sistema de Referencia ITRF93 - Elipsoide WGS84: REGCAN95 - HUSO 28						
Nº Punto	X	Y		Nº Punto	X	Y
1	372494,850	3143957,566		32	372591,568	3143996,734
2	372495,726	3143957,872		33	372593,378	3143998,164
3	372497,830	3143958,523		34	372593,574	3143998,324
4	372517,067	3143964,977		35	372595,162	3143999,624
5	372528,387	3143968,747		36	372595,605	3144000,000
6	372535,418	3143971,125		37	372596,921	3144001,116
7	372539,281	3143972,432		38	372598,428	3144002,441
8	372540,250	3143972,759		39	372598,653	3144002,639
9	372542,861	3143973,643		40	372600,358	3144004,192
10	372545,750	3143974,620		41	372602,036	3144005,774
11	372551,503	3143976,566		42	372603,686	3144007,386
12	372554,209	3143977,481		43	372605,604	3144009,445
13	372557,930	3143978,740		44	372610,406	3144014,600
14	372559,905	3143979,408		45	372617,780	3144022,919
15	372562,201	3143980,279		46	372624,949	3144031,008
16	372564,480	3143981,194		47	372625,864	3144032,040
17	372566,741	3143982,153		48	372639,016	3144047,200
18	372568,983	3143983,155		49	372639,963	3144048,258
19	372571,206	3143984,199		50	372640,671	3144049,048
20	372573,408	3143985,286		51	372652,807	3144062,619
21	372575,589	3143986,415		52	372734,257	3144000,328
22	372576,484	3143986,900		53	372697,630	3143955,510
23	372577,748	3143987,585		54	372695,460	3143927,650
24	372578,787	3143988,174		55	372661,280	3143904,470
25	372579,885	3143988,797		56	372615,180	3143878,870
26	372581,997	3143990,049		57	372613,400	3143842,390
27	372582,105	3143990,116		58	372586,780	3143812,270
28	372584,086	3143991,341		59	372548,309	3143807,930
29	372585,991	3143992,640		60	372500,861	3143905,510
30	372587,874	3143993,972		61	372512,665	3143918,672
31	372589,733	3143995,337		1	372494,850	3143957,566

Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
www.urbanismosantacruz.es

19 de 20

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32		- 19/36 -	Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34		- 50/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



## 6. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

### - Planos elaborados en este Servicio:

1. Plano de levantamiento georreferenciado de la finca registral 10911 sobre cartografía oficial de GRAFCAN 1:1000 del año 2011. Superficies y coordenadas UTM.
2. Plano de levantamiento georreferenciado de la finca registral 10911 sobre ortofoto de GRAFCAN, escala 1:1000, del año 2023.
3. Plano de la parcela "Residencial existente" del "Plano nº 4": Parcelario y Servidumbres" del Proyecto de Adaptación Parcelaria de Acorán de 1992, georreferenciado sobre cartografía oficial de GRAFCAN, escala 1:1000 del 2011. Superficie total de la parcela.
4. Plano de la parcela "Residencial existente" del "Plano nº 4": Parcelario y Servidumbres" del Proyecto de Adaptación Parcelaria de Acorán de 1992, georreferenciado sobre cartografía oficial de GRAFCAN, escala 1:1000 del 2011. Superficie de la parcela entre la C/ Mayantigo y el DPMT.
5. Informe de validación gráfica alternativo, de fecha 02-10-2025, con CSV TSR94PN1GR9V7TNZ.

### - Otra documentación:

1. Certificación catastral descriptiva y gráfica, de fecha 19-09-2025, de la parcela nº 38900A031090040000IB.

El resto de los documentos que se relacionan en este informe obran en sus respectivos expedientes.

Es todo cuanto se estima oportuno informar.

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

**La Arquitecta Técnica,**  
Susana Paredes Urdangarín

**Conforme, la Jefa de Sección de Gestión urbanística y  
Patrimonio Público de Suelo,**  
Berta Álvarez Álvarez

**Conforme, la Jefa de Servicio de Planeamiento y Gestión,**  
Sara Jacinto Rodríguez

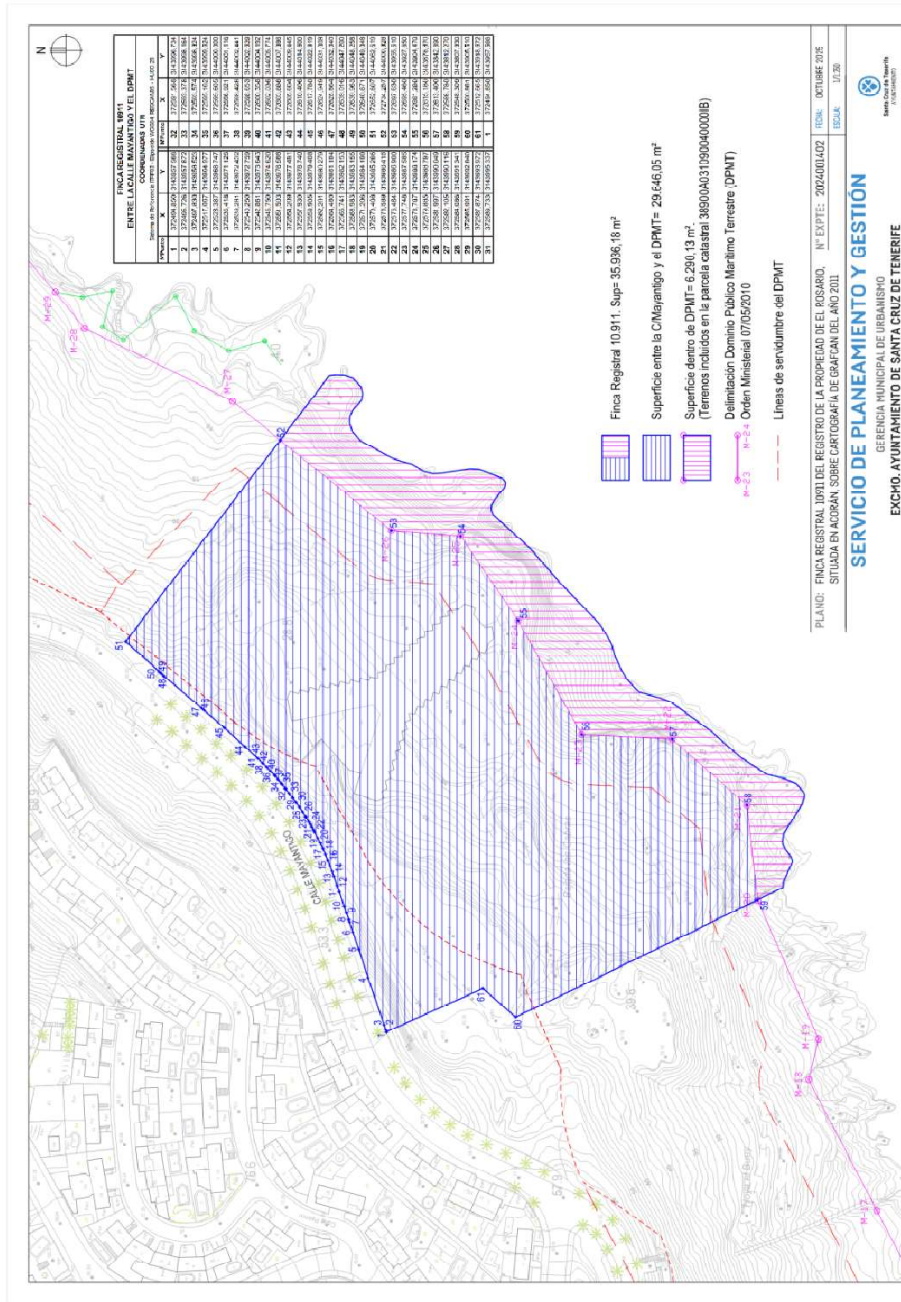
Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
www.urbanismosantacruz.es

20 de 20

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARÍA ÁLVAREZ ÁLVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 20/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 51/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			



Nº expediente administrativo: 1432/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119  
 Comprobación CSV: <https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119>  
 Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de sellado electrónico: 22-12-2024 13:21:32

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 08:08:08

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha:	09-12-2025 19:06:10
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha:	09-12-2025 19:33
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 52/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54





PLANO: FINCA REGISTRAL 10.911 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL ROSARIO. N.º EXPTE.: 2024/010402 | FECHA: 02/12/2025 | HOJA: 1/1006

SITUADA EN ACRÓAN, SOBRE ORTOFOTO DE GRAFCAN DEL AÑO 2023

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:53:58

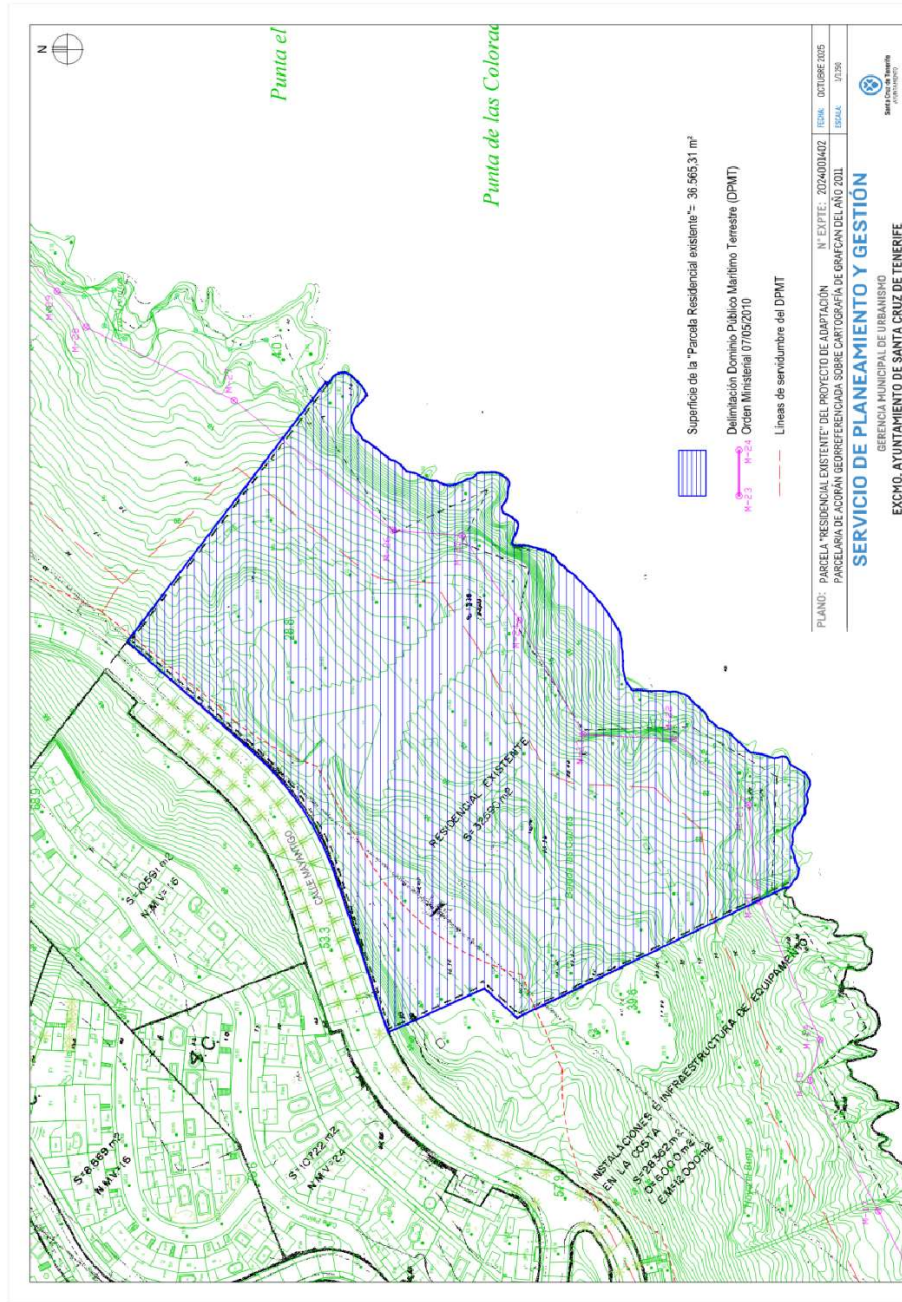
N.º expediente administrativo: 1462/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): E6C4M07M4K8B05810A1N05F8E0C  
Comprobación CSV: <https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/E6C4M07M4K8B05810A1N05F8E0C>

