

DOC. 3 ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA

ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA



INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA
POR CONCIERTO
REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE

SEPTIEMBRE 2025

Promotor:

PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.*

*Propietario único de los terrenos incluidos en la Unidad de actuación

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 Ver sello - 1/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



Índice general

Nombre _____ Página _____

DOC. 3 ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA..... 1

DOC. 3.1 MEMORIA DE GESTIÓN	3
DOC. 3.2 ESTATUTOS Y BASES DE LA ACTUACIÓN DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE GESTIÓN	29
DOC. 3.3 PROYECTO DE REPARCELACIÓN	40
DOC. 3.4 PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN.....	115
DOC. 3.5 ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE GESTIÓN CONCERTADA.....	181
DOC. 3.6 DECLARACIÓN JURADA DE LOS GASTOS EN QUE INCURRE LA INICIATIVA.....	183
DOC. 3.7 ANEJO ESTUDIO DE MERCADO DEL USO RESIDENCIAL	195

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 3/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43			

Nombre	Página
1 INTRODUCCIÓN	5
2 SITUACIÓN	6
3 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	6
4 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.....	8
5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	13
6 DATOS DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS	14
7 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	14
8 JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN ELEGIDO	19
9 VIABILIDAD ECONÓMICA	19
9.1 OBJETO Y CONTENIDO.....	19
9.2 DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS	20
9.3 DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS.....	23
9.4 CONCLUSIÓN DEL RESULTADO	26
10 PROPUESTA DE PLAZOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	26

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 4 /199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43			

1 INTRODUCCIÓN

PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., con C.I.F. número B56827520, con domicilio a estos efectos en la Avenida de los Reyes Católicos 23, 38005 Santa Cruz de Tenerife es propietaria de cuatro fincas en la Avenida de las Islas Canarias que están clasificadas por el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (PGO) como suelo urbano y categorizadas como Suelo Urbano No Consolidado.

Para poder llevar a cabo la gestión urbanística de estos terrenos y de acuerdo a la legislación y reglamentación urbanísticas vigente es necesario proceder al Establecimiento del Sistema de Ejecución Privada. Para ello es necesario redactar una Memoria de Gestión que explicita el contenido de esa documentación lo describa y justifique. De esta manera se hace posible la incorporación de esta figura de gestión, y se pueda culminar el proceso urbanístico que terminará con la ejecución del proceso urbanizador del ámbito de la Unidad de Actuación definida por el planeamiento. De esta manera se habrá conformado el solar que de soporte la edificación que el planeamiento ha definido para esta parte de la ciudad.

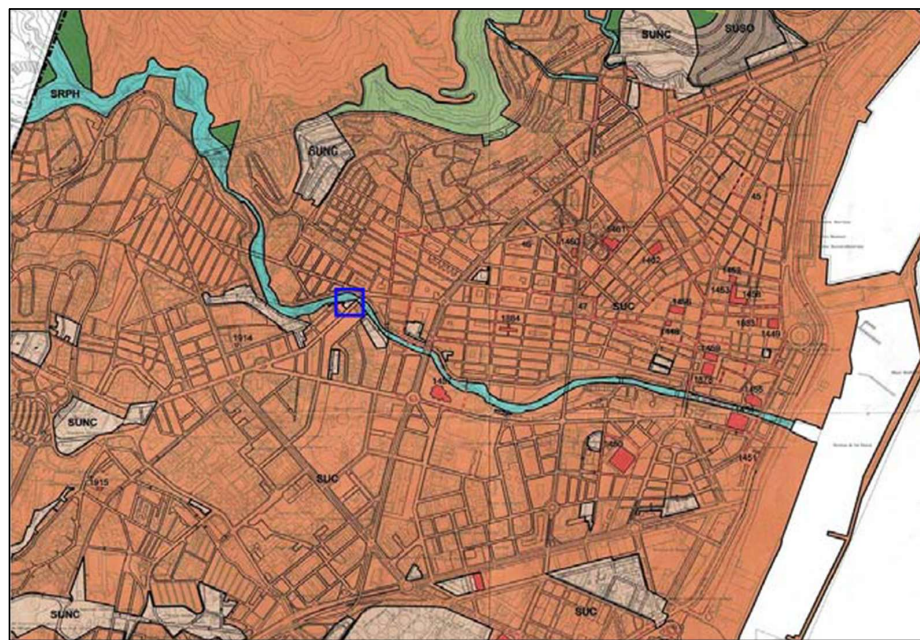


Ilustración 1 Ubicación de la unidad sobre el plano de O-1B del PGO de Santa Cruz de Tenerife. Fuente: PGO de Santa Cruz de Tenerife 2005

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 5/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



2 SITUACIÓN

La Unidad de Actuación “UA – SP.4” está situada en el Ámbito Salud – Perú Alto, área Buenavista Baja, en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, con frente a las Avenida Islas Canarias y Callejón Padilla.

Las fincas que conforman la Unidad de Actuación UA-SP4 están situadas en la Avenida de las Islas Canarias números 40, 42 y 44 y en el Callejón de Padilla número 2 de Santa Cruz de Tenerife.

La “UA SP-4” posee forma irregular y se ubica en una situación altimétrica entre 79 y 83 metros.

3 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN



Ilustración 2 Detalle de los planos de la Unidad de Actuación en la ficha SP-11. Ámbito Salud-Perú. Área: Buenavista Baja.
Fuente: PGO Santa Cruz de Tenerife 2005.

La Unidad de Actuación está definida en el PGO en la ordenación pormenorizada del mismo y en la ficha SP-11, en la que se concretan las características de la misma.

Limita al Norte, con la Vía del Barranco de Santos y con parcela del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife; al Este, con la confluencia de los linderos Norte y Sur, al Sur, con Avenida de Islas Canarias y callejón Padilla y al Oeste, con callejón Padilla y parcela del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

Posee una superficie de 924,40 m², y su descripción poligonal se pormenoriza en la las fincas aportadas en el Proyecto de Reparcelación que se adjunta en el Documento 3.3. Estos datos se han obtenido del levantamiento topográfico real y son los que prevalecen, según el artículo 35.2 del RGEPCan, sobre otros datos de las fincas originarias.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN “UA-SP.4” DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 6/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



Su interior se conforma por un terreno, que partiendo de la Avenida de Islas Canarias y Callejón Padilla, se desarrolla en pendiente hacia el Barranco de Santos. La totalidad de su superficie está comprendida dentro de los terrenos propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. y que se pueden observar en el gráfico adjunto:

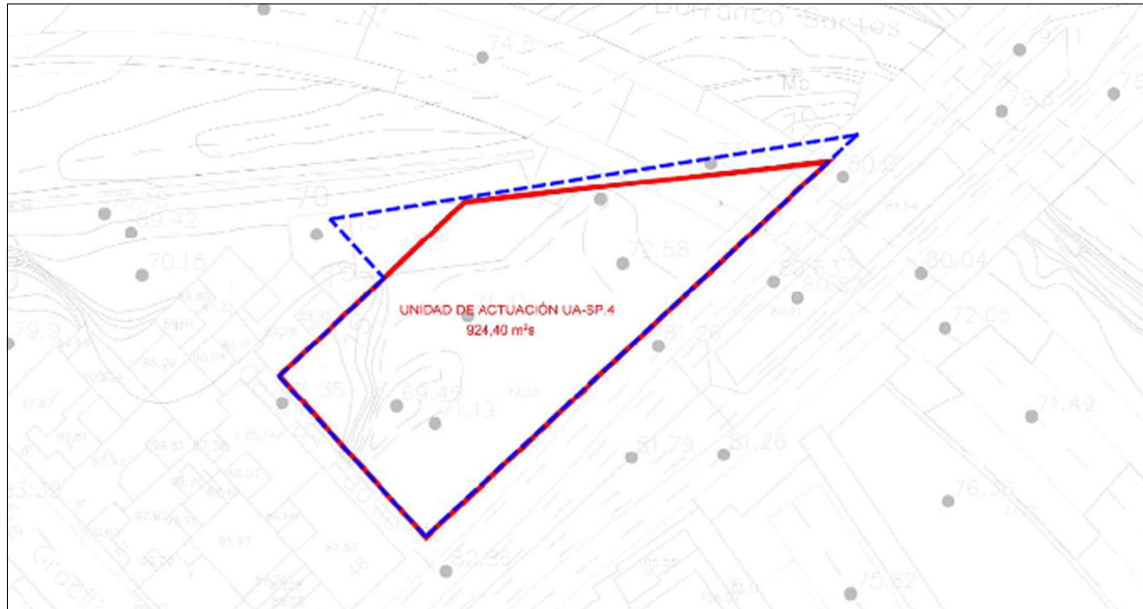


Ilustración 3 Gráfico del perímetro de la UA (rojo) y terrenos de la promotora de la actuación (azul).

La delimitación de la Unidad de Actuación responde al objetivo de posibilitar la ordenación de la manzana y obtener el peatonal y el espacio público en el que se ubican la vía del Barranco de Santos, la subestación eléctrica y terrenos aledaños, para destinar todos ellos al dominio público.

El Plan General posibilita que una parte de los espacios destinados a espacio libre de uso peatonal sean ocupado por la edificación bajo rasante, de la misma forma que el espacio generado por el retranqueo de dos metros de la alineación de la Avenida de Islas Canarias. Consecuentemente las cargas de cesión y de urbanización en el presente caso, al ser los terrenos delimitados por la Unidad de Actuación de propietario único, se deberá resolver entre éste y el Municipio.

Se describen las superficies que corresponden a cada una de las calificaciones que el PGO ha dispuesto en el interior de la Unidad de Actuación.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 7/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



DESGLOSE POR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS DETERMINACIONES SUPERFICIALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "SP.4":					
PARCELA	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		Sobre Rasante m2s	Bajo Rasante m2s	%
A	Residencial Dominio Privado		475,37		51,43
B	Viario Público		53,56		5,79
C	Complejo Inmobiliario	Sobre Rasante	215,70		23,33
		Bajo Rasante		215,70	
D	Espacio Libre Público		104,10		11,26
E	Espacio Libre Público		75,67		8,19
TOTAL			924,40	215,70	100,00

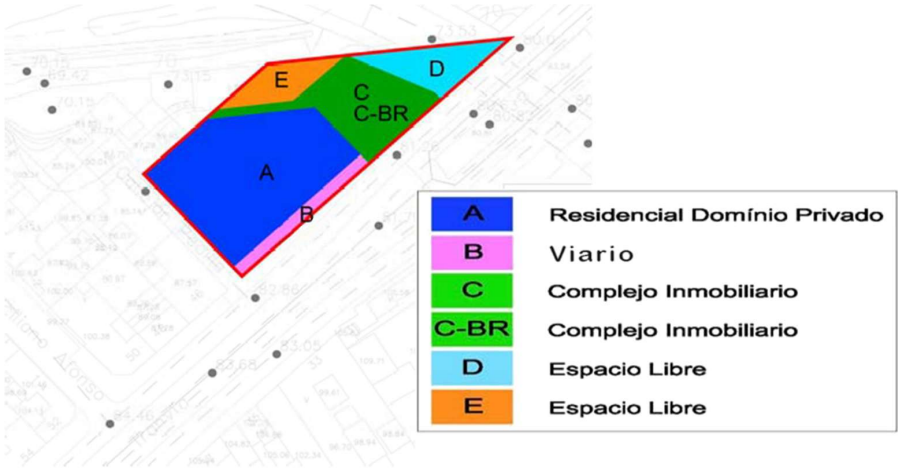


Ilustración 4 Gráfico del desglose de la calificación urbanística de las diferentes zonas de la UA SP-4.

Para completar la comprensión de la Unidad de Actuación se describen a continuación el estado actual de los terrenos, la estructura de la propiedad, las determinaciones superficiales de la misma, la clase y categoría del suelo en las que se emplaza, la calificación urbanística de los terrenos dispuesta de forma pormenorizada por el Plan General para el presente caso. También se fijan las determinaciones precisas del aprovechamiento y de la edificabilidad fijadas por el planeamiento para todo el ámbito de la Unidad de Actuación "SP.-4"

4 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

Los terrenos que conforman la Unidad de Actuación, se encuentran actualmente parcialmente excavados a la cota aproximada de la nivelación de la Vía del Barranco de Santos.

Otra parte de los terrenos de la Unidad de Actuación está urbanizada por la Vía del Barranco de Santos, detectando también que parte de la Subestación Eléctrica existente se ubica en los terrenos delimitados en la Unidad de Actuación, según se puede comprobar en los gráficos adjuntos.

Para poder asegurar la estabilidad de la Avenida de las Islas Canarias en la colindancia con los terrenos de la Unidad de Actuación se encuentra construida un muro de contención. Dicho muro se realizó conforme a una Orden de Ejecución municipal del año 2005 (Ref: U34/DB- 4824) que ordenaba el derribo de las edificaciones que se ubicaban en esos terrenos, y asimismo ordenaba la ejecución de las obras necesarias para garantizar la estabilidad de la vía pública en colindancia con ese lindero.

Dada la situación de las rasantes de las vías colindantes y las edificaciones existentes, el terreno se encuentra vallado con respecto a la Avenida de las Islas Canarias en el límite de la propiedad actual.



INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 9/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		





INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 10/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		





Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25		- 11/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43





Ilustración 6 Imágenes del entorno de la UA en la acera de la Avenida de las Islas Canarias.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 12/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La totalidad de la propiedad de la Unidad de Actuación pertenece a PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. que posee cuatro fincas cuya descripción registral y catastral se aportan en el Documento 2. Anejo registral y Catastral.

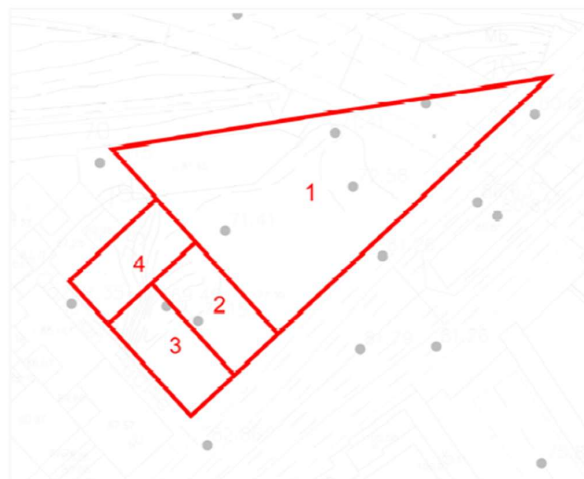


Ilustración 7 Esquema de las propiedades de la UA.

Las fincas de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. exceden de la delimitación de la Unidad de Actuación, según se puede observar en el gráfico adjunto, que incluyen todos los terrenos de la Unidad de Actuación UA-SP.4, el espacio libre colindante en Suelo Urbano y una parte de los suelos rústicos igualmente colindantes.

