



Expediente: 2025006973

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA

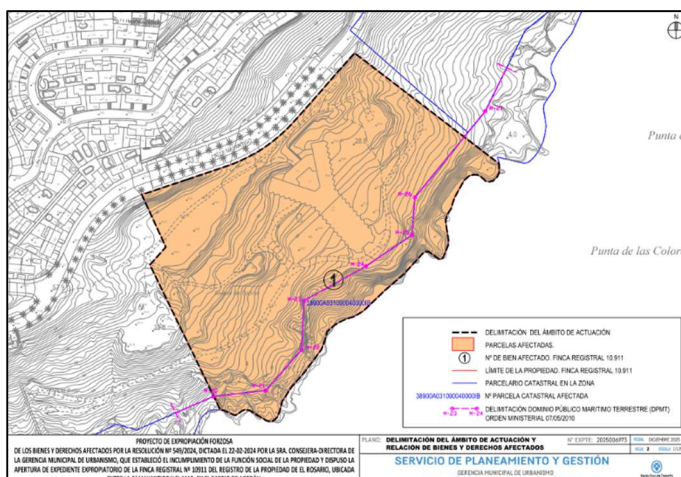
DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA RESOLUCIÓN N° 549/2024, DICTADA EL 22-02-2024 POR LA SRA. CONSEJERA-DIRECTORA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, QUE ESTABLECIÓ EL INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y DISPUSO LA APERTURA DE EXPEDIENTE EXPROPIATORIO DE LA FINCA REGISTRAL N° 10911 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL ROSARIO, UBICADA ENTRE LA C/ MAYANTIGO Y EL MAR, EN EL BARRIO DE ACORÁN.

INFORME TÉCNICO: JUSTIPRECIO FINAL A PERCIBIR POR LOS AFECTADOS UNA VEZ DEDUCIDOS LOS GASTOS DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO INACABADO EN FASE DE ESTRUCTURA Y SIN TÍTULO HABILITANTE QUE SE UBICA EN LA FINCA REGISTRAL 10911 OBJETO DE VALORACIÓN Y CUYO INCUMPLIMIENTO DEL DEBER SOCIAL DE LA PROPIEDAD MOTIVA EL PRESENTE EXPEDIENTE EXPROPIATORIO.

A.) VALORACIÓN DEL JUSTIPRECIO DE LA FINCA REGISTRAL N° 10911 CONTRATADA A LA ENTIDAD DISEÑOS RURALES C.B. E INFORME DE CONFORMIDAD.

La valoración del justiprecio de la finca registral 10911 del Registro de la Propiedad de El Rosario, en situación básica de suelo rural, ubicada en el barrio de Acorán, ha sido suscrita mediante firma electrónica, con fecha 09-12-2025, por José David Hernández Cabrera, Ingeniero Técnico Agrícola, con n° de colegiado 541 del COITA de Santa Cruz de Tenerife, técnico perteneciente al equipo de la entidad DISEÑOS RURALES C.B., a la que se le adjudicó dicho encargo.

Los terrenos objeto de valoración constituyen la totalidad de la finca registral 10911 del Registro de la Propiedad de El Rosario, con una superficie total según reciente medición de 35.936,18 m²s, sin referencia catastral específica, de los que 6.290,13 m²s se ubican en el dominio público marítimo terrestre delimitado 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 n° 123, de fecha 20-05-2010), con referencia catastral n° 38900A0310900400001B.



Finca objeto de expropiación.



El justiprecio, a fecha 31-10-2025, obtenido en el presente expediente expropiatorio según la valoración realizada por la entidad DISEÑOS RURALES C.B. de la totalidad de la finca registral 10911, incluido el 5% de premio de afección, asciende, a la cantidad de **CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS (47.992,45 €)**. En esta valoración se advierte que: **“La valoración se realiza en la hipótesis de que la finca se encuentra libre de cargas, condición a la que queda sometida.”**

La valoración referida cuenta con informe favorable suscrito con fecha 12-12-2025 por este Servicio de Planeamiento y Gestión, a requerimiento del Jefe del Servicio de Régimen General de este Organismo, el cual se transcribe a continuación:

**“Nº Exp: 2024007993
(relacionado 2024007955)”**

INFORME TÉCNICO: EN RELACIÓN A LA “SOLICITUD DE INFORME VALORACIÓN DEL DOCUMENTO DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO DE UNA FINCA EN RÚSTICA SUJETA A EXPROPIACIÓN SITUADA EN AÑAZA (SANTA CRUZ DE (TENERIFE)”, A PETICIÓN DEL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN GENERAL.