Firmado por: **SARA LUCHINO RODRIGUEZ**, Jefa/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística  
N.º expediente administrativo: 1462/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): E6C4M07M4K8B05810A1N05F8E0C  
Comprobación CSV: <https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/E6C4M07M4K8B05810A1N05F8E0C>

Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 19:21:52

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	<b>Fecha:</b> 09-12-2025 19:06:10
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - N.º: 15568/2025	<b>Fecha:</b> 09-12-2025 19:33
N.º expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>		
<b>Fecha de sellado electrónico:</b>	10-12-2025 07:42:34	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 11-12-2025 13:27:54





PLANO: PARCELA RESIDENCIAL EXISTENTE DEL PROYECTO DE ADAPTACIÓN  
 PARCELA DE ADOBRÁN GERBERE/ELECCIONES SOBRE CARTOGRAFÍA DE GRAN CANARIA 2011

Nº EXP/TE: 2024/00402 | REG. DGT/REG/005  
 LEGAL 3/2025

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION**  
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Fecha: 22-10-2025 15:26:17  
 Fecha: 22-10-2025 15:21:13

Firmado por: **JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA**, Jefe de Sección de Gestión Urbanística  
**SARA LACORTA RODRIGUEZ**, Jefa de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

Nº expediente administrativo: 1402/24 | Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119  
 Comprobación CSV: <https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119>

Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 19:27:12

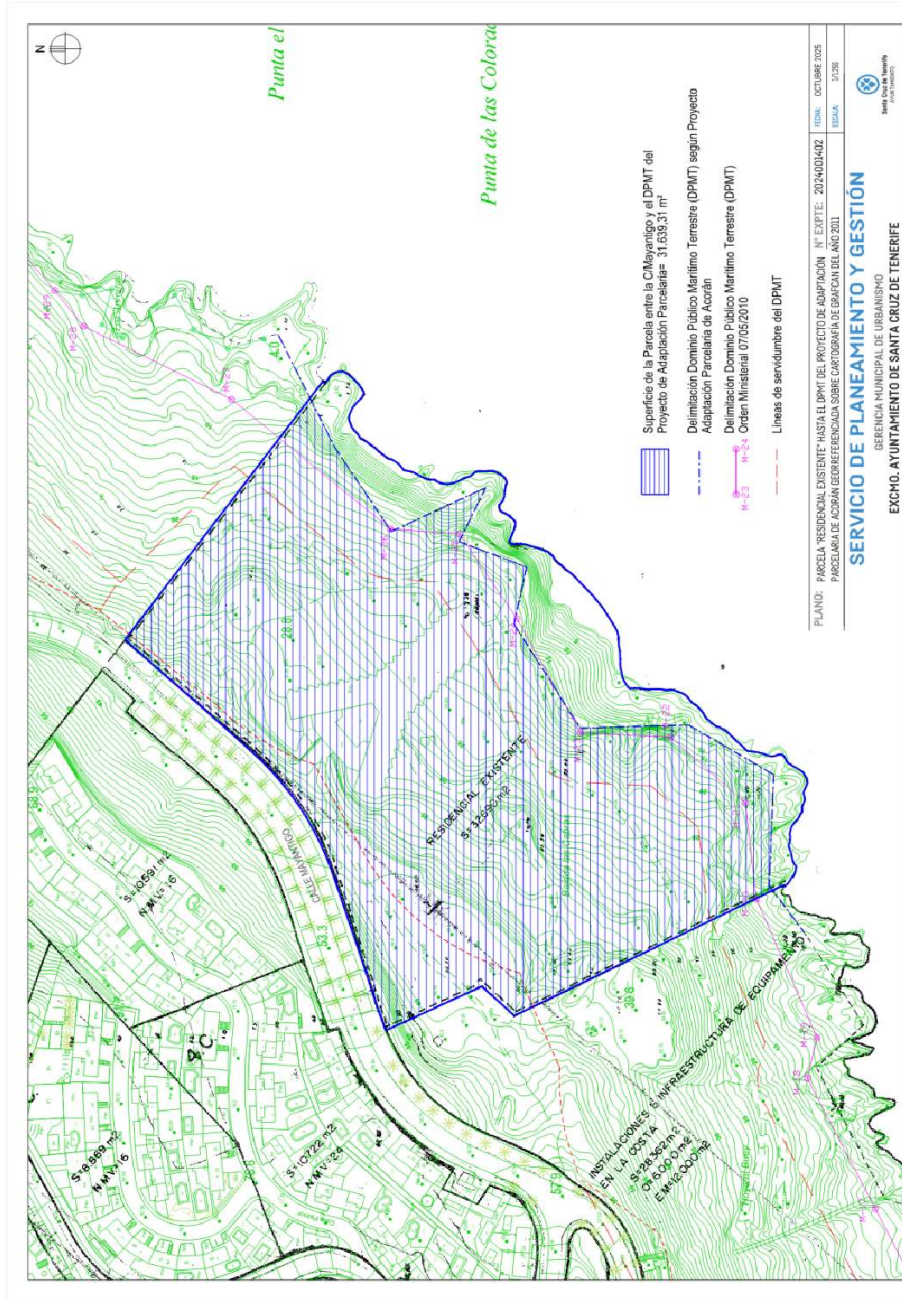
Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:53:58

Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:53:58

Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:53:58

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>		
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 54/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54





PLANO: PARCELA RESIDENCIAL EXISTENTE HASTA EL DPMT DEL PROYECTO DE ADAPTACIÓN Nº EXPTE: 2024/004402  
 PARCELA DE ACORÁN (REFERENCIADA SOBRE CARTOGRAFIA DE GRAN ESCALA 2011)  
 REG. REG. 3/2026  
 OCTUBRE 2025

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Firmado por: **JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA**, Jefe de Sección de Gestión Urbanística  
 BEATA MARIA ALVAREZ ALVAREZ, Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística  
 SMOA JUANITO PARRONDEZ, Jefe de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística

Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:50:26

Nº expediente administrativo: 15568/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119  
 Comprobación CSV: <https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119>

Fecha de sellado electrónico: 23-10-2025 13:21:32

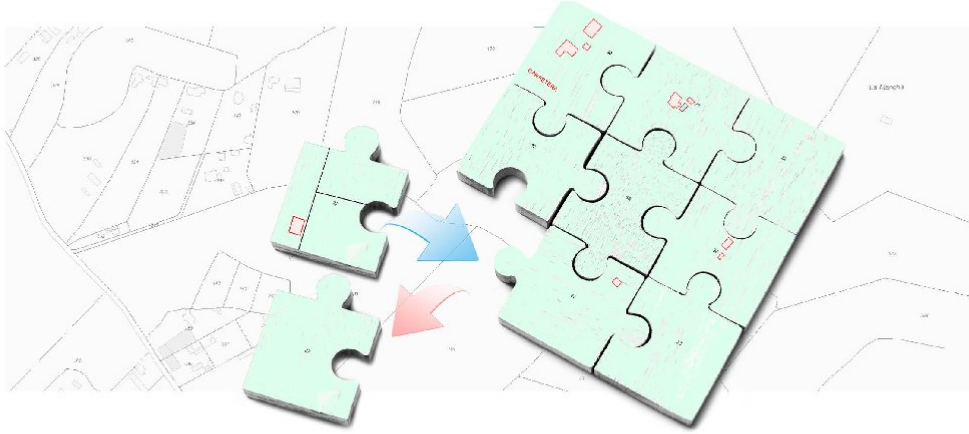
<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>		
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 55/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54





## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TSR94PN1GR9V7TNZ



### RESULTADO DE LA VALIDACIÓN

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



### Tipo de operación

SUBSANACIÓN

### Solicitante del IVG

GONZALEZ GONZALEZ MIGUEL ANGEL

Titulación: Tec.Esp. Delineación edificios y obras  
Colegio profesional: Delineantes de S/C de Tenerife

Universidad: IES Geneto  
Número colegiado: 545

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: TSR94PN1GR9V7TNZ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 02/10/2025



Hoja 1/6

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 25/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

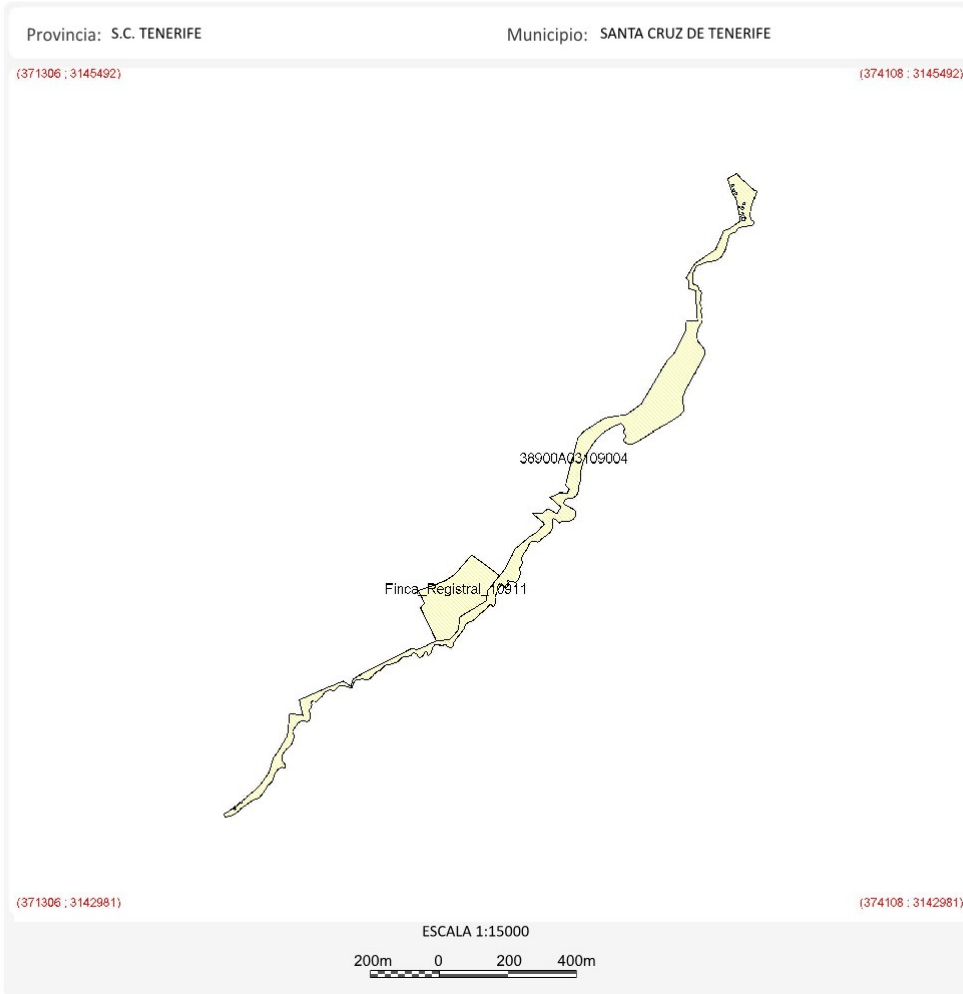
<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 56/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			