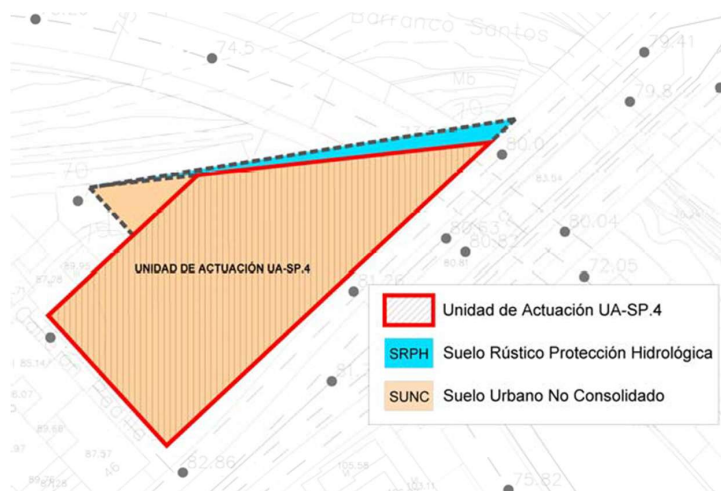


Ilustración 8 Esquema de la clasificación de los terrenos en la UA.

Por lo tanto, la propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. comprende el cien por ciento de la Unidad de Actuación.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 13/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



Los propietarios colindantes de las propiedades de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. son todos de titularidad pública.

En efecto, los límites de las propiedades de la PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. son:

Norte: Vía del Barranco de Santos, muro del lindero del propio Barranco de Santos y con terrenos del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

Este: Confluencia de los linderos Norte y Sur, en un ángulo cuyo vértice se apoya en un estribo del Puente Zurita.

Sur: Avenida de Islas Canarias y callejón Padilla

Oeste: Callejón Padilla y terrenos del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

6 DATOS DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

Los datos de la propiedad de la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación UA-SP.4 son:

Titular: PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. C.I.F.: B-56827520

Domicilio: Avenida de los Reyes Católicos 23, 38005 Santa Cruz de Tenerife
Teléfono: 922 218 155

Correo electrónico: administracion@gruposocas.com

Representante: Administrador único: Don Evelio Noel Socas Sánchez Domicilio: Avenida de los Reyes Católicos 23, 38005 Santa Cruz de Tenerife N.I.F.: 79.075.219-T

7 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

La ordenación urbanística de la Unidad de Actuación UA-SP.4 del PGO quedó definida en el PGO con la categorización de Suelo Urbano No Consolidado y con la ordenación pormenorizada completamente definida. Esto se puede observar en los gráficos adjuntos, y en el documento de Normas Urbanísticas, en los que se contempla como uno de los ámbitos del suelo urbano en los que se debe gestionar mediante un sistema de ejecución privada.

Las determinaciones básicas son las siguientes:

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

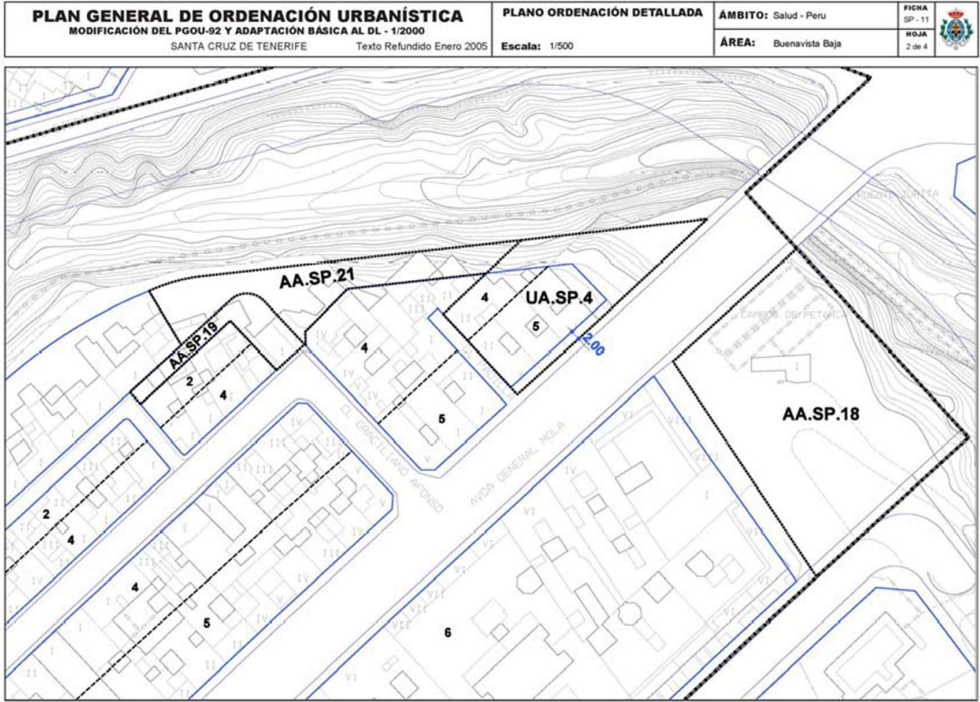


Ilustración 10 Detalle de los planos de la Unidad de Actuación en la ficha SP-11. Ámbito Salud-Perú. Área: Buenavista Baja.

Fuente: PGO Santa Cruz de Tenerife 2005.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 16/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000 SANTA CRUZ DE TENERIFE Texto Refundido Enero 2005		ÁMBITO: Salud - Perú FIGRA SP - 11	
		ÁREA: Buenavista Baja HQJA 3 - 4	
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en los ámbitos de gestión UA-SP.4, UA-SP.5 y AA.SP.21. Urbano consolidado (SUC) en el resto. INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo). MEMORIA DE ORDENACIÓN Objetivos: - Reorganización viaria del Área, mejorando las conexiones con el resto de la ciudad superando la barrera física del barranco. - Reajuste de la población cha-bolista afectada. - Ordenar las edificaciones de la margen del Barranco de Santos. - Dotación de equipamiento escolar y espacios libres. Instrucciones: - Se redactará un Proyecto de canalización y Terraplenado del barranco de San Joaquín para la ejecución de la calle Ribera del Barranco y creación de áreas libres de uso público. - Para resolver la fachada hacia el Barranco de Santos de las edificaciones permitidas en el tramo Puente Zurita - Prolongación de la calle Elías Mújica, será obligatoria la ejecución de un muro en mampostería de piedra vista según alineación continua que figura en el plano de ordenación (15 metros a eje del barranco). - La rasante de la coronación del muro debe ser preferentemente uniforme o con escalonamientos en vertical no superiores a un metro. - La edificación se retranqueará de la		alineación de la coronación del muro un mínimo de (5) metros. El espacio resultante de los retranqueos se destinará a jardín, debiéndose plantar un árbol de alto porte por cada quince metros o fracción de fachada hacia el barranco. - El edificio del antiguo Cine Tenerife tendrá uso de equipamiento comunitario mientras no se produzca una renovación edificatoria. En dicho caso, la planta baja de la edificación se destinará a equipamiento comunitario de dominio privado. PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Colectiva Cerrada. Usos Prohibidos: • Industrial: - Clase A (Industrias) y Clase B (Talleres Industriales). • Terciario: - Clase B (Comercio) en Categorías 4ª y 5ª. - Clase C (Oficinas) en Categorías 4ª. - Clase D (Salas de Reunión) en Categorías 2ª, 3ª y 4ª salvo en el equipamiento comunitario privado (Antiguo Cine Tenerife). Tipos Edificatorios: Abierta en la manzana con uso docente. Cerrada en el resto. Edificabilidad: Alturas: Serán las reflejadas en los planos de ordenación. Retranqueos: En el ámbito de General Mola, Avenida de Bélgica y Pintor Ribera se mantendrán los existentes.	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000 SANTA CRUZ DE TENERIFE Texto Refundido Enero 2005		ÁMBITO: Salud - Perú FIGRA SP - 11	
		ÁREA: Buenavista Baja HQJA 4 - 4	
Fuera de Ordenación La edificación Docente se retranqueará cinco (5) metros a viales. Edificaciones afectadas por las nuevas alineaciones y por la apertura de la Calle Pintor Ribera. GESTIÓN PÚBLICA: Actuaciones Alizadas: AA.SP.18: Obtención de suelo para plaza pública. Sistema de Actuación: - Suelo: Expropiación. - Ejecución: Obra Pública Ordinaria. AA.SP.19: Apertura Prolongación Pasaje 2º de Álvarez. Sistema de Actuación: - Suelo: Expropiación. - Ejecución: Obra Pública Ordinaria. AA.SP.21: Obtención de suelo y urbanización de peatonales y espacios libres de borde de barranco. Sistema de Actuación: - Suelo: Expropiación. - Ejecución: Obra Pública Ordinaria. Unidades de actuación: UA-SP.5: Reordenación general del ámbito y obtención de suelo para dotación escolar, áreas libres de uso público, vía de ribera del barranco y suelo para viviendas de reposición de las áreas afectadas. Ejecución de las obras de urbanización. Instrucciones: Se producirá el ensanche de la Calle José Plácido Sansón y su enlace con la prolongación de la de		Fermin Morín que se conecta a Elías Mújica. Se prolongará la Calle Elías Mújica hasta su enlace con Francisco Meoqui. La calle José Plácido Sansón tendrá una sección transversal de doce (12) metros con aceras de 1.50 metros a cada lado. Sistema de Actuación: Público por expropiación. GESTIÓN PRIVADA: Unidades de Actuación: UA-SP.4: Ordenación de la manzana y obtención de peatonal y espacio libre en la ribera del barranco. El espacio entre el muro del barranco y la alineación de la edificación, tendrá uso peatonal y podrá ser ocupado bajo su rasante. El espacio generado por el retranqueo de 2.00 metros hacia la alineación a General Mola podrá ser ocupado bajo rasante. Sistema de Actuación: Privado.	

Ilustración 11 Hojas de la ficha SP-11. Ámbito Salud-Perú. Área: Buenavista Baja. Fuente: PGO Santa Cruz de Tenerife 2005.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

Como se puede observar en la ordenación pormenorizada del PGO, los espacios situados entre el Barranco, la Avenida de las Islas Canarias y las alineaciones de la edificación, deberán destinarse sobre rasante a usos peatonales públicos. También se posibilita la ocupación de dichos espacios como espacio privado bajo rasante. Para ello se deberá establecer un Complejo Inmobiliario de carácter urbanístico tal y como se define en el artículo 26.5 de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, aprobada por el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre (B.O.C. número 261, de 31 de octubre, en adelante LS15).

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

8 JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN ELEGIDO

El sistema de actuación elegido por el planeamiento dadas las características de la propiedad de los terrenos y las determinaciones de la planificación urbanística para la ordenación edificatoria de la Unidad de Actuación, es la gestión privada,.

Al ser los terrenos de un solo propietario, la documentación que se redacta desarrolla, por ser el más adecuado dentro de los de gestión privada, el sistema de actuación por **Concierto**. De esta manera se permite la obtención de los espacios libres públicos establecidos por el PGO y la recuperación de las plusvalías generadas por la planificación, en la forma establecida en la ficha de ordenación transcrita.

9 VIABILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo a lo establecido en el artículo 66.1.d).E. del RGEPCan, se debe incluir en la documentación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución, la viabilidad económica de la actuación urbanística a desarrollar.

9.1 OBJETO Y CONTENIDO

El objetivo de un estudio de viabilidad económica es analizar los datos de gastos e ingresos que se pueden producir en la operación urbanística que se analiza. Se debe conocer si la operación es viable económicamente, lo que es preceptivo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22.5 LS15, así como si existe un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas de derivados de la actuación urbanística para los propietarios del ámbito de actuación.

Par ello se realiza un análisis de la totalidad de los costes de producción del producto inmobiliario que se puede realizar de acuerdo a la normativa urbanística vigente. Se tiene en cuenta el valor del suelo, las cargas de urbanización que deben ser asumidas para la ejecución de las determinaciones del planeamiento y los costes que derivan de la ejecución del producto inmobiliario que cumplan la normativa urbanística, y que incluyen los coste de construcción y el resto de los gastos de su promoción.

Paralelamente, se realiza una propuesta de los diferentes valores de venta de esos productos inmobiliarios obtenidos de un Estudio de Mercado. Con esos valores se establecerá el beneficio medio de la ejecución del planeamiento, de acuerdo al procedimiento estático que determina la viabilidad económica de la promoción de lo

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

planificado, y de esta manera se podrá analizar si la propuesta del planeamiento que ha determinado el Plan General para la Unidad de Actuación que se analiza es viable.

9.2 DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS

Los costes que se derivan de la gestión y ejecución de la Unidad de Actuación son los siguientes:

- Coste del suelo
- Gastos de los honorarios profesionales de la documentación relativa a la Unidad de Actuación
- Gastos de la gestión administrativa de la Unidad de Actuación
- Gastos de la tramitación (tasas e impuestos).
- Gastos producidos por los instrumentos notariales y registrales
- Financiación y gastos de la reparcelación
- Gastos de las obras de urbanización
- Indemnizaciones que procedan
- Costes de las demoliciones incompatibles con la ordenación urbanística
- Justiprecio de los derechos que deban ser expropiados.
- Gastos de mantenimiento de la urbanización hasta su recepción.
- Coste de la participación en la infraestructura hidrológica
- Importe de la monetización de la participación de plusvalías
- Costes de la edificación prevista por el planeamiento.
- Gastos de financiación y de la promoción inmobiliaria

Los costes del suelo son los derivados de la adquisición al precio actual del suelo, de acuerdo a las determinaciones del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, (B.O.E. número 270 de 9 de noviembre de 2011, en adelante RVLS).

Los gastos de los honorarios profesionales son los correspondientes a la elaboración de la documentación técnica necesaria para la gestión urbanística de la Unidad de Actuación, según establece la reglamentación urbanística.

Los gastos de la gestión administrativa de la Unidad de Actuación son los relativos a todos aquellos que se derivan de la tramitación administrativa, tasas e impuestos, de la documentación anterior.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

Los gastos producidos por los instrumentos notariales y registrales se corresponden a la elaboración y tramitación de los documentos necesarios para la elevación a público de los documentos tramitados y aprobados.

Los gastos de financiación y otros de la reparcelación serán los relacionados con la administración del promotor, y financieros.

Al respecto de los gastos de las obras de urbanización, el documento acompaña un Proyecto de Urbanización en el Documento 5 de la iniciativa que se encuentra en tramitación. Dicho proyecto se encuentra actualizado acorde a los precios del CIEC del año 2025 y se ha atendido igualmente el informe firmado en fecha 10 de septiembre de 2025 por parte del Servicio de Infraestructuras del Excmo. Ayto. de Santa Cruz de Tenerife. El Presupuesto de Contrata de esta actualización es de **96.538.41€**.