Sobre al asunto hemos de informa que:

1. Con fecha 11-12-2025, se recibe en este Servicio solicitud de informe por parte del Jefe del Servicio de Régimen General de este Organismo, en los siguientes términos:

“Con ocasión del Contrato Menor de Servicios para la emisión de informes de valoración de parcelas, en el ámbito de la Gerencia Municipal de Urbanismo, la entidad Comunidad de Bienes Diseños Rurales, CIF E38971685, adjudicataria del contrato, presenta con fecha 26 de noviembre de 2025, n.º de registro de entrada 14958/2025, documentación correspondiente a informe de valoración a efectos expropiatorios, de finca rústica en calle Mayántigo, Barrio Acorán.

Por la presente, se solicita al Servicio de Planeamiento y Gestión informe de valoración de la documentación presentada denominada “Determinación del Justiprecio de una finca rústica sujeta a expropiación en Añaza (Santa Cruz de Tenerife)”, a los efectos de, si fuera favorable, tramitar el abono de la factura en el momento en el que sea presentada por la entidad Bienes Diseños Rurales, CIF E38971685.”

La entidad Diseños Rurales C.B. presenta, con fecha 09-12-2025, y nº de registro de entrada 15568/2025, nueva versión de la valoración presentada con fecha 26-11-2025, y nº de registro de entrada 14958/2025, “a los efectos de corregir defectos materiales detectados” en el documento anterior del que se solicita informe, por lo que se procede a informar sobre el nuevo documento presentado con fecha 09-12-2025, y número de registro de entrada 15568/2025.

2. El documento del que se solicita informe de “DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO DE UNA FINCA RÚSTICA [EN SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO RURAL], SUJETA A EXPROPIACIÓN EN AÑAZA [ZONA DE ACORÁN], SANTA CRUZ DE TENERIFE”, ha sido suscrito mediante firma digital, con fecha 09-12-2025, por José David Hernández Cabrera, Ingeniero Técnico Agrícola, con nº de colegiado 541 del COITA de Santa Cruz de Tenerife, de la entidad Diseños Rurales C.B., a la que se le adjudicó dicho encargo.

Los terrenos objeto de valoración constituyen la totalidad de la finca registral 10911 del Registro de la Propiedad de El Rosario, con una superficie total de 35.936,18 m²s, sin referencia catastral específica, de los que 6.290,13 m²s se ubican en el dominio público marítimo terrestre delimitado 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), con



referencia catastral nº 38900A031090040000IB.

La valoración contratada con finalidad expropiatoria trae causa de la Resolución nº 549/2024 dictada el 22-02-2024 por la Sra. Consejera-Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo, que estableció el incumplimiento de la función social de la propiedad (propietarios de la finca registral nº 10911 del Registro de la Propiedad de El Rosario) y dispuso la apertura de expediente expropiatorio. **El nº de expediente asignado al Proyecto de Expropiación donde se integrará la presente valoración objeto de este informe es el 2025006973.**

El justiprecio de la valoración, a fecha de 31-10-2025, de la totalidad de la finca registral 10911, incluido el 5% de premio de afección, asciende, según la valoración presentada, a la cantidad de **CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS (47.992,45 €)**, advirtiendo en la misma que, **“La valoración se realiza en la hipótesis de que la finca se encuentra libre de cargas, condición a la que queda sometida.”**

3. Una vez analizado el referido documento, **se informa que cumple con los requisitos solicitados por este Servicio en:**

- El informe de necesidad de contratación, suscrito por la Jefa de este Servicio con fecha 18-11-2024, en la parte referente a:

“2) Informe técnico de valoración de suelo a efectos expropiatorios, de suelos sitos en C/ Mayantigo, Barrio Acorán, Distrito Suroeste de este municipio, objeto del expediente 2024001402, de este Servicio de Planeamiento y Gestión.”

- El oficio remitido a la entidad Diseños Rurales C.B con fecha 31-10-2025 y nº de registro de salida 12890/2025, suscrito por la Jefa de este Servicio en esa misma fecha, en el que se les da traslado del informe definitivo de la descripción actualizada de la finca registral 10911 del Registro de la Propiedad de El Rosario, advirtiendo que “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,…” y se les notifica la fecha a la que debe referirse la valoración, en los siguientes términos:

*“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.**”*

Es todo cuanto se estima oportuno informar.”

B). DEDUCCIÓN DE LOS COSTES DE DEMOLICIÓN.