**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA  
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: TSR94PN1GR9V7TNZ

**NUEVA PARCELACIÓN**



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: TSR94PN1GR9V7TNZ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 02/10/2025



Hoja 2/6

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 26/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 57/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			



**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA  
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: TSR94PN1GR9V7TNZ

**PARCELACIÓN CATASTRAL**



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: TSR94PN1GR9V7TNZ (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 02/10/2025



Hoja 3/6

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
	Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC		
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32	- 27/36 -	Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36	

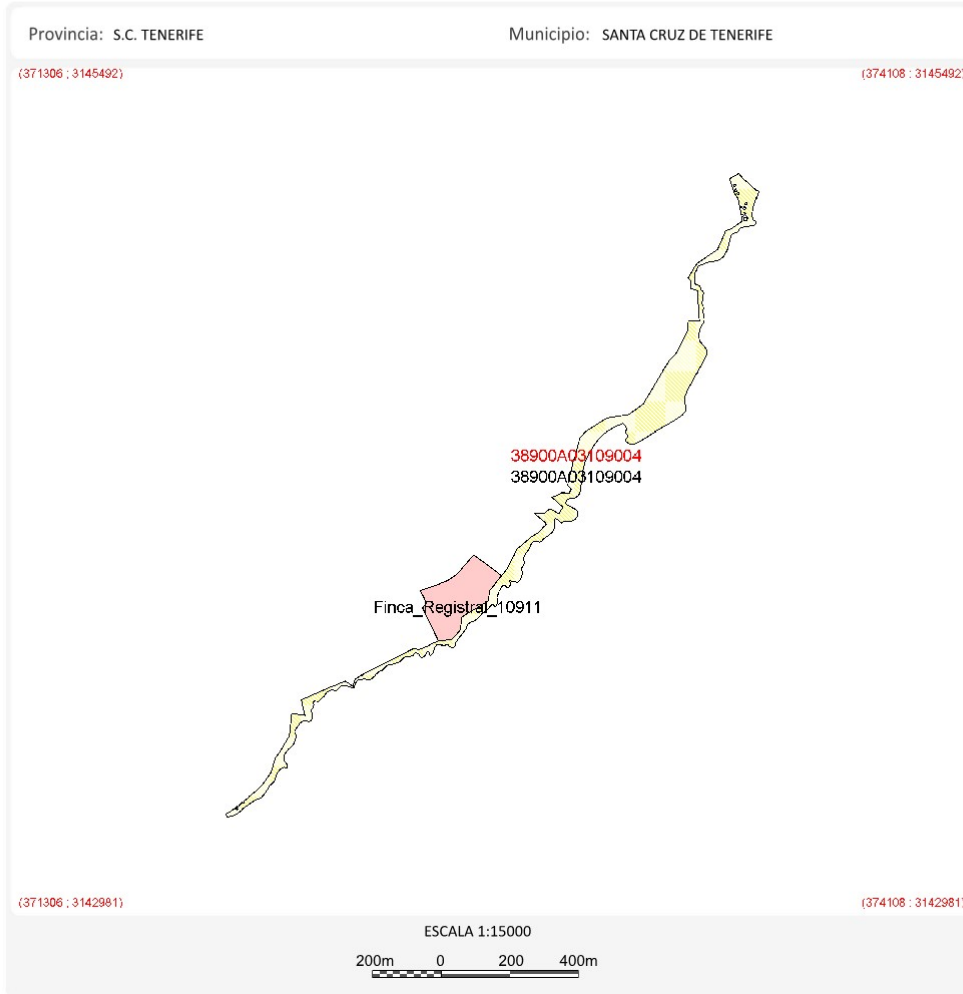
<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
	Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119		
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 58/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA  
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: TSR94PN1GR9V7TNZ

**SUPERPOSICIÓN CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL**



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

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: TSR94PN1GR9V7TNZ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 02/10/2025



Hoja 4/6

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 28/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 59/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			



**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA  
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: TSR94PN1GR9V7TNZ

**PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS**

	<p>Referencia catastral: 38900A03109004                  Dirección Polígono 31 Parcela 9004                  SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]</p> <p>COINCIDE CON 38900A03109004</p>
	<p>Referencia catastral:                  Dirección Dominio público o terreno no incorporado                  a la cartografía catastral.                  SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]</p> <p>Superficie afectada: 29646 m2</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
 CSV: TSR94PN1GR9V7TNZ (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 02/10/2025



<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 29/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 60/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			



**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA  
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: TSR94PN1GR9V7TNZ

**PARCELAS RESULTANTES**

	<p>Parcela Finca_Registral_10911 Se asignará una nueva RC</p> <p>superficie 29646 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 38900A03109004</p>
	<p>Parcela 38900A03109004 Mantiene RC</p> <p>superficie 91237 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: Finca_Registral_10911</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 38900A03100418 38900A00100098 38900A03100236 38900A03100237 38900A03100265 38900A03100647 38900A03100270 38900A03100587 38900A03100556 38900A03100291 38900A03100279 38900A03100527 38900A03100411 38900A03100408 38900A03100454 38900A03100269 38900A03100455 38900A03111352 38900A03101352 38900A03101348 38032A00202054 38900A00109006 38900A00109007 38032A00209030</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: TSR94PN1GR9V7TNZ (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 02/10/2025



Firmado por:	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 30/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 61/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			

GOBIERNO  
DE ESPAÑAVICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNOMINISTERIO  
DE HACIENDASECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTROCERTIFICACIÓN CATASTRAL  
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 38900A0310900400001B

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 31 Parcela 9004 LLANO DEL MORO. SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Clase: Rústico  
Uso principal: AgrarioValor catastral: [ 2025 ] 0,00 €  
Valor catastral suelo: 0,00 €  
Valor catastral construcción: 0,00 €

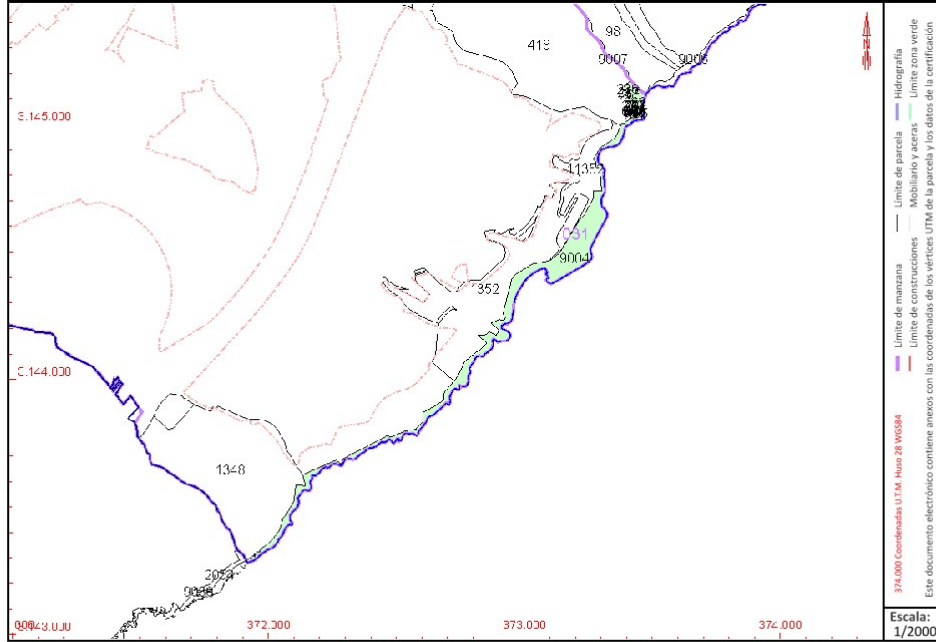
## Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO	52801401G	100,00% de propiedad	PZ SAN JUAN DE LA CRUZ 10 28003 MADRID [MADRID]

## Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>
0	HG HIDROGRAFÍA NATURAL [río,laguna,arroyo,]	00	91.237				

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 91.237 m<sup>2</sup>

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: 2024001402

Fecha de emisión: 19/09/2025

Hoja 1/6

Firmado por:	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARÍA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32	- 31/36 -	Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36	

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: CUX4HWAZ9N6N7XZ (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 19/09/2025

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 62/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



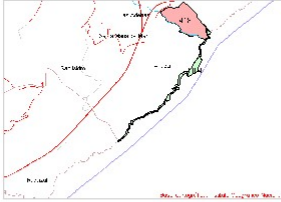
VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

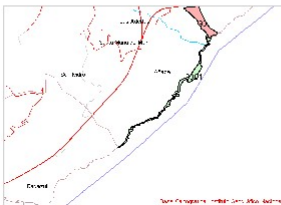
Referencia catastral: 38900A0310900400001B

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



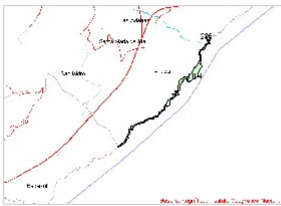
**Referencia catastral:** 38900A0310041800001Z  
**Localización:** UR AÑAZA DE Polígono 31 Parcela 418  
LOMO LANERO. SANTA CRUZ DE TENERIFE [AÑAZA] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANIA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pl:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



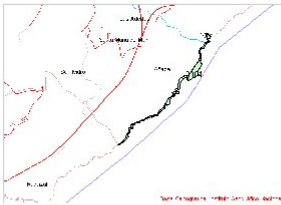
**Referencia catastral:** 38900A0010009800001P  
**Localización:** Polígono 1 Parcela 98  
HOYA FRIA. SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
BUILDINGCENTER SAU	A63106157	PS RECOLETOS 37 Pl:06 28004 MADRID [MADRID]



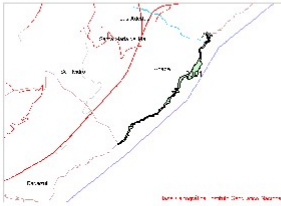
**Referencia catastral:** 38900A0310023600001Y  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 236  
LOMO LANERO. SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANIA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pl:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



**Referencia catastral:** 38900A0310023700001G  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 237  
LOMO LANERO. SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANIA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pl:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



**Referencia catastral:** 38900A0310026500001W  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 265  
LOMO LANERO. SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANIA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pl:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: CNX4HWAZ9N8N7XF | Fecha de firma: 19/09/2025



Hoja 2/6

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32	- 32/36 -	Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36	

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 63/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	

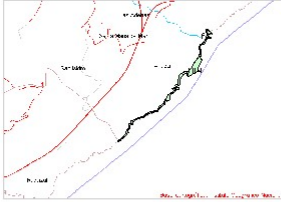


SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

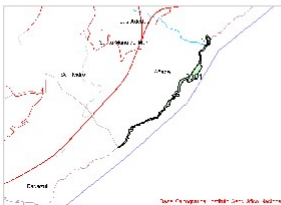
Referencia catastral: 38900A031090040000IB