En el presente caso no existen gastos de indemnizaciones, de demoliciones ni de expropiaciones, ya que la propiedad de la totalidad de la Unidad de Actuación es única y no existen elementos incompatibles con la ordenación que haya que demoler ni indemnizar.

Los gastos de mantenimiento de la urbanización hasta su recepción se corresponden a los derivados de la conservación de la urbanización ejecutada hasta su recepción por el Ayuntamiento.

En el presente caso, y dado que se trata de la conversión de un Suelo Urbano No Consolidado en Suelo Urbano Consolidado, se debe tener en cuenta el coste en la participación de las infraestructuras de Almacenamiento de Agua, conforme establece el artículo 305 del Plan Hidrológico de Tenerife,

Al ser una actuación muy pequeña se debe prorratear el coste de un depósito estándar de almacenaje de agua de 1000 m³ de capacidad con el volumen exigido a esta promoción, de acuerdo al estándar establecido en el citado artículo de 1 m³/Habitante.

Conforme al anteproyecto de edificación existente para la única parcela resultante lucrativa, los habitantes que se pueden referenciar en esa parcela son los correspondientes a 28 viviendas con una población total de 85 habitantes, por lo que se debe aportar el importe del almacenamiento de 85 m³ de agua.

Establecido el coste del depósito de agua para una capacidad de 1.000 m³ en 162.000 €, la participación de esta promoción en el almacenaje de agua para el incremento de población que supone esta actuación es de:

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 21/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



$$85 \text{ m}^3 * 162.000\text{€}/1.000\text{m}^3 = 13.770 \text{ €}$$

Los costes de la construcción son los derivados de la ejecución inmobiliaria del aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística. La valoración que se realiza se hace a través de la aplicación informática "Índices de Costes de Construcción en Canarias" elaborada por la fundación CIEC bajo las directrices de la Agencia Tributaria Canaria, con la finalidad de obtener precios de referencia por metro cuadrado de las tipologías constructivas más habituales en el archipiélago y fijar unos índices de valoración de las mismas.

Los gastos de administración de la promoción inmobiliaria se corresponden a los gastos de los honorarios de proyecto y dirección de la edificación, registro, notaría, tasas e impuestos municipales, seguros, administración del promotor, comercialización y financieros. Para la estimación contemplada en este estudio se contemplan entre otros un 3% de gastos de comercialización, y un 1.5% de Actos Jurídicos Documentados, División Horizontal y Obra Nueva sobre el precio de venta, 2% de impuestos y tasas municipales, un 2% por la gestión de la obra, un 10% de gastos de honorarios técnicos por la redacción del proyecto y las coordinación de SyS. Estos tres últimos sobre el precio de la construcción. En conjunto se estima este coste en un 30% de los costes estimados de la edificación.

Todo ellos deben ser incluidos como gastos en el proceso de conversión del suelo en la categorización de Suelo Urbano Consolidado.

El importe de la monetización son los correspondientes a la participación del Municipio en la plusvalía generada por las determinaciones del planeamiento urbanístico.

De acuerdo o todo lo expuesto, el desglose de los gastos es el siguiente:

- Coste del suelo	880.119 €
- Honorarios profesionales relativos a la UA	15.000 €
- Gestión y tramitación administrativa de la UA	45.000 €
- Tasas e impuestos	2.500 €
- Honorarios notariales y registrales	20.000 €
- Financiación y gastos de la reparcelación	15.000 €
- Obras de urbanización	96.538.41€
- Mantenimiento de la urbanización	5.000 €
- Coste de la participación en la infraestructura hidrológica	13.770 €

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

- Monetización de la participación de plusvalías	271.887 €
- Financiación y gastos de la promoción	993.596 €
- Costes de la edificación	3.311.985 €
Total gastos	5,670,395 €

A los efectos de determinar cuáles son los gastos de urbanización propiamente dichos, que serán los que se deben imputar a las parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo de acuerdo a lo establecido en el artículo 36.1.e) del RGEPCan, se deben tener en cuenta los costes derivados de los honorarios profesionales, los honorarios notariales y registrales, el importe de las obras de urbanización, el mantenimiento de la urbanización. De manera adicional en el presente caso, al tener que monetizar el importe de la plusvalía que le corresponde al Municipio de Santa Cruz de Tenerife, se debe añadir ese importe a los citados gastos que **determinan la cuota que se debe imputar a las parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo**, que asciende a la cantidad de **484.695 euros**, de acuerdo a la valoración anteriormente detallada y que se desglosa a continuación:

- Honorarios profesionales relativos a la UA	15.000 €
- Gestión y tramitación administrativa de la UA	45.000 €
- Tasas e impuestos	2.500 €
- Honorarios notariales y registrales	20.000 €
- Financiación y gastos de la reparcelación	15.000 €
- Obras de urbanización	96.538.41€
- Mantenimiento de la urbanización	5.000 €
- Coste de la participación en la infraestructura hidrológica	13.770 €
- Monetización de la participación de plusvalías	271.887 €
Total gastos	484.695 €

9.3 DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS

Los ingresos son los derivados de la venta del inmueble que se construye.

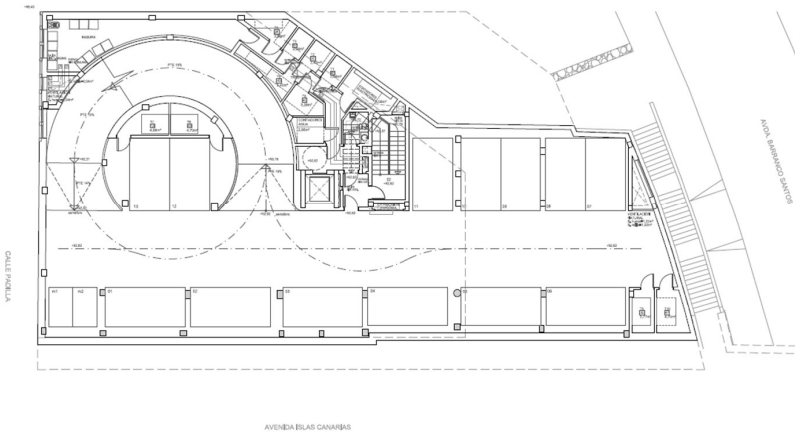
Para determinar el valor probable de las ventas se ha partido por una parte del Proyecto Básico realizado por el estudio de arquitectura ESTUDIO JALVO S.L.P. con fecha de Junio del año 2023, y cuyas superficies y usos permiten evaluar el producto final de venta, así como en una fase posterior los posibles costes relacionados con lo anterior. Este proyecto planteaba de manera resumida los siguientes usos e intensidad de los mismos:

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

NIVEL	USO	SUP. M2/C
SÓTANO -3	APARCAMIENTOS	605
SÓTANO -3	ZONAS COMUNES	759
SÓTANO -2	APARCAMIENTOS	605
SÓTANO -2	TRASTEROS	759
SÓTANO -2	ZONAS COMUNES	759
SÓTANO -1	APARCAMIENTOS	605
SÓTANO -1	TRASTEROS	759
SÓTANO -1	ZONAS COMUNES	759
PLANTA BAJA	ZONAS COMUNES	759
PLANTA BAJA	COMERCIAL	584
PLANTA BAJA	ZONAS COMUNES	759
PLANTAS ALTAS 1	ZONAS COMUNES	759
PLANTAS ALTAS 1	RESIDENCIAL	864
PLANTAS ALTAS 2	ZONAS COMUNES	759
PLANTAS ALTAS 2	RESIDENCIAL	864
PLANTAS ALTAS 3	ZONAS COMUNES	759
PLANTAS ALTAS 3	RESIDENCIAL	864
PLANTAS ALTAS 4	ZONAS COMUNES	759
PLANTAS ALTAS 4	RESIDENCIAL	864
AZOTEA	ZONAS COMUNES	759

USO	M2/C	Nº
RESIDENCIAL CON ZONAS COMUNES	2018	28
COMERCIAL	336	
TRASTEROS		22
GARAJES COCHES		40
GARAJES MOTOCICLETAS		7

Ilustración 12 Tablas de superficies construidas aproximadas de usos en el Proyecto Básico con fecha de Junio del año 2023,



INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25



Ilustración 13 Imágenes del Proyecto Básico de 28 viviendas, trasteros, locales y garajes en la zona de estudio de Junio de 2023,
Fuente: Proyecto Básico de Estudio Jalvo S.L.P..

Junto a las superficies y usos anteriores se ha realizado un estudio de mercado en el área que se emplaza la Unidad de Actuación para los usos que se prevé realizar en el inmueble.

Estos usos se corresponden con los admitidos por el planeamiento y los normales en la ubicación de la Unidad de Actuación acorde a la siguiente descripción; en el subsuelo, los aparcamientos derivados de la obligación de esta dotación por el planeamiento municipal; en la planta baja, el uso de locales comerciales, dado el entorno en el que se ubica y la disposición de los espacios públicos resultantes de la ordenación prevista así como la ubicación de la parada del tranvía colindante a la Unidad de Actuación; y en las plantas superiores, el uso residencial en diferentes programas de distribución.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 25/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



El Estudio de Mercado realizado en Marzo de 2025 ha partido de las siguientes consideraciones:

.-Se valora el precio del m² repercutido con la inclusión de trastero y plaza de garaje acorde a las referencias tomadas en las testigos de obra nueva tomados.

.-Al margen de lo anterior se añade los usos de locales en planta baja, las plazas de aparcamiento restantes de vehículos y motocicletas.

Los precios de venta por metros cuadrados construidos y unidades según el caso son los siguientes.

Precio de venta de 26.000 €, un tercio por plaza de aparcamiento de vehículo, 8.667 € por plaza de motocicleta, y un valor unitario de 1.395 €/m² para los locales comerciales y de 3.767 €/m² para el uso residencial.

Aplicando esos valores a la promoción propuesta permitida en las determinaciones del planeamiento se obtienen los siguientes valores:

Uso de aparcamiento vehículo:	12 (40-28) aparc. * 26.000 €/aparc. =	312.000 €
Uso de aparcamiento motocicleta:	10 aparc. * 7.230 €/aparc. =	60.667 €
Uso de locales comerciales:	336 m ² CO * 1.395 €/m ² CO. =	468.720 €
-Uso residencial:	2.018 m ² RE * 3.767 €/m ² RE. =	7.601.806 €
-Total		8.443.193 €

9.4 CONCLUSIÓN DEL RESULTADO

A la vista de los datos obtenidos en la gestión y ejecución de la Unidad de Actuación UA-SP.4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife se han obtenido los siguientes resultados:

-	Análisis de los ingresos que se pueden generar:	8.443.193 €
-	Análisis de los gastos necesarios:	5,678,416 €
	Beneficios generados:	2,764,778 €

Por lo tanto, la operación urbanística del desarrollo de la Unidad de Actuación UA-SP.4 del PGO se considera viable económicamente al presentar un beneficio del **48.68%** sobre los gastos generados.

10 PROPUESTA DE PLAZOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

A los efectos de efectuar la propuesta para el desarrollo y gestión de la Unidad de Actuación UA-SP.4 del PGO se deben tener en cuenta en primer lugar las particularidades de la misma.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

- Las parcelas D y E están calificadas por el PGO a espacio libre público y por ello deben ser cedidas al Municipio de Santa Cruz de Tenerife
- Las parcelas B están calificadas por el PGO a viario público y por ello deben ser cedidas al Municipio de Santa Cruz de Tenerife.
- En el caso de la parcela C es la que se destinan por el planeamiento a un espacio libre público **sobre rasante** y al dominio privado **bajo rasante** C-BR, por lo que en ellas se debe establecer un Complejo Inmobiliario.
- La parcela A se corresponde con el dominio privado en vuelo y subsuelo en la Unidad de Actuación.
- La urbanización de la parcela D ya está realizada.
- La urbanización de la parcela E se remite a proporcionar el espacio libre sobre la cubierta de la Subestación Eléctrica, al estar urbanizada la parte de la parcela a nivel de la rasante de la vía del Barranco de Santos.
- La urbanización de las parcelas B y C se remite a ejecutar las obras del viario público y del espacio libre, respectivamente, sobre el viario público y sobre la construcción que se realice en el subsuelo bajo la parcela C por parte de la propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. respectivamente.

Por lo tanto, los plazos para la gestión y ejecución de la Unidad de Actuación deben tener en cuenta las características de la urbanización que hay que realizar y que se detalla en el Proyecto de Urbanización que se incorpora al expediente municipal como Documento 5.

Para realizar la gestión y ejecución de las obras de urbanización se deberán tener en cuenta los plazos para realizar la edificación sobre la que se debe efectuar la urbanización del espacio libre. Por ello se han de tener en cuenta los plazos establecidos en el RGEPCan, en el Título segundo de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General y en la ficha de ordenación correspondiente, determinándose los plazos máximos siguientes para cada uno de los hitos que se expresan:

1. Cumplimiento de la cesión de las parcelas B destinada a viario y las D y E destinadas a espacio libre que corresponden al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, que se realizará con la inscripción registral del presente instrumento de gestión.
2. Solicitar licencia de edificación en las parcelas lucrativas A, y C-BR en el plazo de seis (6) meses desde el establecimiento del sistema de concierto

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

y se adjudique la actividad y se aprueben el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada y el Proyecto de Urbanización.

3. Ejecución material completa de las obras de urbanización incluidas en el Proyecto de Urbanización, de forma que pueda producirse la recepción de las mismas, que deberá formalizarse con la concesión de la licencia de primera ocupación del conjunto de las obras de dominio privado en el Complejo Inmobiliario (parcela C), en el plazo de tres (3) años computados desde la concesión de la licencia de edificación para la edificación en las parcelas A, y C-BR.

Las obras de urbanización a realizar son las contempladas en el Proyecto de Urbanización que se incorpora al expediente municipal como Documento 5.

En Santa Cruz de Tenerife, Septiembre de 2025

Fdo: Marina Rocio Andrés Lucas
Arquitecta

Fdo: Román Andrés Bondía
Arquitecto

Por PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.