Según Diligencia de Ordenación del Expediente emitida por de la Jefa de Servicio, de fecha 15-12-2025, relativa a la expropiación forzosa motivada por la **“RESOLUCIÓN Nº 549/2024, DICTADA EL 22-02-2024 POR LA SRA. CONSEJERA-DIRECTORA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, QUE ESTABLECIÓ EL INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y DISPUSO LA APERTURA DE EXPEDIENTE EXPROPIATORIO DE LA FINCA REGISTRAL Nº 10911 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL ROSARIO, UBICADA ENTRE LA C/ MAYANTIGO Y EL MAR, EN EL BARRIO DE ACORÁN”**, en el proyecto de expropiación de los bienes y derechos que se formule, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 368.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, compensando, hasta la cantidad concurrente, el coste de la



demolición del edificio inacabado en fase de estructuras, cuya licencia de edificación, de fecha 02-01-1974, se declaró caducada mediante la Resolución nº 431/2017, de fecha 30-11-2017, dictada por el Sr. Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

A la vista de lo anterior, se hace constar que, obra expediente con nº 2023000313 en este Organismo de "CONTRATO ADMINISTRATIVO DE SERVICIOS PARA LA REDACCION DEL PROYECTO DE DEMOLICION DEL EDIFICIO DE AÑAZA [EN LA ZONA DE ACORÁN]" (relacionado con el presente proyecto de expropiación), en el que consta "**PROYECTO DE DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO AÑAZA, INMUEBLE QUE SE ENCUENTRA EN CONSTRUCCIÓN EN C/ MAYANTIGO, BARRIO ACORÁN, DISTRITO SUROESTE DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**", fechado en diciembre de 2023 (Revisión 00. Edición inicial de 15-12-2023), elaborado por la consultora PROYEMIN SLP, y suscrito por la Dra. Ingeniera de Minas Miryam Machado Alique, con nº de colegiada 433, cuyo presupuesto final asciende a la cantidad (sin IGIC) de **DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (2.344.385,50 €)**. Este Proyecto fue adjudicado mediante procedimiento abierto en expediente nº 2023000313.

A continuación se adjunta cuadro resumen de los costes que incluye el Proyecto de Demolición:

Concepto	Parcial	Total
<i>Trabajos previos</i>	592.776,21	
<i>Perforación, carga y voladura</i>	300.947,57	
<i>Gestión de residuos</i>	478.236,77	
<i>Restauración y reposición</i>	258.456,09	
<i>Gestión ambiental</i>	50.000,00	
<i>Seguridad y Salud</i>	111.655,21	
<i>Honorarios Técnicos</i>	178.000,00	
TOTAL EJECUCION MATERIAL		1.970.071,85 €
<i>13% Gastos Generales</i>	256.109,34	
<i>6% Beneficio industrial</i>	118.204,31	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA (sin IGIC)		2.344.385,50 €
<i>7% IGIC</i>	164.106,99	
TOTAL PRESUPUESTO LÍQUIDO DE CONTRATA		2.508.492,49 €

A continuación, se adjunta fotografía actual de la construcción objeto del proyecto de demolición.



C). JUSTIPRECIO FINAL A PERCIBIR POR LOS AFECTADOS.

En base a lo anterior, se procede a descontar los gastos de demolición de la construcción inacabada sin título habilitante que se ubica en la finca registral 10911 objeto de expropiación, conforme al referido proyecto de demolición, hasta la cantidad determinada como justiprecio conforme a la valoración emitida por la entidad DISEÑOS RURALES C.B.

JUSTIPRECIO, a 31-10-2025:	47.992,45 €
GASTOS DE DEMOLICIÓN (sin IGIC), a 15-12-2023 (*): <i>(*) Sin perjuicio de su oportuna actualización.</i>	2.344.385,50 €
JUSTIPRECIO A PERCIBIR POR LOS PROPIETARIOS DE LA FINCA REGISTRAL 10911, a 31-10-2025 (**): <i>(**) En caso de actualización del justiprecio y/o de las gastos de demolición, o de determinación de otro distinto por otros Organismos o entidades judiciales, los gastos de demolición se descontarán hasta la nueva cantidad fijada como justiprecio definitivo.</i>	0,00 €

El valor total de los bienes y derechos afectados por el proyecto de expropiación, a percibir por los propietarios de la finca registral 10911, ubicada entre la C/ Mayantigo y el mar, en el barrio de Acorán, una vez deducidos hasta la cuantía del justiprecio los costes de demolición, es de **CERO (0,00 €) EUROS**.

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

La Arquitecta Técnica,
Susana Paredes Urdangarin

**La Jefa de Sección de Gestión Urbanística y
Patrimonio Público de Suelo,**
Berta Álvarez Álvarez

La Jefa de Servicio de Planeamiento y Gestión,
Sara Jacinto Rodríguez