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



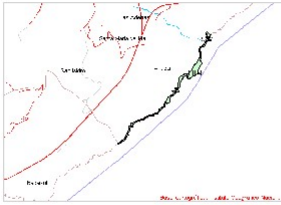
**Referencia catastral:** 38900A031006470000IW  
**Localización:** UR AÑAZA DE Polígono 31 Parcela 647  
LOMO LANERO, SANTA CRUZ DE TENERIFE [AÑAZA] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pl:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



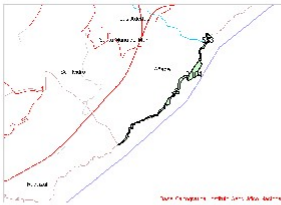
**Referencia catastral:** 38900A031002700000IB  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 270  
LOMO LANERO, SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pl:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



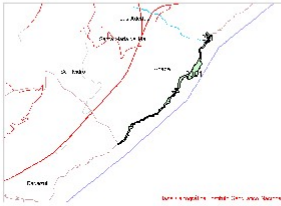
**Referencia catastral:** 38900A031005870000IB  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 587  
LOMO LANERO, SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pl:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



**Referencia catastral:** 38900A031005560000IY  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 556  
LOMO LANERO, SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pl:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



**Referencia catastral:** 38900A031002910000IJ  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 291  
LOMO LANERO, SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pl:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: CNX4HWAZ9N8N7XZ | Fecha de firma: 19/09/2025



Hoja 3/6

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>		
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32	- 33/36 -	Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36



<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>		
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 64/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



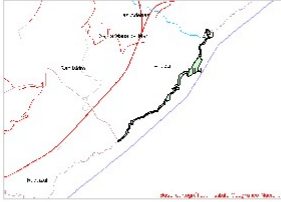


SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

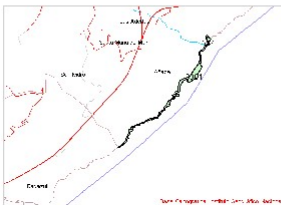
Referencia catastral: 38900A0310900400001B

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



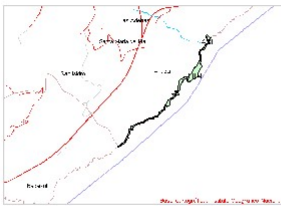
**Referencia catastral:** 38900A0310027900001O  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 279  
LOMO LANERO, SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pl:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



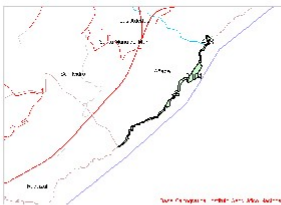
**Referencia catastral:** 38900A0310052700001P  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 527  
LOMO LANERO, SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pl:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



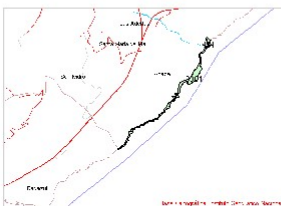
**Referencia catastral:** 38900A0310041100001R  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 411  
LOMO LANERO, SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pl:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



**Referencia catastral:** 38900A0310040800001R  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 408  
LOMO LANERO, SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pl:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



**Referencia catastral:** 38900A0310045400001U  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 454  
LOMO LANERO, SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pl:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: CNX4HWAZ9N6N7XF | Fecha de firma: 19/09/2025



Hoja 4/6

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31	
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC</a>			
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32 - 34/36 - Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36			

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34 - 65/92 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54			

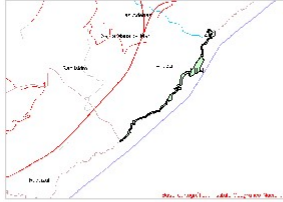


SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

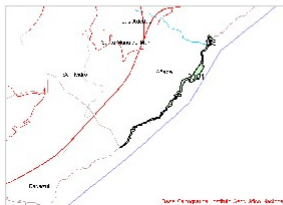
Referencia catastral: 38900A0310900400001B

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



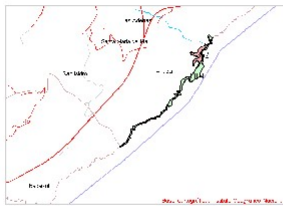
**Referencia catastral:** 38900A0310026900001G  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 269  
LOMO LANERO, SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pt:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



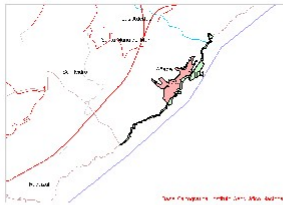
**Referencia catastral:** 38900A0310045500001H  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 455  
LOMO LANERO, SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ELCANA PROMOCIONES Y CONTRATAS SL	B38398459	CL ANGEL GUIMERA 56 Pt:02 Pt:E 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



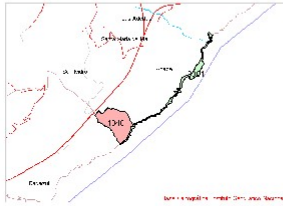
**Referencia catastral:** 38900A0311135200001W  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 11352  
LOMO LANERO, SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
EN INVESTIGACION		MN EN EL MUNICIPIO 38107 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



**Referencia catastral:** 38900A0310135200001D  
**Localización:** Polígono 31 Parcela 1352  
LOMO LANERO, SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
EN INVESTIGACION		MN EN EL MUNICIPIO 38107 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



**Referencia catastral:** 38900A0310134800001R  
**Localización:** UR ACORAN Polígono 31 Parcela 1348  
LLANO DEL TABLERO, SANTA CRUZ DE TENERIFE [ACORAN] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
CASAÑAS FUENTES QUIRINA		CL DOCTOR JOSE NAVEIRAS 1 Pt:02 EDIFICIO EL PINO DE 38004 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: CNX4HWAZ9N6N7XZ (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/09/2025



Hoja 5/6

<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARIA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC		
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32	- 35/36 -	Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36



<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119		
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 66/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



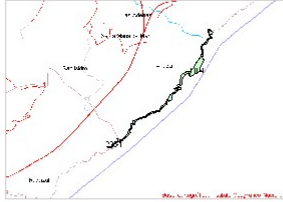


SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 38900A0310900400001B

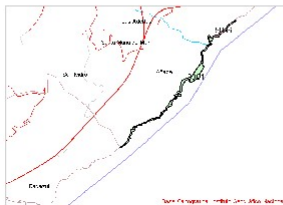
## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



**Referencia catastral:** 38032A0020205400000GM  
**Localización:** Polígono 2 Parcela 2054  
BOCA CANGREJO. EL ROSARIO [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

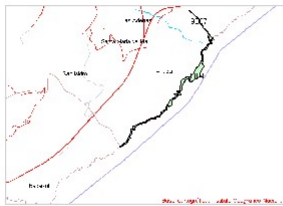
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
EN INVESTIGACION		MN EN EL MUNICIPIO 38107 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



**Referencia catastral:** 38900A0010900600000IX  
**Localización:** Polígono 1 Parcela 9006  
LOS MORISCOS. SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

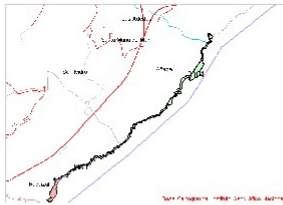
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICO	S2801401G	PZ SAN JUAN DE LA CRUZ 10 28003 MADRID [MADRID]



**Referencia catastral:** 38900A0010900700000II  
**Localización:** Polígono 1 Parcela 9007  
LOMO LANERO. SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE	Q8850002J	CL LEONCIO RODRIGUEZ 7 PL:02 ST CRUZ TENE 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]



**Referencia catastral:** 38032A0020903000000GA  
**Localización:** Polígono 2 Parcela 9030  
BOCA CANGREJO. EL ROSARIO [S.C. TENERIFE]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICO	S2801401G	PZ SAN JUAN DE LA CRUZ 10 28003 MADRID [MADRID]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: CNX4HWAZ9N6N7XZ (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/09/2025



<b>Firmado por:</b>	SUSANA PAREDES URDANGARIN BERTA MARÍA ALVAREZ ALVAREZ - Jefe/a de Sección de Gestión Urbanística SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 22-10-2025 15:16:27 Fecha: 22-10-2025 15:20:17 Fecha: 22-10-2025 15:21:31
Nº expediente administrativo: 1402/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/8ED4BD78A824B655B81CA76055F6DBCC		
Fecha de sellado electrónico: 22-10-2025 15:21:32	- 36/36 -	Fecha de emisión de esta copia: 31-10-2025 08:55:36



<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119		
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 67/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54





## ANEXO 7.5 INFORME RELATIVO A LA SITUACIÓN BÁSICA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO EN EL QUE SE DISPONE EL MAMOTRETO DE AÑAZA. EXPEDIENTE N.º. 2024001402



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

Organismo Autónomo  
Gerencia Municipal de  
Urbanismo

Servicio de Planeamiento y  
Gestión

Expediente n.º 2024001402

**ASUNTO: Informe relativo a la situación básica y criterios de valoración del suelo en el que se dispone el mamotreto de Añaza.**

En fecha 22 de febrero de 2024, la Consejera Directora de la GMU dictó, en el seno del expediente n.º 2023008432, **resolución n.º 549/2024 decretando el incumplimiento de la función social de la propiedad relativo a la construcción sita en Calle Mayantigo, Acorán (mamotreto de Añaza)**, que, en los términos del artículo 368.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, constituye un **supuesto expropiatorio**; y dando traslado al Servicio de Planeamiento y Gestión a **efectos del inicio del correspondiente procedimiento de expropiación**.

A la vista de lo dispuesto en la resolución n.º 549/2024, y conforme a la diligencia de ordenación de fecha 4 de noviembre de 2024 obrante en el expediente, procede, en primer término, emitir **informe jurídico relativo a la situación básica en la que se encuentra el suelo a expropiar, a los solos efectos de su valoración económica, determinando los criterios generales en base a los que debe valorarse el suelo de referencia**, en los términos dispuestos por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que es la legislación básica del Estado en materia de valoraciones.

### ANTECEDENTES

I.- En fecha 2 de enero de 1974, y sobre la base del Plan Especial de Ordenación Acorán, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en 1972, y de la primera fase del proyecto de urbanización, aprobado por la misma Comisión en 1973, se otorgó la licencia de edificación, bajo la condición de garantizar las obras de urbanización con un aval de 15.000.000 pesetas. De acuerdo con lo que se extrae del expediente, se solicitaron y concedieron varias prórrogas para la ejecución de las obras, sin que éstas llegaran a terminarse, hasta que, en fecha 30 de noviembre de 2017, el Consejero Director de la GMU dictó resolución n.º 431/2017 declarando la caducidad de la licencia de edificación (expediente n.º 1973000001).

II.- El Plan Especial de Ordenación Acorán calificó la parcela del mamotreto como residencial turístico, tal y como se aprecia en su «Plano n.º 4 Zonificación», que se inserta a continuación.