P.P. Fdo: Evelio Noel Socas Sánchez

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

DOC. 3.2 ESTATUTOS Y BASES DE LA ACTUACIÓN DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE GESTIÓN

ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA
INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA
POR CONCIERTO
REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE

SEPTIEMBRE 2025

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 29/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



Índice

Nombre	Página
1 DISPOSICIONES GENERALES.....	31
<i>Artículo 1. Objeto.....</i>	31
<i>Artículo 2. Sujetos interesados</i>	31
<i>Artículo 3. Actuaciones que comprende</i>	31
<i>Artículo 4. Forma de participación de los gastos.....</i>	32
<i>Artículo 5. Edificación de los terrenos susceptibles de edificación privada</i>	32
2 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	33
<i>Artículo 6. Criterios para valorar las fincas aportadas y para la adjudicación del aprovechamiento</i>	33
<i>Artículo 7. Criterios para valorar los derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas</i>	34
<i>Artículo 8. Criterios para valorar las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban deruirse o demolerse</i>	34
<i>Artículo 9. Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras</i>	34
3 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	35
<i>Artículo 10. Forma de contratación.....</i>	35
<i>Artículo 11. Financiación de la urbanización</i>	36
4 DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	36
<i>Artículo 12. Transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y de las obras de urbanización.....</i>	36
<i>Artículo 13. Cuotas de participación.....</i>	37
<i>Artículo 14. Valoración y adjudicación de las parcelas resultantes.....</i>	37
<i>Artículo 15. Momento de la adquisición.....</i>	38
<i>Artículo 16. Régimen económico.....</i>	38
<i>Artículo 17. Programación temporal para la urbanización</i>	39

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 30/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

La gestión y ejecución de la Unidad de Actuación "UA-SP.4" del Suelo Urbano No Consolidado del municipio de Santa Cruz de Tenerife, se realizará mediante el sistema de CONCIERTO regulado en la Sección 2ª, Capítulo III, del Título V, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, (B.O.C. número 138, de 19 de julio, en adelante LSCan) y en la Sección 3ª, Capítulo I del Título I del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, B.O.C., número 5 de 9 de enero de 2019, en adelante RGEPCan).

El Objeto de esta actuación de gestión urbanística será llevar a cabo los procesos, actuaciones, operaciones y actos jurídicos y materiales necesarios para:

- La materialización efectiva de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife para el Suelo Urbano No Consolidado en la Unidad de Actuación "UA-SP.4".
- El cumplimiento de los deberes legales que resulten exigibles.
- La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento

Artículo 2. Sujetos interesados

La totalidad de los terrenos que comprende el ámbito de la Unidad de Actuación "UA-SP.4" del Suelo Urbano No Consolidado del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, pertenecen a PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., y por lo tanto la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada directamente como propietario único, directamente, en régimen de adjudicatarios de la Gestión, en los términos del Artículo 76 del RGEPCan.

Artículo 3. Actuaciones que comprende

La actuación urbanística por Gestión Concertada comprenderá la transformación de los terrenos mediante la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización realizando:

- a) Instrumentalizar la distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre el propietario interesado y el Municipio de Santa Cruz de Tenerife.
- b) La regularización de las fincas existentes, adaptando su configuración a la ordenación contenida en el planeamiento,

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

- c) La localización del aprovechamiento urbanístico lucrativo en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- d) La creación de las nuevas parcelas destinadas por el planeamiento a sistemas locales y su adjudicación al Municipio por cesión obligatoria.
- e) La adjudicación al Municipio de la monetización del valor del aprovechamiento urbanístico lucrativo que le corresponde en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías
- f) La sustitución en el patrimonio del propietario de las fincas iniciales por las parcelas resultantes, constitutivas de parcelas o solares de acuerdo al planeamiento.
- g) La determinación de las cargas con las que quedan afectadas las parcelas resultantes de la operación, como garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se determinan en las presentes bases para desarrollar el sistema de concierto de propietario único.

Artículo 4. Forma de participación de los gastos

Los gastos que se derivan de la actuación urbanística descrita en el artículo anterior serán satisfechos por PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., gravándose las parcelas que se le adjudiquen con la totalidad de los mismos, en proporción al aprovechamiento de estas parcelas, salvo aquellas que conforme a lo establecido por el Art. 26 del TR 7/2015 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se integraran en el complejo inmobiliario que se constituya, y cuya titularidad corresponda al Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Dichos gastos se especifican en el artículo 38 del RGEPCan.

Artículo 5. Edificación de los terrenos susceptibles de edificación privada

No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que al respectivo titular haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal, conforme a lo previsto en la Legislación de Régimen Local, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, en los términos dispuestos en el artículo decimoséptimo.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

2 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 6. Criterios para valorar las fincas aportadas y para la adjudicación del aprovechamiento

Se procederá en el Instrumento de Gestión, de acuerdo a lo establecido por el artículo 7.5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. (B.O.E. número. 175, de 23 de Julio de 1997), a la agrupación instrumental de las fincas propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., dentro de la Unidad de Actuación.

En el presente caso, al tratarse de propietario único, donde además no existen terrenos de dominio público, no es necesario proceder a la valoración a los efectos establecidos en el Artículo 36.3 del RGEPCan, siendo el aprovechamiento a asignar al único propietario el 90% del aprovechamiento total de la Unidad de Actuación, correspondiendo el suelo soporte del 10% restante al Municipio de Santa Cruz de Tenerife, de acuerdo a lo establecido en los artículos 49.d y 50.1.c del LSCan.

Para la adjudicación al Municipio de su derecho al suelo sustentante del diez por ciento del aprovechamiento de la Unidad de Actuación, se debe estar a la monetización del valor del suelo sustentante del citado aprovechamiento, ya que las determinaciones urbanísticas de aplicación (edificación cerrada), alturas de la edificación (cinco y cuatro plantas), conformación de la parcela, y cuantía del aprovechamiento objeto de cesión (**263,77** UDA -m²t de edificación residencial cerrada), correspondería a una parcela de 52,75 m²s, que dada la profundidad de la parcela sobre la que se ubica, produciría una parcela inedificable de acuerdo a la normativa urbanística del vigente Plan General y a lo dispuesto en el artículo 36.5 RGEPCan.

Y al no poder delimitar una parcela que, de acuerdo a la normativa del Plan General, tenga adecuadas características para su edificación, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan General, se producirá la monetización del aprovechamiento del valor del suelo sustentante del mismo.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

Artículo 7. Criterios para valorar los derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas

1.-Los derechos y cargas que existen sobre las fincas aportadas se consideran en principio compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar, y, en consecuencia, aunque no se les mencionase en el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, se subrogarán y serán adjudicados a sus titulares en el mismo concepto que lo fueron anteriormente.

2.-El propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que lo hubiere omitido y se deducirá del valor de las parcelas que les correspondan lo que resulten de las cargas omitidas.

Artículo 8. Criterios para valorar las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse

1.-Al ser la actuación de un propietario único el coste de las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derruirse o demolerse será valorado por su coste de demolición e incluido como gasto de urbanización en el Proyecto de Urbanización resultante.

2.-Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario, o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación incluso como uso provisional.

Artículo 9. Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras

1. La valoración de la aportación de Empresas Urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestario del proyecto de urbanización o de las unidades de obra o partidas que se vayan a ejecutar, teniendo la consideración de cifra definitiva hasta la total terminación de la urbanización y las obras voluntariamente asumidas.
2. La Empresa urbanizadora hará frente a los avales precisos para asegurar el buen fin de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización que sea aprobado por la Gerencia de Urbanismo.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

3. La Empresa Urbanizadora, por ser empresa especializada en la promoción, conoce y expresamente se obliga a respetar y hacer respetar a las empresas que contrate o subcontrate, toda clase de normas relativas a seguridad e higiene en el trabajo, así como a cumplir y hacer cumplir a las empresas que en su caso contrate o subcontrate, las obligaciones legalmente establecidas en materia de Seguridad Social.
4. En el supuesto de que la Empresa Urbanizadora fuese sancionada por un eventual incumplimiento que de origen a una infracción de cualquier norma relativa al ámbito laboral y de seguridad e higiene en el trabajo con motivo de la realización de las obras del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación "UA-SP.4", aquélla se hará responsable de la misma.
5. La responsabilidad de la Empresa Urbanizadora alcanzara a los daños y perjuicios que debidamente probados puedan causarse a terceros como consecuencia de la ejecución de las obras. A dicho efecto se contratará un seguro de Responsabilidad Civil, por el plazo que dure la ejecución de las obras y por un importe suficiente, entregando copia de la póliza suscrita al propietario de los terrenos en el momento en que se inicien las obras de urbanización.

3 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 10. Forma de contratación

1. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por la empresa que designe la Propiedad de los terrenos, conforme a las previsiones contenidas en el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada y del Proyecto de Urbanización.
2. El criterio de contratación que se seguirá será el de mayor eficiencia, calidad, economía y garantías de ejecución, y en un principio, el de adjudicación directa por concurso restringido con la máxima concurrencia de ofertas.
3. En cualquier caso, en el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido normal y propio, las siguientes circunstancias:
 - a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuarse, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.
- e) El modo y plazos para el abono de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

Artículo 11. Financiación de la urbanización

Se estimarán como costes de urbanización los que establece el artículo 38 del RGEPCan y en general los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización conforme al Proyecto de Urbanización, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten en su caso, para realizar dichas obras y todos los demás consignados en la base Cuarta de este documento.

4 DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Artículo 12. Transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y de las obras de urbanización

1. La transmisión al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de todos los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio y libre de cargas, y la monetización del valor de la participación del Municipio en la plusvalía tendrá lugar, en virtud del acuerdo aprobatorio del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada. No obstante, la propiedad originaria de los terrenos y, en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización, durante el plazo previsto para la ejecución de las mismas.
2. Terminadas las obras de Urbanización se procederá a levantar acta de finalización suscrita por los representantes de la Propiedad que se designen y técnicos directores de las obras. El acta ira acompañada por:
 - Documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada con memoria justificativa de las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respecto al proyecto aprobado.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

- Actas de actuaciones a que hace referencia el artículo 146.2 del RGEPCan.
3. En el plazo máximo de tres meses tras suscribir el acta de finalización, se solicitará por la Propiedad, la recepción de la urbanización al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, quien tendrá un plazo máximo de tres meses para resolver. Transcurrido este plazo sin que se produzca resolución, se entenderá producida la recepción definitiva en los términos previstos en el artículo 150 del RGEPCan.
 4. La conservación de la urbanización entre la finalización de la misma y el momento de la recepción por el Ayuntamiento se llevará a cabo por el promotor de la iniciativa, PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.

Artículo 13. Cuotas de participación

1. Al ser de una sola entidad la propiedad de los terrenos y la gestión de la Unidad de Actuación se llevará a cabo por una sola propiedad, la financiación de los gastos de la urbanización se llevará a cabo íntegramente por ésta
2. La cuota de participación de cada una de las parcelas, a efectos del mantenimiento de la urbanización, con efectos a partir de la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización, y para el caso de que se opte por mantener la entidad de conservación, será proporcional al aprovechamiento urbanístico que finalmente resulte para cada una de ellas.

Artículo 14. Valoración y adjudicación de las parcelas resultantes

1. La distribución de las parcelas soporte del aprovechamiento que se puede materializar en la Unidad de Actuación, entre la Propiedad de las fincas originarias y el Municipio se realiza en el presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada de acuerdo a lo establecido en el artículo 138 del RGEPCan.
2. La asignación de Unidades de Aprovechamiento a cada parcela se realizará de acuerdo a los coeficientes de ponderación establecidos en el Plan General de Ordenación del Municipio.
3. La carga de urbanización será satisfecha íntegramente por la propiedad de los terrenos.
4. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 37/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



Artículo 15. Momento de la adquisición

La aprobación definitiva del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y el otorgamiento de la certificación acreditativa, con los requisitos y contenidos señalados en el artículo 7 de las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobadas por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, (BOE número. 175, de 23 de Julio de 1997), determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad produciendo la subrogación con plena eficacia real, de las antiguas parcelas por las nuevas, sustituyendo sin solución de continuidad, a las inicialmente aportadas, en su mismo estado y condiciones sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el artículo 284 de LSCan y en el artículo 48 del RGEPCan.

Artículo 16. Régimen económico

El pago de los gastos de gestión y urbanización, conservación y complementarios que se relacionan y distribuyen en las presentes bases la Propiedad lo realizará directamente a los equipos técnicos contratados y al contratista o subcontratistas que sean adjudicatarios de la prestación de los servicios o de la realización de las obras, debiendo comunicar los adjudicatarios mensualmente la fecha de emisión de facturas o certificaciones, las retenciones practicadas, la fecha de pago así como la forma de realizar el pago y cuantas otras circunstancias procediesen.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

Artículo 17. Programación temporal para la urbanización

Dadas las especiales características de la urbanización que hay que realizar en la presente Unidad de Actuación para la que se redactan las presentes Estatutos y Bases, la gestión y las obras de urbanización se ajustarán al programa de gestión y ejecución de obras que se regula en el apartado décimo de la Memoria de Gestión que constituye el documento 3.1 de la Documentación de la presente Iniciativa.

En Santa Cruz de Tenerife, Septiembre de 2025

Fdo: Marina Rocio Andrés Lucas
Arquitecta

Fdo: Román Andrés Bondía
Arquitecto

Por PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.

P.P. Fdo: Evelio Noel Socas Sánchez

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 39/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



DOC. 3.3 PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA

POR CONCIERTO

REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE

SANTA CRUZ DE TENERIFE

SEPTIEMBRE 2025

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE **SEPTIEMBRE 25**

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 40/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



Índice

Nombre	Página
DOCUMENTO 1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	43
1 ANTECEDENTES.....	43
2 BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	43
3 CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	44
4 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD RE PARCELABLE.....	45
6 SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA REPARCELACIÓN.....	47
7 CRITERIOS PARA PROCEDER EN LA REPARCELACIÓN	48
DOCUMENTO 2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.....	57
1 INTRODUCCIÓN	57
2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS QUE CONFORMAN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	57
3 RELACIÓN DE OTROS INTERESADOS EN LA REPARCELACIÓN	58
4. RELACIÓN DE LOS DATOS DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA REPARCELACIÓN.....	59
5. COPIA DE LAS ESCRITURAS DE PROPIEDAD Y DE LA DOCUMENTACIÓN CATASTRAL DE TODAS LAS FINCAS APORTADAS.....	60
DOCUMENTO 3 DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN	61
1 INTRODUCCIÓN	61
2 FICHAS DE LA FINCAS APORTADAS. FICHAS.....	62
3 FINCA INSTRUMENTAL FORMADA POR LA AGRUPACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.....	71
4 FINCA INSTRUMENTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN (FINCA.....	74
5 FINCAS	77
DOCUMENTO 4 DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	82
1 INTRODUCCIÓN	82
2 RELACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	82
3 ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	83
4 DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	84
DOCUMENTO 5 CUOTA DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....	97
DOCUMENTO 6 PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES	98
1 INTRODUCCIÓN	98
2 RELACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	98
3 ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	99
DOCUMENTO 7 RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES ADJUDICADAS A LOS PROPIETARIOS	101

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

1 RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES ADJUDICADAS A LOS PROPIETARIOS	101
DOCUMENTO 8 RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES ADJUDICADAS A LA ADMINISTRACIÓN	102
1 RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES ADJUDICADAS A LA ADMINISTRACIÓN	102
DOCUMENTO 9 VALORACIÓN DEL IMPORTE DE LA MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN AL MUNICIPIO POR SU PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA	103
1 INTRODUCCIÓN	103
2 NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	103
3 VALORACIÓN DEL IMPORTE DE LA MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN AL MUNICIPIO POR SU PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	104
DOCUMENTO 10 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	106
1 CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	106
2 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	107
DOCUMENTO 11 PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE REPARCELACIÓN	0
1 INTRODUCCIÓN	0
2 ÍNDICE DE PLANOS.....	1

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 42/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



DOCUMENTO 1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1 ANTECEDENTES

El presente Proyecto de Reparcelación se realiza en desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife, (en adelante PGO) en lo que hace referencia al ámbito de la Unidad de Actuación "UA-SP.4", delimitada por el propio Plan General en Suelo Urbano No Consolidado, con la ordenación pormenorizada, según consta en la documentación propia del PGO que fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 30 de Noviembre de 2005 (BOC nº 26, de 10 de Febrero de 2006), y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP nº 30 de 1 de Marzo de 2006 y en el BOP nº 23, del 15 de Febrero de 2007.

2 BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El Proyecto de Reparcelación se redacta de acuerdo con la normativa contenida en la Sección 2ª, del Capítulo VIII del Título V de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (B.O.C. número 138, de 19 de julio, en adelante LSCan) y en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título Preliminar del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, B.O.C., número 5 de 9 de enero de 2019, en adelante RGEPCan).

Como legislación de aplicación a diferentes aspectos del contenido del presente Proyecto de Reparcelación, se estará a lo dispuesto en la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre (B.O.E. número 261, de 31 de octubre, en adelante LS15) y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (B.O.E. número 270, de 9 de noviembre, en adelante RVLS).

Dada la naturaleza del presente Proyecto, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (B.O.E. nº 175, de 23 de Julio de 1997), en adelante RD1093, en todas aquellas disposiciones relativas a los Proyectos de Equidistribución,

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

Acorde al artículo 32 RGEPCan, el presente Instrumento de Gestión se enmarca dentro del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, estando plenamente justificada su redacción y aplicación, quedando regulado por los artículos 279 a 281

3 CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El Instrumento de Gestión debe ser el propio de un Proyecto de Reparcelación, cuyo contenido está dispuesto en los artículos 41 a 43 RGEPCan. El presente Proyecto de Reparcelación se ajusta en sus documentos y contenido a las prescripciones de los artículos anteriores.

Los documentos que integran el presente Proyecto de Reparcelación son los siguientes:

- Documento 1: Memoria descriptiva y justificativa.
- Documento 2: Relación de propietarios e interesados.
- Documento 3: Descripción de las fincas origen
- Documento 4: Descripción de las parcelas resultantes
- Documento 5: Cuota de participación de los propietarios
- Documento 6: Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes
- Documento 7: Relación y descripción de las parcelas resultantes adjudicadas a los propietarios
- Documento 8: Relación y descripción de las parcelas resultantes adjudicadas a la Administración
- Documento 9: Valoración del importe de la monetización de la cesión al Municipio por su participación en la plusvalía
- Documento 10: Cuenta de liquidación provisional.
- Documento 11: Planos de información y reparcelación.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

4 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

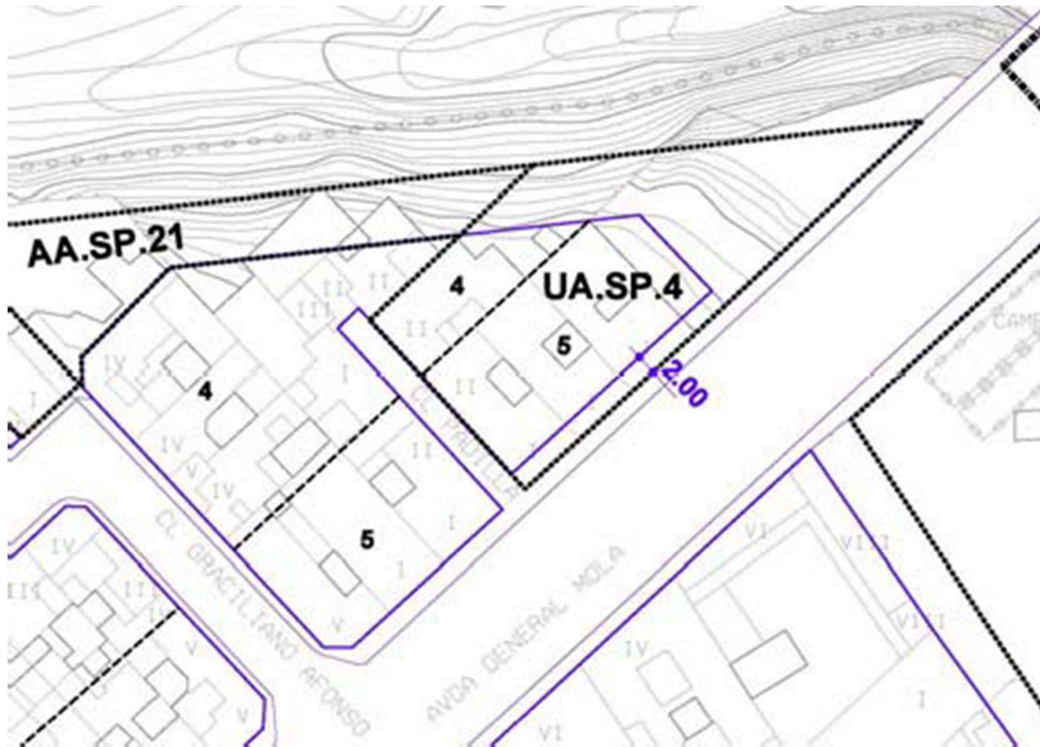


Ilustración 14 Detalle de uno de los planos de la Unidad de Actuación en la ficha SP-11. Ámbito Salud-Perú. Área: Buenavista Baja. Fuente: PGO Santa Cruz de Tenerife 2005.

La gestión de esta parte del Suelo Urbano a través del Proyecto de Reparcelación que se inscribe en la unidad reparcelable, debe abarcar la totalidad del ámbito de la Unidad de Actuación delimitada por el Plan General, es decir el ámbito de la UA – SP.4.

En resumen, a efectos de este Proyecto de Reparcelación, se considerará una única unidad reparcelable, coincidente con la totalidad de la Unidad de Actuación UA – SP.4, en la que se concreta un único Proyecto de Reparcelación, pudiéndose realizar la cesión de suelo de dominio público y la monetización del valor del suelo sustentante de aprovechamiento a favor del Municipio, al establecerlo así el Convenio Urbanístico suscrito entre el propietario y el Ayuntamiento, dadas las características del suelo que desarrolla.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 45/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



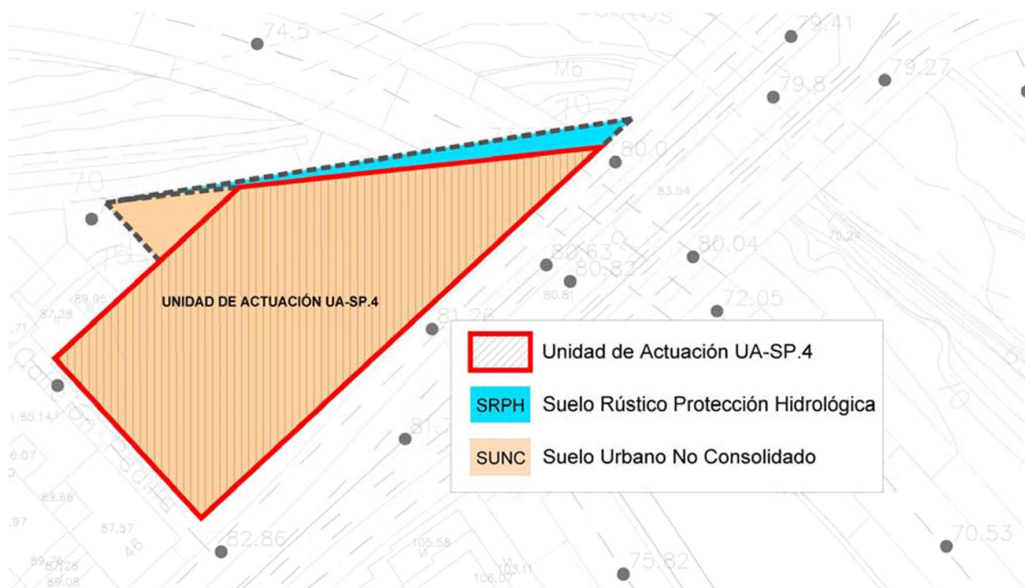


Ilustración 15 Esquema de la clasificación de los terrenos en la UA.

Para concretar el ámbito cierto de la unidad reparcelable, que es la definida en el Plan General con la clasificación de suelo urbano, y al ser el conjunto de las fincas de propietario único ligeramente mayor que el límite de esa clasificación de suelo urbano, es necesario previamente que se produzca una agrupación instrumental de las fincas, para posteriormente proceder a la segregación de la finca en varias.

En la primera parcela será en la que se producirá realmente la reparcelación al estar clasificada como suelo urbano, siendo las exteriores restos de la finca original que se denominarán finca "R1" y "R2", conforme establece el artículo 35.3 RGEPCan.

Por lo tanto, la unidad reparcelable está constituida por la UA-SP.4 que tiene forma trapecial, encerrando en su interior una superficie total de 924,40 m²s, según el levantamiento topográfico real que prevalece, según el artículo 35.2 del RGEPCan, sobre otros datos de las fincas registrales o catastrales.

Sus límites geográficos son:

- Norte, con la Vía del Barranco de Santos y con parcela del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.
- Este, con la confluencia de los linderos Norte y Sur.
- Sur, con Avenida de Islas Canarias y callejón Padilla

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

- Oeste, con callejón Padilla y parcela del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

5 SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA REPARCELACIÓN

La delimitación de la Unidad de Actuación responde al objetivo de posibilitar la ordenación de la manzana y obtener el peatonal y el espacio público en el que se ubican la vía del Barranco de Santos, la subestación eléctrica y terrenos aledaños, para destinar estos al dominio público.

En una parte de los espacios destinados a espacio libre de uso peatonal, el Plan General, conforme lo especifica en la ficha de ordenación de la Unidad de Actuación, posibilita que sean ocupado por la edificación bajo rasante y consecuentemente hacerse cargo de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización. En el presente caso, al ser los terrenos delimitados por la Unidad de Actuación de propietario único, se deberá resolver entre éste y el Municipio.

Se describen las superficies que corresponden a cada una de las calificaciones que el PGO ha dispuesto en el interior de la Unidad de Actuación.

DESGLOSE POR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS DETERMINACIONES SUPERFICIALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "SP.4":					
PARCELA	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		Sobre Rasante m²s	Bajo Rasante m²s	%
A	Residencial		475,37		51,43
B	Viario Público		53,56		5,79
C	Complejo Inmobiliario	(C-BR) Bajo Rasante	215,70		23,33
		(C) Sobre Rasante		215,70	
D	Espacio Libre Público		104,10		11,26
E	Espacio Libre Público		75,67		8,19
	TOTAL		924,40	269,26	100,00

Para completar la comprensión de la Unidad de Actuación se describen a continuación el estado actual de los terrenos que conforman la Unidad de Actuación que actualmente están parcialmente excavados a una cota aproximada de la nivelación de la Vía del Barranco de Santos.

Otra parte de los terrenos de la Unidad de Actuación está urbanizada por la vía del Barranco de Santos y también parte de la Subestación Eléctrica se ubica en los

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 47/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



terrenos delimitados en la Unidad de Actuación, según se puede comprobar en la imagen adjunta.



Ilustración 16 Imágenes del entorno de la UA en el interior de las parcelas de la actuación.

Para poder asegurar la estabilidad de la Avenida de las Islas Canarias en la colindancia con los terrenos de la Unidad de Actuación se encuentra construida un muro de contención. Dicho muro se realizó conforme a una Orden de Ejecución municipal del año 2005 (Ref: U34/DB- 4824) que ordenaba el derribo de las edificaciones que se ubicaban en esos terrenos, y asimismo ordenaba la ejecución de las obras necesarias para garantizar la estabilidad de la vía pública en colindancia con ese lindero.

Dada la situación de las rasantes de las vías colindantes y las edificaciones existentes, el terreno se encuentra vallado con respecto a la Avenida de las Islas Canarias en el límite de la propiedad.

6 CRITERIOS PARA PROCEDER EN LA REPARCELACIÓN

6.1 DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS Y CARGAS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD ÚNICA AFECTADA

Este apartado ha de ser necesariamente breve, dado que los terrenos aportados son todos ellos de propietario único, por lo que el derecho del titular de los terrenos

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 48/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



aportados a la reparcelación es el noventa por ciento (90%) del derecho al aprovechamiento resultante en función de las aportaciones, de tal forma que su participación en el resultado de la reparcelación ha de corresponderse con las parcelas lucrativas resultantes correspondientes en propiedad única, de acuerdo al Convenio suscrito. Por otro lado, debiendo monetizarse el aprovechamiento correspondiente al Municipio, al no ser posible la adjudicación en parcela por las razones ya aludidas, y en resumen debido a la escasa dimensión del citado aprovechamiento, a la forma de las parcelas resultantes definidas por el planeamiento vigente y a la conformación de la ordenación urbanística definida en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, para esta parcela.

Al no existir cargas, gravámenes o cualquier otra servidumbre sobre las fincas aportadas a la unidad reparcelable, las parcelas resultantes estarán asimismo libres de cargas.

Las cargas que se generen por la financiación de la urbanización de la Unidad de Actuación han sido asumidas por PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., de acuerdo a lo dispuesto en el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada que se incluye en el presente Instrumento de Gestión.

En el presente caso la obligación de urbanizar ha sido adquirida por PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., en virtud del presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, en el que se garantiza en el documento de "Descripción de las garantías ofrecidas para la correcta ejecución de la actuación", la presentación de un aval bancario suficiente para la ejecución de las obras de urbanización.

6.2 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

En este apartado se indican los criterios generales que rigen la valoración de las parcelas resultantes, de acuerdo a lo dispuesto en la LS15, el RVLS, y la LSCan y el RGEPCan en lo que fuera aplicable y posteriormente se aplicarán esos criterios en la valoración del presente supuesto.

Por su parte, se aplica el artículo. 285 de la LSCan, relativo a los criterios a tener en cuenta en la valoración de las parcelas resultantes en la reparcelación.

En la misma línea —y, por lo tanto, considerándolo de aplicación— la valoración de las parcelas resultantes se efectuará de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 36.3 RGEPCan.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

Dado que se trata de propietario único de la finca aportada, los criterios de valoración a adoptar respecto de las parcelas resultantes serán los derivados de lo habilitado por el párrafo segundo del artículo. 22 RVLS, en el sentido del acuerdo del interesado y Municipio, plasmado en el correspondiente Convenio urbanístico.