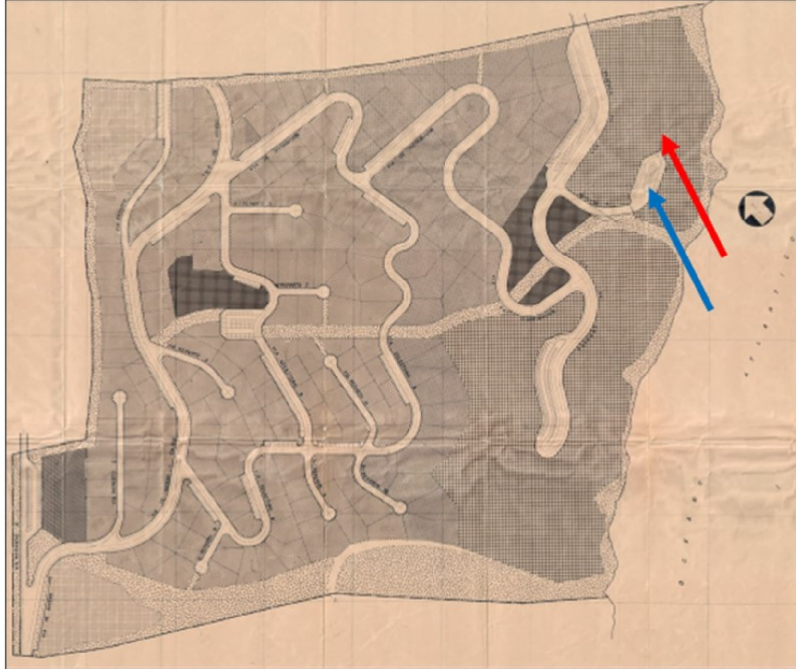
Sin perjuicio de los cambios de planeamiento que ha habido con posterioridad en el ámbito, vía modificaciones y estudios de detalle, de la parte en la que está el mamotreto (flecha roja), **falta por ejecutar el viario que se señala (flecha azul)**, que el Plan Especial denomina **vía de reparto 5**, en fondo de saco, y cuya función es **dar acceso rodado a la zona del mamotreto** desde la denominada vía de cornisa, que sí está ejecutada (actual Calle Mayantigo).

Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
www.urbanismosantacruz.es

1

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - N.º: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
N.º expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 68/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



PLANO Nº 4 ZONIFICACIÓN

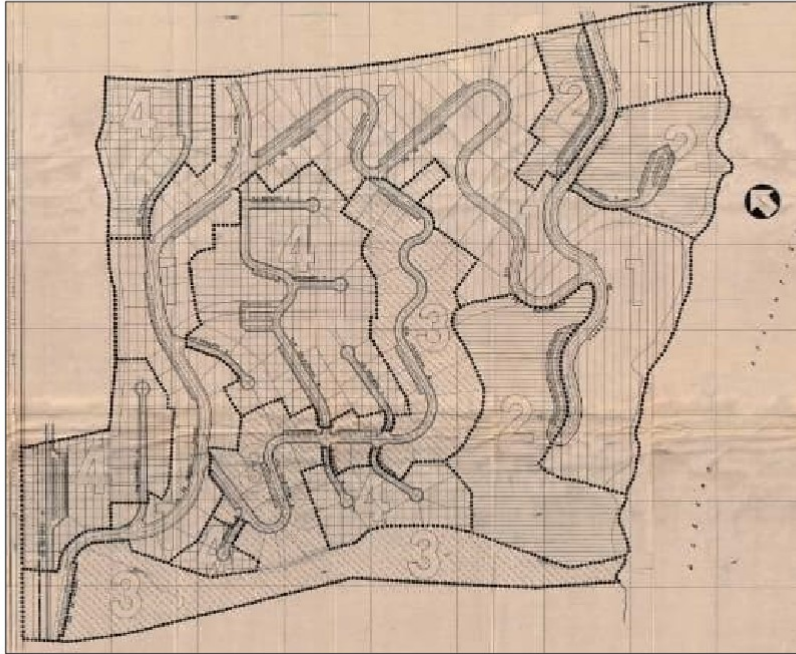
La ordenación del Plan Especial debía ejecutarse, tal y como se establece en su programa de actuación, en las siguientes cuatro fases:

- Primera fase (2 años): ejecución de las vías de acceso y enlace, distribución y cornisa, con sus correspondientes instalaciones.
- Segunda fase (3 años): ejecución de los aparcamientos paralelos a la vía de cornisa y a la vía de reparto 5, con sus correspondientes instalaciones; y construcción de un hotel con, como mínimo, el 10% de las plazas alojativas previstas.
- Tercera fase (2 años): ejecución de la vía colectora A, con sus correspondientes instalaciones.
- Cuarta fase (1 año): ejecución de la vía colectora B y de las restantes vías de reparto, con sus correspondientes instalaciones.

Por tanto, **la ejecución del viario de acceso a la parcela del mamotreto (vía de reparto 5) se programó en la fase 2, si bien nunca llegó a ejecutarse**, tal y como se observa en la ortofoto de la zona.

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>		
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 69/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54





PLANO Nº 12 FASES DE REALIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN



ORTOFOTO

III.- En fecha 15 de enero de 1987, se firmó «Convenio Urbanístico entre los propietarios del Polígono Acorán, Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, S.A., y el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife» en el que, de acuerdo con las normas complementarias que se aprobaron para el desarrollo de los sectores que venían de El Rosario, se estipuló dejar toda la zona costera de Acorán como área libre de protección de paisaje, aunque “se tolera” la edificación ejecutada y se permiten equipamientos comunitarios privados, que no ocuparan más de un 10% del total de la superficie:

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 70/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



4a) Zona costera: Comprendida entre los fondos de saco C-1, C-2 y el mar. En ella se tolera la edificación existente, cuyo uso podrá ser residencial en categorías 3a ó 4a y compatibles con el residencial.-----  
 El resto de la zona se declara libre de protección del paisaje, admitiéndose no obstante en régimen de compatibilidad edificaciones destinadas a uso comunitario privado con una ocupación no superior al 10% de la superficie de la zona, altura no superior a dos plantas y en las condiciones de implantación del apartado b, con tipo de edificación Abierta.-----

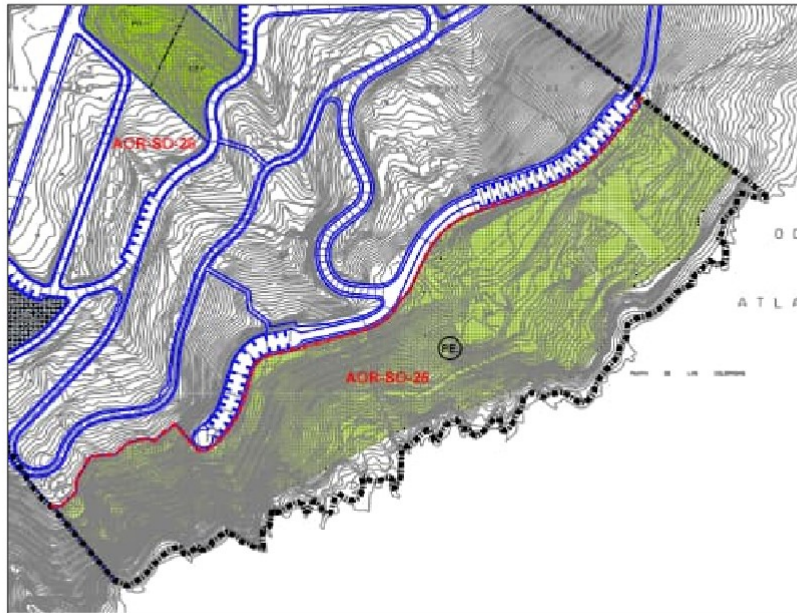
**IV.- El Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife (PGOU-92),** aprobado definitivamente en fecha 7 de enero de 1992, que **recogió lo estipulado en el Convenio Urbanístico de 1987 en la ficha del área SO-14 Acorán**, entiende que la **licencia otorgada en su momento está en situación de caducidad** y, sobre esta base, **remite la ordenación a la que se establezca en el Plan Especial de Restauración de la Costa** (a redactar), cuyo **objetivo es demoler la construcción existente "por incompatibilidad con la protección de la costa y del paisaje que el Plan General persigue"**. Asimismo, el PGOU-92 establece que la iniciativa para la redacción del Plan y el establecimiento de la ordenación es **pública**, y **clasifica el suelo correspondiente a la franja costera de Acorán como urbano de planeamiento remitido**.

Por último, en la ficha del área SO-14 del PGOU-92, se establece que el Plan Especial de Restauración de la Costa pueda prever aprovechamientos urbanísticos alternativos al que se demuele, que, como máximo, alcanzarán el 40% de la superficie que tenga menos del 50% de pendiente, con una altura máxima de 2 plantas, debiendo ser compatible con la protección paisajística.

**V.- A continuación, el Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000 (PGOU-05),** aprobado definitivamente, de forma parcial, en fecha 30 de noviembre de 2005, y **actualmente vigente**, incorporó las determinaciones del PGOU-92 para el área SO-14 Acorán, con los siguientes cambios: **el suelo correspondiente a la franja costera de Acorán se clasifica y categoriza como urbano no consolidado**, y se incluye en la delimitación del **área de ordenación remitida AOR-SO-25, cuya ordenación deberá establecerse en el Plan Especial de Restauración de la Costa**, con idéntico objetivo al establecido en el PGOU-92 y que **no se ha tramitado**.

De acuerdo con la ficha de ordenación SO-14 del PGOU-05, el ámbito actual en que se encuentra el edificio es:

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 71/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



VI.- Posteriormente, entró en vigor el hoy anulado **Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13)**, aprobado definitivamente y de forma parcial en fecha 30 de julio de 2013, que **mantiene la clasificación del suelo como urbano no consolidado**, pero reduce el ámbito total, al desclasificar una parte importante del mismo, que deja como rústico. Asimismo, **remite la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado a Plan Especial**, estableciendo como **uso global característico: dotacional**, como **sistema de ejecución: público por cooperación** (que se justifica por la **recuperación paisajística y ambiental del litoral y la restauración de la costa**), y como **elemento vinculante de la ordenación a establecer por el Plan Especial: "la demolición de la edificación en estructura existente"**. Por último, el aprovechamiento lucrativo previsto en el ámbito es de 0,16 UDA/m<sup>2</sup>s, correspondiente a una **edificabilidad máxima de 0,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s destinada a equipamiento recreativo**. Este Plan Especial tampoco se tramitó.

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 72/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	





- **Carece de ordenación pormenorizada**, pues ésta se remite al Plan Especial de Restauración de la Costa, que no se ha tramitado.

Mientras que la **situación futura**, desarrollando las previsiones del vigente PGOU-05, en principio, pasaría porque la **ordenación del Plan Especial de Restauración de la Costa determinara que todo ese espacio se liberara y se recuperara (demoliendo el mamotreto)** y, por tanto, que **no se urbanizara**; pudiendo prever algún equipamiento o similar (con una altura máxima de 2 plantas y compatible con la protección paisajística) en el suelo con menos pendiente.

## CONSIDERACIONES

**I.- El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU)**, que es legislación básica del Estado, establece, en su artículo 34.1, el ámbito del régimen de valoraciones:

*“1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*

*a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*

*b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*

*c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*

*d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública”.*

Y en su artículo 35, los criterios generales para la valoración de inmuebles:

*“1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.*

*2. El suelo se tasaré en la forma establecida en los artículos siguientes, según su **situación** y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.*

*(...).”*

Por tanto, a la hora de valorar el suelo en el que se sitúa el mamotreto en el marco de un expediente de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, **hay que atender a su situación, bien de suelo rural, bien de suelo urbanizado**, tal y como se definen tales situaciones en el artículo 21 del TRLSRU, conforme al cual:

*“1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*

*2. Está en la **situación de suelo rural**:*

*a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar*

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 74/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, (...), y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) **El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.**

3. Se encuentra en la **situación de suelo urbanizado** el que, **estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:**

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

(...)"