Asimismo, procede la aplicación del citado artículo, ya que las parcelas resultantes pasarán, una vez culminado el proceso urbanizador y de gestión que se sustancia en el presente proceso, a formar parte del suelo urbano consolidado del Plan General, por lo que la valoración de las parcelas resultantes se debe realizar conforme a lo dispuesto en el citado párrafo.

Para la adjudicación al Municipio de su derecho al suelo sustentante del diez por ciento del aprovechamiento de la Unidad de Actuación, ya se ha establecido claramente que procede en el presente caso la monetización del valor del suelo sustentante del citado aprovechamiento. Todo ello motivado ya que las determinaciones urbanísticas de aplicación, alturas de la edificación, conformación de la parcela, cuantía del aprovechamiento objeto de cesión y profundidad de la parcela sobre la que se ubica, produciría una parcela inedificable y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36.5 RGEPCan. En dicho artículo se determina que no podrán adjudicarse como parcelas resultantes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento, procede la monetización del citado aprovechamiento de acuerdo a los criterios ya establecidos.

6.3 VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Las parcelas a adjudicar a la propiedad están situadas en los mismos emplazamientos y no existen diferencias en las circunstancias de situación, clase, calidad y grado de urbanización. Por tanto, los criterios de valoración son idénticos a ese respecto, resultando el valor de las parcelas resultantes en función del uso, volumen y destino de la edificación resultante.

Para el cálculo del valor de las parcelas adjudicadas, se debe estar al uso que se determina en las mismas que en este caso es el residencial, con los usos compatibles admitidos por la ordenanza del Plan General, y el de aparcamientos al que se destinan otras de las parcelas edificables privativas.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 50/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



Para determinar el valor de repercusión de los diferentes usos se puede proceder de la siguiente forma:

- Determinar el valor de la construcción del uso específico y posteriormente determinar el valor de venta del mismo, para que, por aplicación de la fórmula contenida en el RVLS, se pueda calcular el valor de repercusión del uso que se contemple.

De manera complementaria a lo anterior, y debido a las específicas circunstancias de las parcelas de la presente Unidad de Actuación, se incluye una parcela bajo la forma de complejo inmobiliario que dispone de una propiedad sobre rasante con uso espacio libre público y otra bajo rasante con espacios con usos de garajes.

Para calcular el aprovechamiento total, se homogeneizan los usos con los coeficientes de ponderación de valor de los distintos usos y tipologías del PGOU-92. El planeamiento vigente (PGOU-05) es una adaptación básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 (PGOU-92). El derogado PGOU-92, incorporaba un Anexo a las Normas Urbanísticas (publicado en el B.O.C. nº 43 de 03-04-1992), denominado "Gestión Urbanística del Suelo Urbano y Urbanizable" que no se incorporó al PGOU-05, donde obraba, entre otras, la tabla de "Coeficientes de ponderación de valor de los distintos usos y tipologías en suelo urbano".

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

- Para el uso mayoritario, que es el de Residencial Colectiva Cerrada, se asigna un coeficiente de homogeneización de 1.
- Para el uso de garaje bajo rasante, permitido en las parcelas, se asigna un coeficiente de homogeneización de 0,7.

Por otra parte, al respecto de los precios de construcción, y la necesidad de que el método de cálculo del valor de la monetización del 10% que le corresponde al Ayuntamiento sea coherente con el de la valoración de las parcelas resultantes se adoptan los siguientes criterios:

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

- El valor de repercusión del suelo utilizado para el cálculo de la monetización del 10% del aprovechamiento se actualiza a fecha de solicitud de inicio. Además, este valor es el mismo en todo el documento, y hay una concordancia entre la monetización y la valoración de parcelas resultantes.

- Respecto al cálculo de los precios de construcción, se utilizará la utilización del siguiente enlace: <http://fundacionciec.net/incec/Visor.wgx>. Esta aplicación informática "Índices de Costes de Construcción en Canarias" está elaborada por la fundación CIEC bajo las directrices de la Agencia Tributaria Canaria, con la finalidad de obtener precios de referencia por metro cuadrado de las tipologías constructivas más habituales en el archipiélago y fijar unos índices de valoración de las mismas.

Por las razones anteriores se propone realizar una única valoración del conjunto de los usos y aprovechamientos en la unidad, y finalmente aplicarle los coeficientes a cada parcela en función de los porcentajes que se establecen en los "Coeficientes de ponderación de valor de los distintos usos y tipologías en suelo urbano".

Una vez obtenido el valor de repercusión de cada uso se debe aplicar al uso de la parcela para poder calcular su valor.

6.3.1 Valor del conjunto de la edificación en la unidad

Para deducir el valor del suelo se han de estimar los costes de construcción. Para ello se ha utilizado la herramienta informática online <http://fundacionciec.net/incec/Visor.wgx> a la que se ha incluido las superficies y condiciones de la promoción que implica el máximo aprovechamiento considerado en las parcelas de la unidad y que se corresponde con la representada en el Proyecto Básico de Junio 2023 de 28 viviendas, locales, trasteros y garajes. El resultado de esta operación es la siguiente:

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			



VALOR TRIBUTARIO DE OBRA NUEVA EN CANARIAS

DATOS DE LA PARCELA

Isla	Municipio	Vía/Urbanización	Número	Sup. parcela (m²)
TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	AV ISLAS CANARIAS	40	691,07

DATOS DE LA OBRA NUEVA

Año de ejecución	Ref. Catastral	Uso principal del edificio	Tipo edificatorio
2024	6295178CS7469N000XP476	RESIDENCIAL	EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

Planta de ubicación	Uso pormenorizado	€ Coste m² de e.m.	m² Sup. construida	€ Total coste de e.m.
SÓTANO -3	APARCAMIENTOS	605	557	336.762
SÓTANO -3	ZONAS COMUNES	759	119	90.272
SÓTANO -2	APARCAMIENTOS	605	544	328.902
SÓTANO -2	TRASTEROS	759	64	48.550
SÓTANO -2	ZONAS COMUNES	759	48	36.412
SÓTANO -1	APARCAMIENTOS	605	544	328.902
SÓTANO -1	TRASTEROS	759	64	48.550
SÓTANO -1	ZONAS COMUNES	759	48	36.412
PLANTA BAJA	ZONAS COMUNES	759	64	48.550
PLANTA BAJA	COMERCIAL	584	336	196.237
PLANTA BAJA	ZONAS COMUNES	759	71	53.860
PLANTAS ALTAS 1	ZONAS COMUNES	759	41	31.102
PLANTAS ALTAS 1	RESIDENCIAL	864	432	373.360
PLANTAS ALTAS 2	ZONAS COMUNES	759	41	31.102
PLANTAS ALTAS 2	RESIDENCIAL	864	487	420.895
PLANTAS ALTAS 3	ZONAS COMUNES	759	41	31.102
PLANTAS ALTAS 3	RESIDENCIAL	864	487	420.895
PLANTAS ALTAS 4	ZONAS COMUNES	759	42	31.861
PLANTAS ALTAS 4	RESIDENCIAL	864	346	299.034
AZOTEA	ZONAS COMUNES	759	30	22.758

TOTALES	m² Sup. construida	Costes directos	Costes indirectos (3%)	Coste total
	4.406	3.215.519 €	96.466 €	3.311.985 €

Ilustración 17 Valor tributario de obra nueva aplicado sobre el Proyecto Básico de Junio de 2023. Fuente: Elaboración propia sobre herramienta <http://fundacionciec.net/incec/Visor.wgx>

Si dividimos el montante total por el aprovechamiento total resulta un indicador que podremos utilizar en el paso siguiente para obtener el valor básico de repercusión:

$$V_c \text{ sobre la superficie de aprovechamiento: } 3.311.985\text{€} / 2.637,74 \text{ UDA (m}^2\text{tr)} = 1.255,61 \text{ € / m}^2\text{tr}$$

Por otra parte, el Valor de Venta de los usos previstos en el proyecto mencionado se recoge en el apartado de Determinación de Ingresos del Apartado 9.3 del DOC.

3.1 Memoria de gestión y son los siguientes:

Uso de aparcamiento vehículo: 12 (40-28) aparc. * 26.000 €/aparc. = 312.000 €

Uso de aparcamiento motocicleta: 10 aparc. * 7.230 €/aparc. = 60.667 €

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 53/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



Uso de locales comerciales:	$336 \text{ m}^2\text{ICO} * 1.395 \text{ €/m}^2\text{ICO} =$	468.720 €
-Uso residencial:	$2.018 \text{ m}^2\text{RE} * 3.767 \text{ €/m}^2\text{RE} =$	7.601.806 €
-Total		8.443.193 €

Si dividimos el montante total por la superficie de aprovechamiento total resulta igualmente otro indicador que podremos utilizar en el paso siguiente para obtener el valor básico de repercusión:

Vv sobre la superficie de aprovechamiento: $8.443.193 \text{ €} / 2.637,74 \text{ UDA (m}^2\text{R)} =$
3.200,92 €/ m²R

6.3.2 Valor básico de repercusión de la edificación en la unidad

Para deducir el valor de repercusión de la edificación residencial, sólo resta aplicar la fórmula del RVLS según se ha comprobado anteriormente:

$$V = 1,4 (V_R + V_C)$$

Teniendo en cuenta las disposiciones de la legislación para los valores calculados se puede obtener el valor de repercusión del conjunto de usos en la unidad de actuación por Unidad de Aprovechamiento (UDA):

$$3.200,92 \text{ €/m}^2\text{R} = 1,4 (V_R + 1.255,61 \text{ €/m}^2\text{R})$$

$$V_R = (3.200,92 \text{ €/m}^2\text{R} / 1,4) - 1.255,61 \text{ €/m}^2\text{R}$$

$$\mathbf{V_R = 1.030,76 \text{ €/m}^2\text{R}}$$

6.3.3 Valor de las parcelas resultantes

Con los anteriores valores se puede proceder a calcular los valores de las parcelas resultantes, así como la monetización del aprovechamiento que se adjudica al Municipio de Santa Cruz de Tenerife, en función de la atribución que le otorga la legislación vigente en el presente proceso de reparto de beneficios y cargas que se materializa en la presente Reparcelación.

A los efectos exclusivos de calcular la valoración de las parcelas resultantes se puede fijar la valoración de las mismas en el siguiente cuadro, ya que el aprovechamiento que se genera en el Unidad de Actuación solo se corresponde, de acuerdo a las determinaciones del Plan General, al uso que se sitúa sobre rasante. Dicho lo anterior, en el presente caso, al admitirse el uso de garajes en el subsuelo del dominio público y teniendo que determinar la valoración de esas

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

parcelas definidas bajo rasante, es necesario, para cumplir lo determinado en el RGEPCan, fijar una valoración a las mismas.

A estos solos efectos se concreta la valoración de las diferentes parcelas que se generan en el presente Proyecto de Reparcelación.

NÚMERO PARCELA	SUPERFICIE SUELO m2s	EDIFICABILIDADES m2tue	USO	COEFICIENTES UDA (m2tR)/m2	APROVECHAMIENTO UDA (m2tR)	VALOR DE REPERCUSIÓN POR UDA €/m2tue	VALORACIÓN €
"A"	475,37	2.248,59	Residencial	1	2248,59	1.030,76	2.317.756,63
"B"	53,56	0	Vialio Público	0	0	0	0
"C"	215,7	0	Espacio Libre Público	0	0	0	0
"C-8R"	215,7	555,93	Aparcamiento	0,7	389,151	1.030,76	401.121,28
"D"	104,1	0	Espacio Libre Público	0	0	0	0
"E"	75,67	0	Espacio Libre Público	0	0	0	0
TOTAL	924,4	2804,52	-		2637,741	-	2.718.877,91

Ilustración 18 Tabla de superficies y valoración diferentes zonas de la UA SP-4.

6.3.4 Cálculo de la monetización de la plusvalía otorgada por el planeamiento

El cálculo de la monetización del aprovechamiento que le corresponde al Municipio de Santa Cruz de Tenerife, al no poderse definir una parcela en la que pueda ubicarse el aprovechamiento propiamente dicho, conforme a lo ya expuesto anteriormente, se incorpora en el Documento 9 del presente Proyecto de Reparcelación, a los efectos de seguir la metodología del contenido documental del Proyecto de Reparcelación contenida en el artículo 41 RGEPCan.

6.4 CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES

Al ser la Unidad de Actuación de una sola propiedad no existen titulares de bienes y derechos distintos del suelo, ni existen indemnizaciones a realizar en este Proyecto de Reparcelación, por lo que no es necesario el cálculo de las indemnizaciones, ni establecer los criterios de valoración de las mismas.

6.5 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

El artículo 285.1 LSCan y el 27.1 RGEPCan establecen los principios de las adjudicaciones de una Unidad de Actuación.

A dichos criterios deben ser acumulables, de ser necesarios, otros criterios de adjudicación como los contenidos en el artículo 36 RGEPCan, relativo a los criterios para la realización de las adjudicaciones.

Por todo lo anteriormente expuesto y al ser de un solo propietario la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación, se debe adjudicar al único propietario las parcelas lucrativas (parcelas "A", y "C-BR") y al Municipio de Santa Cruz se le otorgará la monetización del valor del aprovechamiento del suelo sustentante del 10% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación, en virtud de lo ya expuesto y de la aplicación del apartado 5 del artículo mencionado.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

DOCUMENTO 2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

1 INTRODUCCIÓN

El presente Documento 2, Relación de Propietarios e Interesados contiene la documentación exigida en el artículo 41.2.b) RGEPCan.

Por todo ello el presente documento consta de:

- La relación de propietarios de las fincas que conforman la Unidad Reparcelable,
- Los datos correspondientes al propietario único de las fincas afectadas por la actuación.
- La relación de otros interesados en la reparcelación.
- La copia de las escrituras de propiedad de todas las fincas aportadas,
- La copia de la documentación catastral correspondiente a las fincas aportadas.

2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS QUE CONFORMAN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

La propiedad de las cuatro fincas que conforman la Unidad de Actuación UA-SP.4 del PGO pertenecen a un solo propietario PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. con C.I.F. número B-56827520, siendo su representante legal Don Evelio Noel Socas Sánchez, mayor de edad, con N.I.F. número 79.075.219-T, con domicilio en la Avenida de los Reyes Católicos 23, 38005 Santa Cruz de Tenerife, teléfono 922 218 155 y correo electrónico: bea@grupoosocas.com.