Conforme a lo anterior, aparentemente **el suelo donde se dispone el mamotreto está, a los efectos del TRLSRU, en situación de rural**, y ello porque:

- El propio PGOU-05 establece que el Plan Especial de Restauración de la Costa que se redacte recupere paisajísticamente estos suelos, pudiendo prever algún equipamiento de baja densidad y compatible con la protección paisajística, por lo que la vocación del suelo es estar **liberado de edificaciones**.
- En su momento, **no se culminó su urbanización** y, tal y como se aprecia en las ortofotos, **en la realidad física no reúne las condiciones del suelo en situación de urbanizado**, pues **carece de acceso rodado y de servicios urbanísticos a pie de parcela**, al no haberse ejecutado la vía de reparto 5 del Plan Especial de Ordenación Acorán, y **no está, en consecuencia, integrado en la malla urbana**.

II.- Por otra parte, el artículo 31 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), a fin de establecer equivalencias genéricas entre nuestras clases y categorías de suelo con las situaciones básicas del suelo del TRLSRU, entiende que, a los efectos de la legislación estatal de suelo, **"los suelos clasificados y categorizados como suelos urbanos, (...), se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado"**; mientras que los suelos clasificados y categorizados como rústicos, así como los suelos urbanizables hasta la recepción de la urbanización, se encuentran en la situación básica de suelo rural.

Esta equivalencia del suelo urbano no consolidado con la situación básica de urbanizado responde a la lógica de que, teóricamente, **el suelo urbano no consolidado reúne los requisitos básicos del suelo urbano** establecidos en el artículo 46 de la LSENPC: terrenos integrados legalmente (o susceptibles de integrarse) en una trama o malla urbana que, bien estén ya transformados por la urbanización (acceso rodado, evacuación de aguas residuales, abastecimiento de energía eléctrica y abastecimiento de agua, en condiciones de pleno

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 75/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



servicio a las edificaciones preexistentes y a las que se hayan de construir); o bien tengan consolidado con edificación al menos 2/3 de la superficie del ámbito.

Sin embargo, y tal y como se razona en la consideración anterior, **la realidad física del suelo en el que se sitúa el mamotreto tampoco valida los requisitos del suelo urbano establecidos en el artículo 46 de la LSENPC, pues ni siquiera dispone de acceso rodado, al no haberse ejecutado la vía de reparto 5 del Plan Especial de Ordenación Acorán, ni está, en consecuencia, integrado en la malla urbana.**

III.- Por tanto, nos encontramos ante **un suelo cuya realidad física no cumple, aparentemente, ninguna de las condiciones que el TRLSRU establece para considerar que está en la situación básica de suelo urbanizado, por lo que está en la situación básica de suelo rural –y como tal debería valorarse–**, pero que el PGOU-05 clasifica y categoriza con suelo urbano no consolidado, equivalente, según la LSENPC, a la situación básica de suelo urbanizado a los efectos de la legislación estatal de suelo, conforme a lo cual debería valorarse como suelo urbanizado.

IV.- Para resolver la cuestión de cómo hay que valorar este suelo, es necesario acudir a la Exposición de Motivos de la Ley (estatal) 8/2007, de mayo, de Suelo, posteriormente derogada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (que la refundió con los preceptos que quedaban vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), a su vez, posteriormente derogado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, (que lo refundió con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas), por el que se aprueba el vigente TRLSRU. Y ello porque fue la Ley 8/2007 la que, por primera vez, estableció y definió las situaciones básicas del suelo y las normas y criterios generales de valoración que constituyen la base del actual régimen de valoraciones.

Así, en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo se expone que:

*“(…) la ley opta por diferenciar situación y actividad, estado y proceso. En cuanto a lo primero, define los dos **estados básicos en que puede encontrarse el suelo según sea su situación actual -rural o urbana-**, estados que agotan el objeto de la ordenación del uso asimismo actual del suelo y son por ello los **determinantes para el contenido del derecho de propiedad**, otorgando así carácter estatutario al régimen de éste”.*

Mientras que en lo referente a las valoraciones, se expone lo siguiente:

*El Título III aborda los criterios de valoración del suelo y las construcciones y edificaciones, a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. Desde la Ley de 1956, la legislación del suelo ha establecido ininterrumpidamente un régimen de valoraciones especial que desplaza la aplicación de los criterios generales de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954. Lo ha hecho recurriendo a criterios que han tenido sin excepción un denominador común: el de **valorar el suelo a partir de cuál fuera su clasificación y categorización urbanísticas, esto es, partiendo de cuál fuera su destino y no su situación real**. Unas veces se ha pretendido con ello aproximar las valoraciones al mercado, presumiendo que en el mercado del suelo no se producen fallos ni tensiones especulativas, contra las que los poderes públicos deben luchar por imperativo constitucional. Se llegaba así a la paradoja de pretender que el valor real no consistía en tasar la realidad, sino también las meras expectativas generadas por la acción de los poderes públicos. Y aun en las ocasiones en que con los criterios mencionados se pretendía contener los justiprecios, se contribuyó más bien a todo lo contrario y, lo que es más importante, a enterrar el viejo principio de justicia y de sentido común contenido en el artículo 36 de la vieja pero todavía vigente Ley de Expropiación Forzosa: que las tasaciones expropiatorias no han*

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 76/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



de tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación ni las previsibles para el futuro.

Para facilitar su aplicación y garantizar la necesaria seguridad del tráfico, la recomposición de este panorama debe buscar la sencillez y la claridad, además por supuesto de la justicia. Y es la propia Constitución la que extrae expresamente -en esta concreta materia y no en otras- del valor de la justicia un mandato dirigido a los poderes públicos para impedir la especulación. Ello es perfectamente posible desvinculando clasificación y valoración. Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya mencionadas: hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiéndose por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad (...)

Por consiguiente, **el suelo deberá valorarse conforme a la situación básica de suelo rural o de suelo urbanizado que se corresponda con su realidad física en el momento de la valoración, tal y como se definen estas situaciones en el artículo 21 del TRLSRU, y ello con independencia de que su clasificación y categorización por el planeamiento vigente sea legalmente equivalente a la situación básica de suelo urbanizado.**

**IV.-** La anterior conclusión está avalada por numerosa jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo. Baste citar, en este sentido, la STS nº 1085/2017, de 19 junio (RJ 2017\3673), en cuyo fundamento de derecho cuarto se establece taxativamente lo siguiente:

*“Ello es así porque aceptándose por las partes que la legislación aplicable a efectos valorativos es la recogida en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 (RCL 2008, 1260), se revela como carentes de toda virtualidad las alegaciones que la recurrente, en el desarrollo argumental del motivo, realiza en orden a la clasificación del suelo.*

*Lo trascendente es si el suelo, de conformidad con el artículo 12 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, se encuentra en la situación básica de suelo rural o de suelo urbanizado, caracterizada esta última cuando concurren los requisitos previstos en los apartados 3 y 4 de dicho precepto.*

*Recordemos, siguiendo reiterada Jurisprudencia, que la inclusión del suelo en la situación de suelo rural o de suelo urbanizado, únicas contempladas en el artículo 12 del Texto Refundido referenciado, constituye una cuestión de hecho que depende de una valoración de las circunstancias concurrentes en el suelo de que se trate y en el momento de la fecha de referencia valorativa, y no de la clasificación urbanística (sentencias de 15 de febrero de 2016 (RJ 2016, 669) -recurso de casación 3692/2014-, 16 de noviembre de 2015 (RJ 2015, 5759) -recurso de casación 1080/2014- y 21 de diciembre de 2015 (RJ 2015, 5825) -recurso de casación 2229/2014-)*”.

En consecuencia, **a la hora de valorar el suelo en el que se dispone el mamotreto, se deberá emitir informe técnico municipal a los efectos de determinar si –de hecho y según la realidad física– el suelo está en situación de rural o de urbanizado, valorando para ello las «circunstancias concurrentes» a la fecha de referencia de la valoración, es decir, si la realidad física del suelo cumple las condiciones establecidas en el artículo 21.3 del TRLSRU para la situación básica de suelo urbanizado.**

**V.-** Estas «circunstancias concurrentes» que han de ser analizadas y valoradas en el informe técnico municipal, son, por tanto, las establecidas en el apartado 3 del artículo 21 del TRLSRU, tal y como se han interpretado y concretado por la **jurisprudencia del Tribunal Supremo** en

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 77/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



numerosas sentencias, entre ellas, la STS nº 2252/2016, de 19 octubre (RJ 2016\5560), en cuyo fundamento de derecho cuarto razona que:

*"Y en relación con la exigencia de que los terrenos estén integrados en la malla urbana, ya declaramos en la antes citada sentencia de 13 de octubre de 2015 (RJ 2015, 5026):*

*"La Ley 8/2007 cambia los criterios de valoración del suelo, desvinculando su tasación de su clasificación urbanística, para atender exclusivamente a su situación, así se establece expresamente en su artículo 21.2 de dicha norma (...). Se atiende, por tanto, a la situación fáctica o real del terreno en el momento de su valoración, distinguiendo en su artículo 12 dos situaciones posibles: suelo rural o suelo urbanizado.*

*La situación de suelo rural no solo se aplica a los terrenos que tradicionalmente se han considerado como tales, por estar excluidos del proceso de transformación urbanística o por la protección de sus valores ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales entre otros, sino también (art. 12.b) para <<el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente>>.*

*Por el contrario, tan solo puede valorarse como suelo urbanizado el que se integra de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, contando <<con todas las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento>>. De ahí que no se alcanza la consideración de suelo urbanizado hasta que se ha concluido el proceso de urbanización...*

*En definitiva, la Ley 8/2007 desvincula la valoración del suelo de su clasificación urbanística y atiende únicamente a su situación fáctica como suelo completamente urbanizado. En palabras del Tribunal Constitucional en la sentencia 141/2014 de 11 de septiembre (RTC 2014, 141) <<La actual opción del legislador, de desligar definitivamente la valoración de la clasificación del suelo, persigue, por otra parte, tal y como se explica en la exposición de motivos de la Ley, paliar la especulación, en línea con el mandato constitucional ex art. 47 CE (RCL 1978, 2836), y lograr que la valoración se lleve a cabo conforme a <<lo que hay>> y no a lo que <<dice el plan que puede llegar a haber en un futuro incierto>>, a cuyos efectos la ley distingue dos situaciones: la de suelo rural, que es aquel que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y la de suelo urbanizado, que es el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran, como sigue razonando la exposición de motivos, <<conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad>>.*

*...Ello remite el debate a la existencia de los servicios que configuran el suelo urbanizado, conforme a lo establecido en el mencionado precepto; lo cual deberá decidirse de conformidad con el resultado de la prueba practicada en el proceso.*

*No obstante y antes de proceder a esa valoración de la prueba, es necesario dejar constancia de que, como ya declaramos en la sentencia antes mencionada, lo que configura tradicionalmente el ... tradicional suelo urbano, es su integración en la malla urbana del municipio, como se dispone en el mencionado artículo 12, vinculando la integración a la existencia de los servicios propios de tales núcleos, si bien es verdad que se asimila a ello la posibilidad de poder obtener esos servicios con las simples obras de conexión <<a las instalaciones ya en funcionamiento>>.*