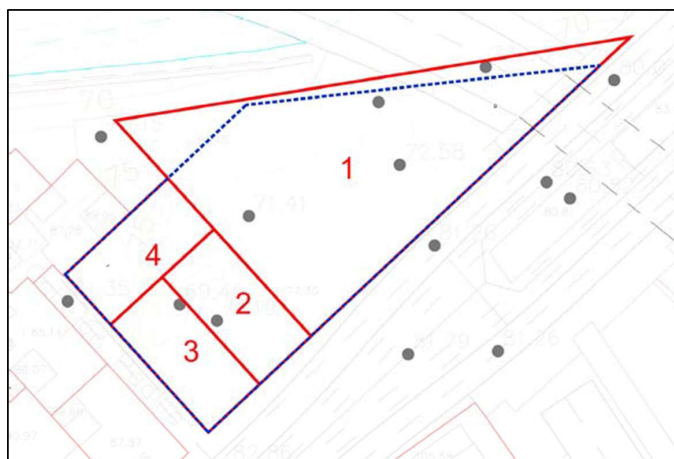


Ilustración 19 Gráfico de las propiedades afectadas propiedad de la Puente Zurita S.L.U. (rojo) por el perímetro de la UA (azul).

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 57/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



Según se puede observar en el gráfico previo, el límite de las propiedades de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. supera los de la Unidad de Actuación, por lo que se deberá segregar la parte de la finca que supera la Unidad de Actuación, para definir el resto de la propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., lo que se realiza en el Documento 3 de este Proyecto de Reparcelación

3 RELACIÓN DE OTROS INTERESADOS EN LA REPARCELACIÓN

En la presente Unidad Reparcelable no existen otros interesados ni afectados que se deban tener en cuenta, de acuerdo a la legislación y reglamentación de aplicación, en el presente proceso reparcelatorio.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 58/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



4. RELACIÓN DE LOS DATOS DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA REPARCELACIÓN

FINCA Nº	PROPIETARIO		SUPERFICIE			INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
	RAZÓN SOCIAL Y REPRESENTANTE	DOMICILIO	REGISTRAL	CATASTRAL	REAL	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	FINCA	Nº REGISTRO ÚNICO
			m2s	m2s	m2s			
1	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. Representante: Don Evelio Noel Socas Sánchez	Avenida de los Reyes Católicos 23 38005 Santa Cruz de Tenerife	703,00	706,00	704,02	1 de Santa Cruz de Tenerife	62604	38012000702146
2	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. Representante: Don Evelio Noel Socas Sánchez	Avenida de los Reyes Católicos 23 38005 Santa Cruz de Tenerife	112,00	104,00	112,69	1 de Santa Cruz de Tenerife	24527	38012000411567
3	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. Representante: Don Evelio Noel Socas Sánchez	Avenida de los Reyes Católicos 23 38005 Santa Cruz de Tenerife	112,00	108,00	112,69	1 de Santa Cruz de Tenerife	24525	38012000411574
4	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. Representante: Don Evelio Noel Socas Sánchez	Avenida de los Reyes Católicos 23 38005 Santa Cruz de Tenerife	187,63	100,00	106,25	1 de Santa Cruz de Tenerife	8356	38012000125631

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25		- 59/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43	

5.COPIA DE LAS ESCRITURAS DE PROPIEDAD Y DE LA DOCUMENTACIÓN CATASTRAL DE TODAS LAS FINCAS APORTADAS,

La documentación registral y la documentación catastral de las fincas aportadas forma parte de los Documentos 1 y 4 de la Iniciativa para el establecimiento y adjudicación del sistema de actuación.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 60/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



DOCUMENTO 3 DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN

1 INTRODUCCIÓN

La relación circunstanciada de las características de cada una de las fincas aportadas se ha realizado por medio de la cumplimentación de las FICHAS "A", que se acompañan a continuación.

El gráfico de dichas fincas se contiene totalizado en el Plano de Reparcelación 1 y desagregado en el dorso de cada ficha.

Las copias de las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad se acompañan en el Documentos 1 de la Incitativa y los documentos testimoniados de las mismas en el Documento 4 de la misma.

El contenido de las Fichas "A" contiene el contenido sustancial que para este documento establece el artículo 42. b) RGEPCan al incluir la titularidad, cargas y gravámenes inscritas sobre las mismas, los datos registrales y catastrales, las modificaciones que se producen en relación con las que se han obtenido por el levantamiento topográfico realizado al efecto, así como las construcciones y obras existentes, aunque no hubieran sido objeto de inscripción registral, las cargas y derechos inscritos sobre las finas que han de ser objeto de traslado a las parcelas resultantes o de cancelación en su caso,

Debido a la circunstancia de que las fincas de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. sobrepasan el límite de la Unidad de Actuación, se realiza en el presente Documento la agrupación instrumental de todas ellas, para posteriormente segregar la parte de ella que se encuentra fuera de la Unidad de Actuación. En esa parte se distinguirán las fincas que poseen diferente clasificación del suelo, de acuerdo a las determinaciones del PGO al situarse parte de ese resto en Suelo Urbano y otra parte en Suelo Rústico.

Conforme a lo establecido en el artículo 35.2 del RGEPC, la superficie tenida en cuenta en el proceso equidistributivo es la real, es decir, la que ha resultado del levantamiento topográfico que se ha practicado e incorporado al documento. Se deja constancia de dicha circunstancia en este apartado, siendo la aprobación definitiva del proyecto título suficiente para la rectificación de la descripción y superficie registral. Por dicha razón se incluye en las Fichas "A" de las Fincas aportadas la georreferenciación de sus vértices, en coordenadas UTM.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 61/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



2 FICHAS DE LA FINCAS APORTADAS. FICHAS "A".

Se incluyen a continuación las denominadas fichas "A" de las cuatro fincas existentes que totalizan las que intervienen en este Proyecto de Reparcelación, y que son propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

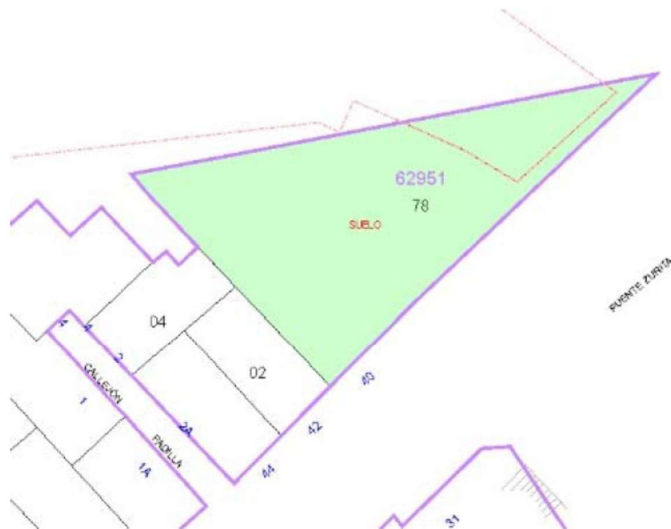
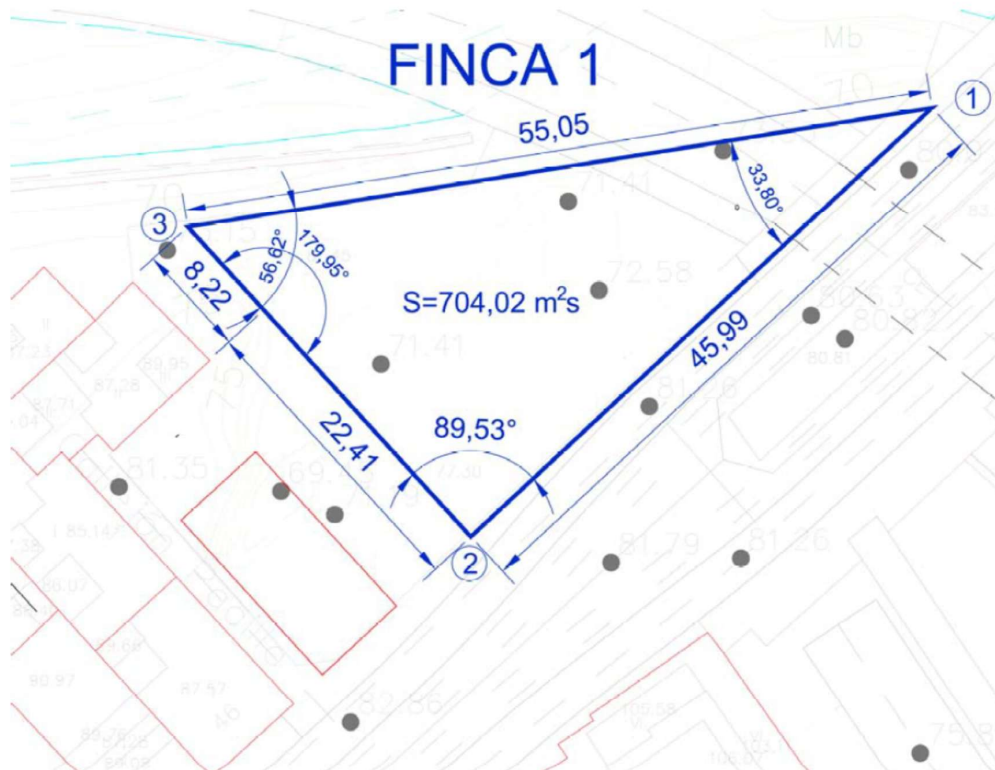
Instrumento reparcelatorio de la UA SP.4 del PGO de Santa Cruz de Tenerife									
Información de la finca aportada nº 1							Ficha "A"		
Datos Personales									
PROPIETARIO	Nombre	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.			DNI / NIF	B56827520			
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23			LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005			
REPRESENTANTE	Nombre	Don Evello Noel Socas Sánchez			DNI / NIF	790752191			
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23			LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005			
Datos Reales de la Finca									
SITUACIÓN		Avenida de las Islas Canarias, número 40.				SUPERFICIE	704,02 m²s		
CLASIFICACIÓN		Suelo Urbano		Categorización	No Consolidado		AFECCIÓN	Total	
LINDEROS	N	Terrenos que le separan del Barranco de Santos, en línea recta de cincuenta y cinco metros con cinco centímetros..							
	E	Confluencia de los linderos Norte y Sur, en un ángulo cuyo vértice se apoya en un estribo del Puente Zurita							
	S	Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de cuarenta y cinco metros con noventa y nueve centímetros.							
	O	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. en línea recta de veintidós metros con cuarenta y un centímetros y parcelas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de ocho metros con veintidós centímetros.							
DESCRIPCIÓN	FINCA	Parcela ubicada con frente a la Avenida de las Islas Canarias, en Santa Cruz de Tenerife, que tiene una superficie de SETECIENTOS CUATRO metros cuadrados con DOS decímetros cuadrados, cuyos límites son: - Norte: Barranco de Santos, en línea recta de cincuenta y cinco metros con cinco centímetros. - Este: Confluencia de los linderos Norte y Sur, en un ángulo cuyo vértice se apoya en un estribo del Puente Zurita - Sur: Avenida de las Islas Canarias, por la que tiene el acceso, en línea recta de cuarenta y cinco metros con noventa y nueve centímetros - Oeste: Organización Socas y suelo colindante al Barranco de Santos, en línea recta de treinta metros con sesenta y tres centímetros.							
	CONSTRUCCIONES Y VUELOS	En el lindero Sur, con la Avenida de las Islas Canarias existe un muro de contención para asegurar la estabilidad de la excavación realizada. La parcela se encuentra excavada a una rasante aproximada a la cota de la Vía del Barranco de Santos. En parte Noroeste de la finca se ubica una construcción de una planta desinada a subestación eléctrica En el límite Este se encuentra parte de la vía del Barranco de Santos actualmente urbanizada. No existen vuelos.							
Datos Registrales de la Finca									
REGISTRO DE LA PROPIEDAD					Número 1 de Santa Cruz de Tenerife				
Finca	62.604	Código Registral Único	38012000702146					Inscripción	6ª
DESCRIPCIÓN	URBANA: CASA de tres plantas situada en esta Capital, en la Avenida General Mola, donde se distingue con el número 40 de gobierno, con un solar, -según títulos de mil veintiséis metros veintidós decímetros cuadrados, si bien en la realidad, su superficie correcta es de tan solo SETECIENTOS TRES METROS CUADRADOS, tal y como resulta de las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas que se unen a la escritura. Presenta el solar de forma irregular, y de su total superficie se hallan edificados CIENTO VEINTINUEVE METROS SESENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS, incluido un patio de seis metros ochenta y siete decímetros cuadrados. Linda el todo: por el Sur o frente, con la Avenida de su situación; por el Norte o espalda, con el Barranco de Santos; por el Poniente o izquierda, con la casa número 42 de la propia Avenida, propiedad de PUENTE ZURITA S.L.U.; y por el Naciente o derecha, con la confluencia de los linderos frente y fondo, en un ángulo cuyo vértice se apoya en un estribo del Puente Zurita.								
	TÍTULO	Que la finca descrita aparece inscrita a favor de la entidad PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. con C.I.F. B3859258, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de permuta, según consta en la inscripción 6ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, con número de protocolo 274/2024, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro							
DERECHOS Y CARGAS	Libre de cargas								
Datos Catastrales de la Finca									
REFERENCIA CATASTRAL	6295178CS7469N0001MA				SUPERFICIE CATASTRAL	706 m²s		VALOR CATASTRAL	509.652,67 €
								AÑO	2025
COORDENADAS DE LOS VERTICES DE LA FINCA INSTRUMENTAL "IT" Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28									
VERTICE	X			Y	VERTICE	X			Y
1	376.178,1072			3.149.689,2600					
2	376.144,4098			3.149.657,9620					
3	376.123,7523			3.149.680,5680					

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LA FINCA APORTADA Nº 1

FICHA "A"