*Sobre los conceptos jurídicos indeterminados que emplea el nuevo artículo 12.3º del Texto Refundido, (...), existe una jurisprudencia reiterada que ha de servir para interpretar el precepto y, en lo que ahora interesa, para la valoración de la prueba. Y así, la integración en la malla urbana se ha considerado un presupuesto esencial, hasta el punto de que, como se declara en la sentencia de 31 de marzo de 2014 (RJ*

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 78/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



2014, 2280) (recurso de casación 3102/2011), <<la jurisprudencia de esta Sala ha declarado que la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos... no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquella no se encuentra enclavada en la malla urbana... o, lo que es lo mismo, que un terreno que se encuentra aislado de toda urbanización no merece la clasificación de urbano por más que ocasionalmente tenga los servicios urbanísticos a pie de parcela, es decir, los tenga porque pasen por allí casualmente y no porque la acción urbanizadora haya llegado a ella misma...>>

En esa misma línea, se declara en la sentencia de 27 de octubre de 2011 (RJ 2012, 1594) (recurso de casación 2154/2008) que <<este requisito de inserción en la malla o trama urbana de la ciudad exige <...que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente>>. Y esa necesidad de integración en la malla urbana se considera que no es una alternativa a la existencia de los servicios, en palabras de la sentencia de 25 de mayo de 2011 (RJ 2011, 4703) (recurso de casación 4154/2007) <<la existencia, suficiencia y adecuación de las redes de servicios no es un requisito alternativo a la integración de los terrenos en la malla urbana, sino acumulativo>>. De otra parte, la simple colindancia con viales o suelo urbano, como aquí sucede, se ha declarado que no es suficiente <<para tener cumplido el requisito de la inserción en la malla urbana>> (sentencia de 29 de marzo de 2012 (RJ 2012, 5621), recurso de casación 2558/2009).

Lo expuesto es importante destacarlo porque bastaría con atenernos a las fotografías de la finca que obra en el informe del perito (...) para concluir que la finca de autos no puede estimarse que se encuentre integrada en la malla urbana del municipio, porque está sumamente alejada de su casco urbano... sin tener conexión con edificación alguna por ninguna de sus colindancias..."

Así pues, hemos de concluir que no existiendo en el caso de autos continuidad alguna entre la malla urbana y la ubicación de la finca a que se refiere el recurso, como cabe concluir claramente de la prueba pericial practicada, (...) los terrenos no podían valorarse como suelo urbanizado, sino como suelo rural".

**CONCLUSIÓN**

En base a los antecedentes y consideraciones anteriores, se considera que:

1. En aplicación directa del TRLSRU, el suelo deberá valorarse conforme a la **situación básica de suelo rural o de suelo urbanizado que se corresponda con su realidad física en el momento de la valoración** (se valora «lo que hay»), tal y como se definen estas situaciones en el artículo 21 del TRLSRU, independientemente de su clasificación y categorización por el PGOU-05 y de las equivalencias genéricas establecidas en el artículo 31 de la LSENPC.
2. Si bien a priori, y teniendo en cuenta tanto su situación física actual (según ortofotos) como la vocación del planeamiento de recuperar paisajísticamente el ámbito en el que se inserta, quien suscribe considera que el suelo está en situación básica de suelo rural, **su concreta situación básica deberá determinarse en informe técnico municipal emitido al efecto, en el que se analizarán y valorarán las circunstancias fácticas que concurren en él (integración o no en la malla urbana),**

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico:	10-12-2025 07:42:34	- 79/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54



tal y como han sido interpretadas y concretadas por la jurisprudencia de Tribunal Supremo.

3. En el caso de que el informe técnico municipal determine que el suelo efectivamente está en la situación básica de suelo rural, esta situación básica **lo es a efectos de su valoración y no enerva su clasificación y categorización por el PGOU-05**, por lo que no es preciso modificar el planeamiento para clasificarlo como suelo rústico con carácter previo a su valoración y expropiación, toda vez que **en el régimen de valoraciones establecido en el TRLSRU la valoración del suelo queda desvinculada de su clasificación por el planeamiento, lo que ha sido ratificado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo**. En cualquier caso, el nuevo Plan General de Ordenación del municipio, actualmente en tramitación, otorgará al suelo la clase y categoría que corresponda.

Es cuanto corresponde informar, salvo mejor criterio fundado en Derecho.

En Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma

**La Técnico de Administración  
General**

María del Carmen Garriga Acosta

**La Jefa del Servicio**

Sara Jacinto Rodríguez

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 80/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



## ANEXO 7.6 INFORME DE CÉDULA URBANÍSTICA Y ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

Organismo Autónomo  
Gerencia Municipal de  
Urbanismo

Servicio de Planeamiento y Gestión

### CÉDULA URBANÍSTICA

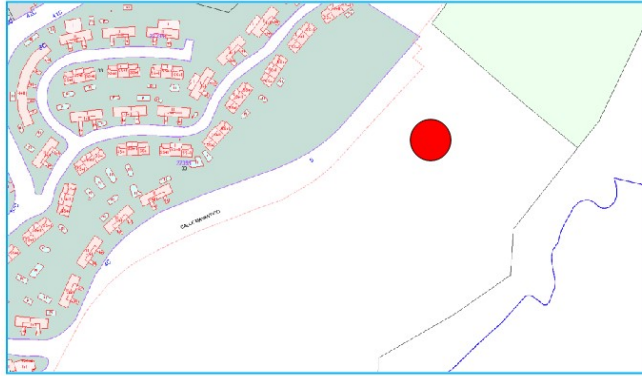
2024001402

<b>SITUACIÓN:</b>	Parcela frente a C/ Mayatingo, Urb. Acorán.
<b>REFERENCIA CATASTRAL:</b>	Sin Referencia Catastral.
<b>SOLICITANTE:</b>	Servicio de Planeamiento y Gestión.

Mediante Diligencia de fecha 04-11-2024, la Jefa del Servicio de Planeamiento y Gestión solicita informe técnico que contenga la información urbanística y el estado actual de la urbanización de la parcela situada en la C/ Mayatingo, sobre la que se encuentra una edificación sin concluir en estado de abandono.

Vista la referida Diligencia, se procede a redactar la presente Cédula Urbanística:

Según la Sede Electrónica del Catastro, la parcela aparece como un espacio público, y al pinchar sobre la parcela aparece el siguiente mensaje: "No hay inmuebles en la ubicación seleccionada". A continuación, se inserta una imagen correspondiente a la cartografía catastral en la que se señala la ubicación aproximada de la parcela objeto del presente informe:



#### 1. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

El planeamiento urbanístico de aplicación es el "Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000" (PGOU-05)<sup>(1)</sup>, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30-11-2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10-02-2006. El texto íntegro de la Normativa Urbanística del PGOU-05 se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1-03-2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15-02-2007.

Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
www.urbanismosantacruz.es

1 de 4

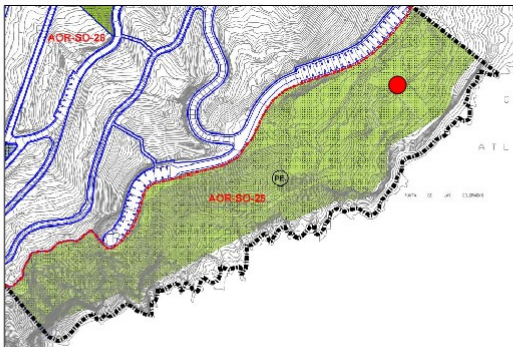
<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 81/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



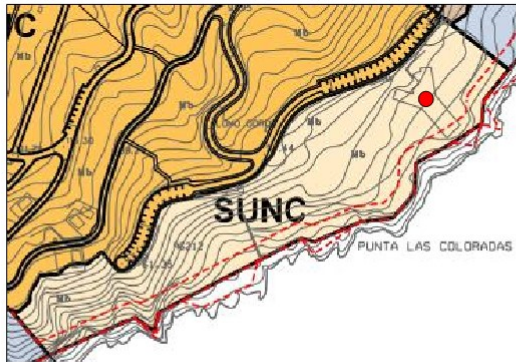
**2. DETERMINACIONES DEL PGOU-05**

Según el PGOU-05, la parcela se encuentra en el ámbito: Suroeste, área: Acorán (Ficha: SO-14). A continuación, se adjuntan recortes de la ficha SO-14 y de los Planos de clasificación y categorización de suelo, y de usos globales, en los que se señala la ubicación de la parcela y edificación referenciadas.

**Ficha SO-14:**



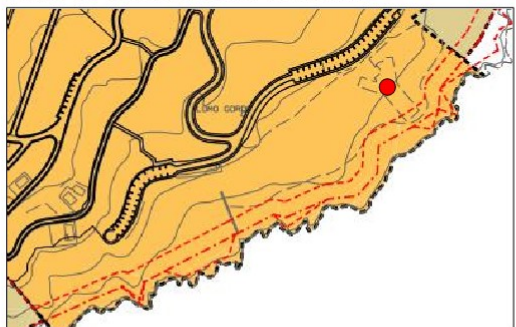
**Plano de Clasificación y Categoría del Suelo:**



**SUELO URBANO:**

- SUC Consolidado
- SUNC No Consolidado

**Plano de Usos Globales del Suelo:**




**USOS GLOBALES**

- RESIDENCIAL

Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
[www.urbanismosantacruz.es](http://www.urbanismosantacruz.es)

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 82/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



Determinaciones del Planeamiento:

<b>FICHA SO – 14, ÁMBITO: SUROESTE, ÁREA: ACORÁN.</b>	
<b>INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN</b>	En el Plan General - Adaptación Básica la parcela de referencia se incluye dentro del ámbito AOR-SO.25 cuya ordenación está remitida a un Plan Especial de Ordenación de la Costa de Acorán, a tramitar.
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	Urbano no consolidado (SUNC).
<b>OBJETIVOS E INSTRUCCIONES</b>	Demolición de la construcción paralizada existente por incompatibilidad con la protección de la costa y del paisaje que el Plan General persigue. El Plan Especial concretará las condiciones en que pueda materializarse el objetivo anterior. El Plan Especial podrá referirse a la totalidad de la franja costera y concretar aprovechamientos urbanísticos alternativos a la edificación en obras que se demuele, con las limitaciones que derivan de la Ley de Costas para el suelo urbano y la de no poder ocupar más de un 40% del suelo de pendiente inferior al 50% y con la altura máxima edificable de dos plantas. El Plan Especial garantizará en todo caso la calidad paisajística de las actuaciones.
<b>GESTIÓN</b>	Pública (Plan Especial de Restauración de la Costa).

**3. ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA**

La parcela objeto del presente Informe se ubica entre la C/ Mayantigo, en la Urb. Acorán y la línea de la costa. La C/ Mayantigo está ejecutada, habiendo sido recibida por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife mediante Acta de Recepción de la Urbanización de la Zona Periferia Baja del Polígono Acorán, 2ª Fase, de fecha 13 de noviembre de 2006.

En la parcela se encuentra una edificación en obras (paralizada) cuya planta tiene forma de "Y griega", en la que se cuentan 22 plantas de altura. La edificación tiene la estructura finalizada y gran parte de la tabiquería interior y exterior, sin enfoscar.

En los alrededores de la edificación, el terreno se encuentra en su estado original natural, sin urbanizar, salvo por las alteraciones derivadas de los desmontes y movimiento de tierras necesarios para la ejecución de la cimentación y de la propia estructura de la edificación. Es decir, la edificación referenciada no se encuentra integrada dentro de la malla urbana existente.

Asimismo, el terreno se encuentra atravesado por una serie de caminos surcados por el tránsito habitual de personas que van desde la C/ Mayantigo hasta la línea de la costa.

Las imágenes que se insertan a continuación, corresponden a vistas aéreas de Google Maps 2024. En ellas se observa el estado actual de la edificación y de los terrenos en los que se ubica:

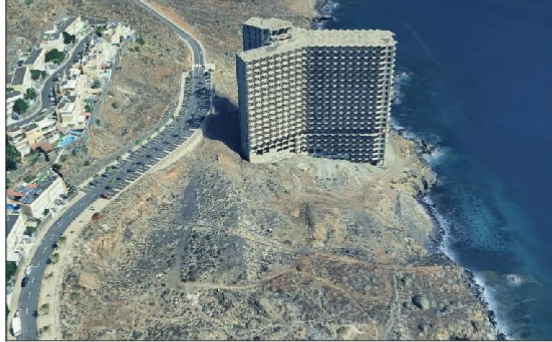


Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
[www.urbanismosantacruz.es](http://www.urbanismosantacruz.es)

3 de 4

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 83/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



Es todo cuanto se estima oportuno informar.

Santa Cruz de Tenerife, a 11 de noviembre de 2024.

El Técnico,  
Jesús Rodríguez A.

VºB de la Jefa de Sección,  
Elena Pérez Ayala.

VºBº de la Jefa del Servicio,  
Sara Jacinto Rodríguez.

Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
[www.urbanismosantacruz.es](http://www.urbanismosantacruz.es)

4 de 4

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	<b>Fecha:</b> 09-12-2025 19:06:10
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	<b>Fecha:</b> 09-12-2025 19:33
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>		
<b>Fecha de sellado electrónico:</b> 10-12-2025 07:42:34	- 84/92 -	<b>Fecha de emisión de esta copia:</b> 11-12-2025 13:27:54





## ANEXO 7.7 NOTIFICACIÓN DONDE SE DETERMINA LA FECHA DE VALORACIÓN



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

Organismo Autónomo  
Gerencia Municipal de  
Urbanismo

Servicio de Planeamiento y  
Gestión

Ref.: 2024007993

DISEÑOS RURALES, C.B.

Estimados señores:

En relación con el contrato menor que les ha sido adjudicado en fecha 13 de marzo de 2025, expediente 2024007955, para la emisión de informes de valoración de parcelas y, concretamente, con respecto a la valoración relativa a determinados suelos sitios en C/ Mayantigo, Barrio Acorán, Distrito Suroeste de este municipio, al objeto de continuar con la tramitación del expediente de este Servicio de Planeamiento y Gestión, **mediante la presente se remite informe técnico definitivo suscrito, relativo a la delimitación de la finca** objeto de expropiación, que se corresponde con la registral **10.911** del Registro de la Propiedad del Área Metropolitana El Rosario- Santa Cruz de Tenerife, debidamente georreferenciado, tras haber realizado algunos ajustes con respecto al remitido con anterioridad, y que incluye la superficie total de la finca, **distinguiendo, a su vez, la superficie afectada por el dominio público marítimo terrestre.**

A los efectos de efectuar la valoración, si bien se deberá referir a la finca en su totalidad, se advierte que **la superficie afectada por el dominio público marítimo terrestre no debe ser tenida en cuenta en la valoración económica puesto que, de conformidad con el artículo 13 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas**, en su redacción dada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, establece:

**"1. El deslinde aprobado, al constatar la existencia de las características físicas relacionadas en los artículos 3, 4 y 5, declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados.**

**2. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público. En todo caso los titulares inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial."**

**Este informe deberá ser adjuntado a la valoración definitiva que sea entregada por ustedes.**

Asimismo, y sin perjuicio de lo que en su momento se dispuso en el pliego de la contratación, habida cuenta del plazo que ha transcurrido y de la proximidad de la resolución de inicio del expediente expropiatorio, **se SOLICITA que la fecha de la valoración se refiera a la fecha de la remisión este oficio.**

Lo que se notifica a los efectos oportunos.

Página 1 de 2

Avenida Tres de Mayo, 40

922 01 31 01

38005 Santa Cruz de Tenerife

[www.urbanismosantacruz.es](http://www.urbanismosantacruz.es)

Firmado por:	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 85/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



Santa Cruz de Tenerife  
AYUNTAMIENTO

Organismo Autónomo  
Gerencia Municipal de  
Urbanismo

Servicio de Planeamiento y  
Gestión

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

Sara Jacinto Rodríguez

Jefa de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

Página 2 de 2

Avenida Tres de Mayo, 40  
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01  
[www.urbanismosantacruz.es](http://www.urbanismosantacruz.es)

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 86/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



## ANEXO 7.8 CONSULTA DE PLANEAMIENTO EN EL VISOR DE GRAFCAN (CARÁCTER INFORMATIVO)



**Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife**



**Gobierno de Canarias**

### CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 18/05/2025

#### Mapa de situación

Isla: Tenerife

Ámbito: OPM para adaptar el régimen de usos del PGOU-05

Ámbito: Santa Cruz de Tenerife

Ámbito: SJ de TSJC de anulación de PGO de Santa Cruz de Tenerife

Ámbito: Plan Insular de Ordenación de Tenerife

Coordenadas UTM: 372.574,25, 3.143.905,61



Este documento es el resultado de un proceso automático de extracción de información de una base de datos georreferenciada que, con el objeto de facilitar la accesibilidad a la información urbanística, ha sido realizada por integración de los correspondientes documentos de planeamiento. Esta cédula tiene, por tanto, exclusivamente valor informativo y en caso de ser requerido algún informe técnico adicional podrá ser solicitado en las oficinas municipales competentes.

**GRAFCAN**

Página 1 de 3

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 87/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



## CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 18/05/2025

## Categoría y subcategoría del suelo

<b>SUC</b>	Suelo Urbano Consolidado	<b>SRPCO</b>	Suelo Rústico de Protección Costera
<b>SUNC</b>	Suelo Urbano No Consolidado	<b>PCO-PN</b>	Suelo Rústico de Protección Costera-Protección Natural
<b>SUSO</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado	<b>SRPA</b>	Suelo Rústico de Protección Agraria
<b>SUSNO</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado	<b>SRPH</b>	Suelo Rústico de Protección Hidrológica
<b>SUNSD</b>	Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido	<b>SRPM</b>	Suelo Rústico de Protección Minera
<b>SRPN</b>	Suelo Rústico de Protección Natural	<b>SRPI</b>	S.R Protección de Infraestructuras
<b>SRPP</b>	Suelo Rústico de Protección Paisajística	<b>SRAR</b>	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
<b>SRPE</b>	Suelo Rústico de Protección de Entornos	<b>SRPT</b>	Suelo Rústico de Protección Territorial

## Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Texto Refundido de la Adaptación Básica de Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, publicado el 10/02/2006 en el BOC 192/06

## Clasificación y categorización del suelo

**Clasificación:** Suelo urbano

**Categoría:** Suelo urbano no consolidado

## Zonificación

## Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Revisión Parcial de Adaptación a Directrices Generales de Ordenación de Plan Insular de Ordenación de Tenerife, publicado el 21/03/2011 en el BOC 058/11

## Etiqueta

C-D -Zona de menor valor ambiental que alberga instalaciones puntualesde interés general con subcategoría

## Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados

## Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Ordenanza Provisional Municipal para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 de Santa Cruz de Tenerife, publicado el 16/05/2022 en el BOC 095/22 y el 06/07/2022 en el BOP 081/22

**Denominación de la zona de uso:** CO-El: Áreas Libres

## USO PRINCIPAL:

**7.1 : Comunitario > Espacios libres**

PGOU-05

ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS:  
- Artículo 4. Modificación del apartado 2 B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05

El apartado 2.B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue: 8.4.1. Definición y clases. 1. (...) 2. (...) B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.
- 2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.
- 3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
- 4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
- 5) Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.

C) (...)

D) (...).

- Artículo 5. Modificación del artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05

El artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue: Artículo 7.4.4 Cambios de uso en el suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano, en los casos en que el Plan General asigne el uso pormenorizado de una parcela o manzana mediante el establecimiento de secciones potenciales con usos por planta o mediante el establecimiento expreso de un uso o destino concreto en el Fichero de Ordenación

Este documento es el resultado de un proceso automático de extracción de información de una base de datos georreferenciada que, con el objeto de facilitar la accesibilidad a la información urbanística, ha sido realizada por integración de los correspondientes documentos de planeamiento. Esta cédula tiene, por tanto, exclusivamente valor informativo y en caso de ser requerido algún informe técnico adicional podrá ser solicitado en las oficinas municipales competentes.

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 88/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



**Ayuntamiento  
de Santa Cruz de Tenerife**



## CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 18/05/2025

Urbanística, podrá aceptarse la modificación de dicho uso pormenorizado cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

- Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
- Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- No producir perjuicios a terceros.
- Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

En todo caso, si junto con el uso pormenorizado de la parcela, el Fichero de Ordenación también establece un régimen propio de cambios de uso (usos prohibidos, usos alternativos, usos compatibles, tolerancia de usos) se aplicará dicho régimen particular.

En el resto de los casos, los cambios en el uso pormenorizado que pudiera estar establecido para una parcela o manzana se atenderán al régimen general del artículo 8.1.4 (Usos permisibles).

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá admitirse en las áreas de centralidad establecidas a tal fin. En cualquier caso se habrá de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General.

### Usos globales

#### Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Texto Refundido de la Adaptación Básica de Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, publicado el 10/02/2006 en el BOC 192/06

**Etiqueta:** RE

**Descripción:** Residencial

Este documento es el resultado de un proceso automático de extracción de información de una base de datos georeferenciada que, con el objeto de facilitar la accesibilidad a la información urbanística, ha sido realizada por integración de los correspondientes documentos de planeamiento. Esta cédula tiene, por tanto, exclusivamente valor informativo y en caso de ser requerido algún informe técnico adicional podrá ser solicitado en las oficinas municipales competentes.

**GRAFCAN**

Página 3 de 3

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 89/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	




**ANEXO 7.9 FOTOGRAFÍAS**



*Vista general de la parcela*



*Vista general de la parcela (edificación denominada "mamotreto")*

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10	
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33	
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>			
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 90/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54	



Vista general de la parcela lince al noreste



Vista general de la parcela

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	<b>Fecha:</b> 09-12-2025 19:06:10
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	<b>Fecha:</b> 09-12-2025 19:33
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>		
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 91/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54





Vista general de la parcela



Vista general de la parcela

<b>Firmado por:</b>	JOSE DAVID HERNANDEZ CABRERA - Firma Externa	Fecha: 09-12-2025 19:06:10
<b>Registrado en:</b>	ENTRADA - Nº: 15568/2025	Fecha: 09-12-2025 19:33
Nº expediente administrativo: 7955/2024 Código Seguro de Verificación (CSV): 29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119 Comprobación CSV: <a href="https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119">https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/29F7C9EC2CB9211FC9E2A598BB977119</a>		
Fecha de sellado electrónico: 10-12-2025 07:42:34	- 92/92 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2025 13:27:54