PLANO DE LA FINCA NÚMERO 1



INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 64/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LA FINCA APORTADA Nº 2						FICHA "A"		
DATOS PERSONALES								
PROPIETARIO	Nombre	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.			DNI / NIF	B56827520		
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23			LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005		
REPRESENTANTE	Nombre	Don Evelio Noel Socas Sánchez			DNI / NIF	790752191		
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23			LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005		
DATOS REALES DE LA FINCA								
SITUACIÓN		Avenida de las Islas Canarias, número 42.			SUPERFICIE	112,69 m²s		
CLASIFICACIÓN		Suelo Urbano	Categorización	No Consolidado	AFECCIÓN	Total		
LINDEROS	N	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , en línea recta de siete metros con cuarenta y dos centímetros.						
	E	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , en línea recta de quince metros con diecisiete centímetros.						
	S	Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de siete metros con cuarenta y un centímetros						
	O	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , en línea recta de quince metros con veintitrés centímetros						
DESCRIPCIÓN	FINCA	Parcela ubicada con frente a la Avenida de las Islas Canarias, en Santa Cruz de Tenerife, que tiene una superficie de CIENTO DOCE metros cuadrados con SESENTA Y NUEVE decímetros cuadrados, cuyos límites son: - Norte: Parcela propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , señalada con el número 2 del Callejón de Padilla, en línea recta de siete metros con cuarenta y dos centímetros. - Este: Parcela propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , señalada con el número 40 de la Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de quince metros con diecisiete centímetros - Sur: Avenida de las Islas Canarias por la que tiene le acceso, en línea recta de siete metros con cuarenta y un centímetros. - Oeste: Parcela propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , señalada con el número 44 de la Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de quince metros con veintitrés centímetros						
	CONSTRUCCIONES Y VUELOS	En el lindero Sur, con la Avenida de las Islas Canarias existe un muro de contención para asegurar la estabilidad de la excavación realizada. La parcela se encuentra excavada a una rasante aproximada a la cota de la Vía del Barranco de Santos. No existen vuelos.						
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA								
REGISTRO DE LA PROPIEDAD			Número 1 de Santa Cruz de Tenerife					
Finca	24527	Código Registral Único	38012000411567				Inscripción	6ª
DESCRIPCIÓN	URBANA: Casa de dos plantas, situada en esta ciudad, en la Avenida del General Mola, número treinta y ocho de gobierno, hoy cuarenta y dos, cuyo solar, edificado en su totalidad, con inclusión de un pario interior, mide siete metros de frente por dieciséis metros de fondo, o sea, CIENTO DOCE METROS CUADRADOS, de superficie y linda: por el Sur o frente, con la Avenida de su situación; por el Norte o espalda, con don José González Álvarez; por el Poniente o izquierda, con otra finca de las testamentarias de don Jaime Massanet y doña María Espinosa; y por el Naciente o derecha, con la casa número treinta y seis, hoy cuarenta, de la propia Avenida.							
	Que la finca descrita aparece inscrita a favor de la entidad PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. con C.I.F. B3859258, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de permuta, según consta en la inscripción 6ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, con número de protocolo 274/2024, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro							
DERECHOS Y CARGAS	Libre de cargas							
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA								
REFERENCIA CATASTRAL	6295102CS7469N0001AA			SUPERFICIE CATASTRAL	104 m²s	VALOR CATASTRAL	78.992,27 €	
						AÑO	2025	
COORDENADAS DE LOS VERTICES DE LA FINCA INSTRUMENTAL "IT" Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28								
VERTICE	X			Y	VERTICE	X		Y
1	376.134,1795			3.149.669,1630	4	376.128,7081		3.149.664,1630
2	376.144,4098			3.149.657,9620				
3	376.138,9804			3.149.652,9190				

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 65/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		

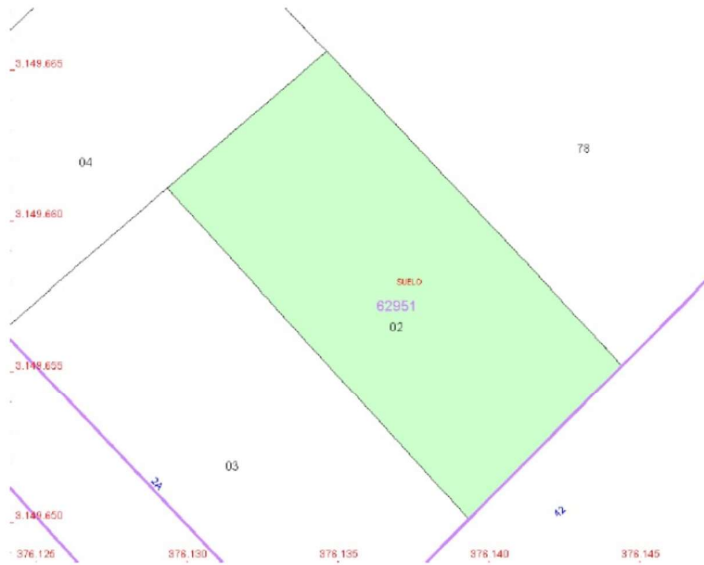
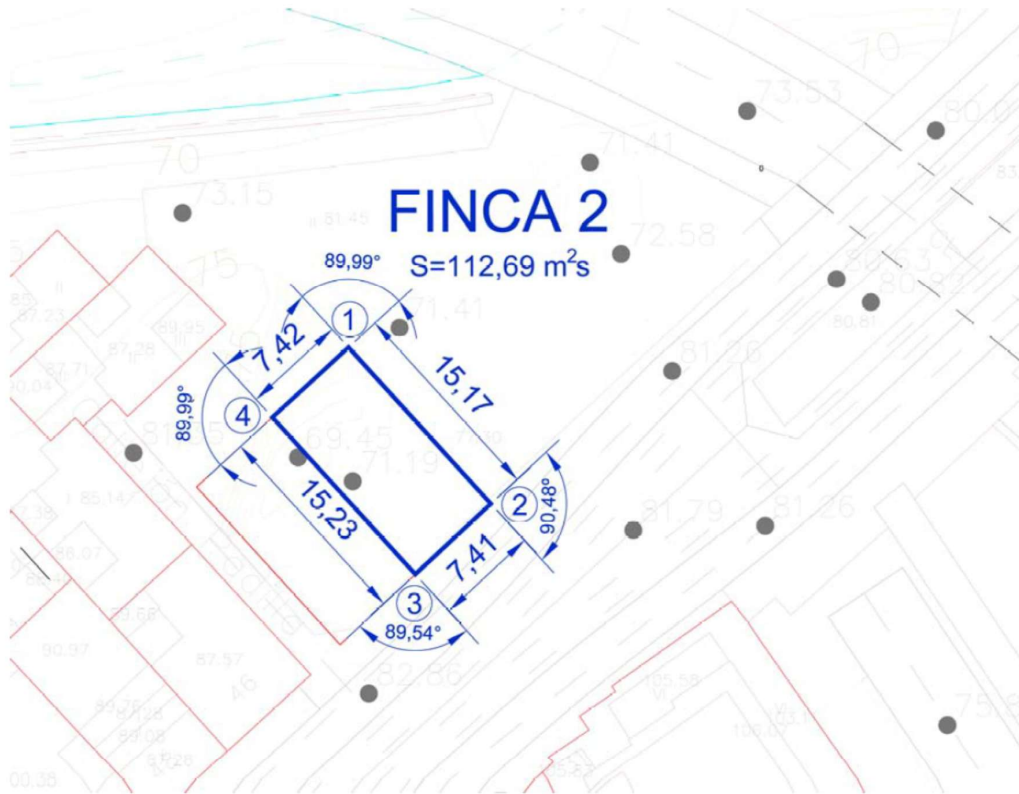


INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LA FINCA APORTADA Nº 2

FICHA "A"

PLANO DE LA FINCA NÚMERO 2



INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

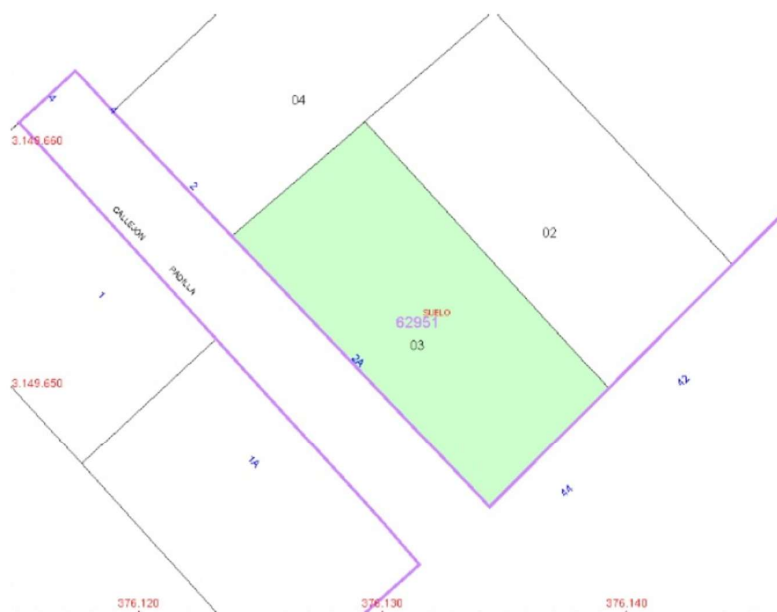
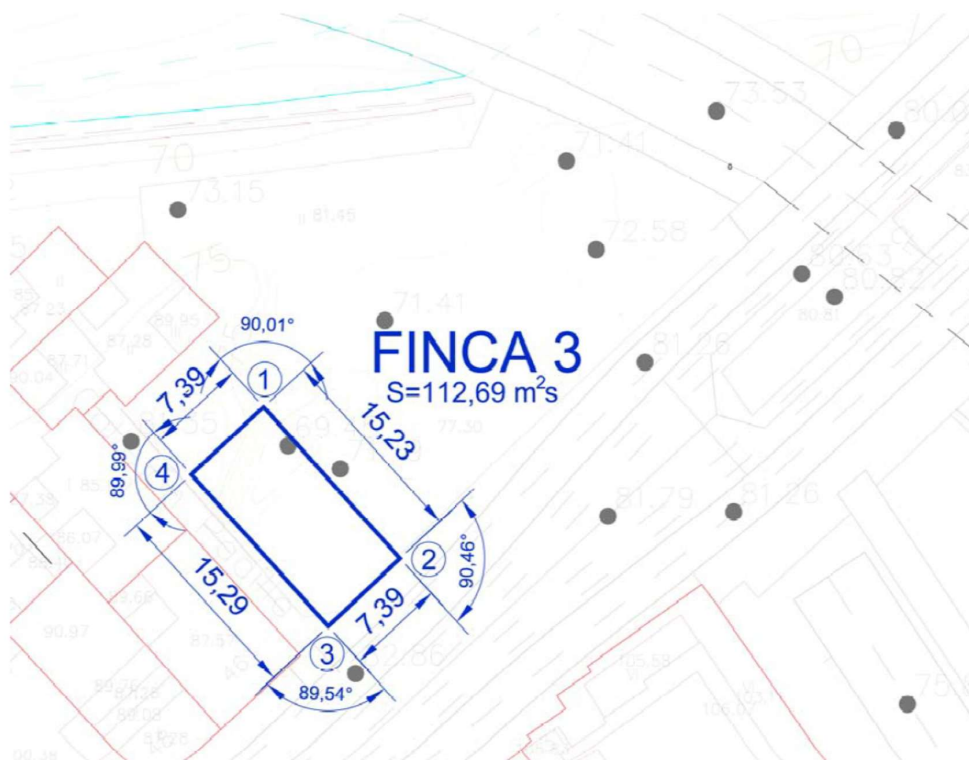
Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 66/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



Instrumento reparcelatorio de la UA SP.4 del PGO de Santa Cruz de Tenerife									
Información de la finca aportada nº 3							Ficha "A"		
Datos Personales									
PROPIETARIO	Nombre	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.				DNI / NIF	B56827520		
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23				LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005		
REPRESENTANTE	Nombre	Don Evelio Noel Socas Sánchez				DNI / NIF	790752191		
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23				LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005		
Datos Reales de la Finca									
SITUACIÓN		Avenida de las Islas Canarias, número 44.				SUPERFICIE	112,69 m²s		
CLASIFICACIÓN		Suelo Urbano		Categorización	No Consolidado		AFECCIÓN	Total	
LINDEROS	N	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , en línea recta de siete metros con treinta y nueve centímetros.							
	E	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , en línea recta de quince metros con veintitrés centímetros.							
	S	Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de siete metros con treinta y nueve centímetros.							
	O	Callejón de Padilla, en línea recta de quince metros con veintinueve centímetros..							
DESCRIPCIÓN	FINCA	Parcela ubicada con frente a la Avenida de las Islas Canarias, en Santa Cruz de Tenerife, que tiene una superficie de CIENTO DOCE metros cuadrados con SESENTA Y NUEVE decímetros cuadrados, cuyos límites son: - Norte: Parcela propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , señalada con el número 2 del Callejón de Padilla, en línea recta de siete metros con treinta y nueve centímetros. - Este: Parcela propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , señalada con el número 42 de la Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de quince metros con veintitrés centímetros. - Sur: Avenida de las Islas Canarias por la que tiene le acceso, en línea recta de siete metros con treinta y nueve centímetros. - Oeste: Callejón de Padilla, en línea recta de quince metros con veintinueve centímetros.							
	CONSTRUCCIONES Y VUELOS	En el lindero Sur, con la Avenida de las Islas Canarias y en lindero Oeste existe un muro de contención para asegurar la estabilidad - de la excavación realizada. - La parcela se encuentra parcialmente excavada a una rasante aproximada a la cota de la vía del Barranco de Santos. No existen vuelos							
Datos Registrales de la Finca									
REGISTRO DE LA PROPIEDAD		Número 1 de Santa Cruz de Tenerife							
Finca	24.525	Código Registral Único	38012000411574					Inscripción	6ª
DESCRIPCIÓN	URBANA: Casa de dos plantas, situada en esta ciudad, en la Avenida del General Mola, número cuarenta de gobierno, hoy cuarenta y cuatro, cuyo solar, edificado en su totalidad, con inclusión de un pario interior, mide siete metros de frente por dieciséis metros de fondo, o sea, CIENTO DOCE METROS CUADRADOS, de superficie y linda: por el Sur o frente, con la Avenida de su situación; por el Norte o espalda, con don José González Álvarez; por el Poniente o izquierda, con callejón o serventía que se sirve, entre otros, esta finca; y por el Naciente o derecha, con la casa número treinta y ocho, hoy cuarenta y dos de la misma sucesión.								
TÍTULO	Que la finca descrita aparece inscrita a favor de la entidad PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. con C.I.F. B3859258, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de permuta, según consta en la inscripción 6ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, con número de protocolo 274/2024, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro								
DERECHOS Y CARGAS	Libre de cargas								
Datos Catastrales de la Finca									
REFERENCIA CATASTRAL	6295103CS7469N0001BA				SUPERFICIE CATASTRAL	108 m²s	VALOR CATASTRAL	90.233,46 €	
							AÑO	2025	
COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA FINCA INSTRUMENTAL "IT" Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28									
VERTICE	X			Y			VERTICE	X	Y
1	376.128,7081			3.149.664,1630			4	376.123,2527	3.149.659,1780
2	376.138,9804			3.149.652,9190					
3	376.133,5678			3.149.647,8920					

FICHA "A"

PLANO DE LA FINCA NÚMERO 3



INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE **SEPTIEMBRE 25**

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25		- 68/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LA FINCA APORTADA Nº 4

FICHA "A"

DATOS PERSONALES

PROPIETARIO	Nombre	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.	DNI / NIF	B56827520
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005
REPRESENTANTE	Nombre	Don Evelio Noel Socas Sánchez	DNI / NIF	790752191
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005

DATOS REALES DE LA FINCA

SITUACIÓN		Callejón de Padilla número 2			SUPERFICIE	106,25 m²s
CLASIFICACIÓN		Suelo Urbano	Categorización	No Consolidado	AFECCIÓN	Total
LINDEROS	N	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de catorce metros con ochenta centímetros.				
	E	PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., en línea recta de siete metros con veinticuatro centímetros.				
	S	PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., en línea recta de en línea recta de catorce metros con ochenta centímetros.				
	O	Callejón de Padilla, en línea recta de siete metros con doce centímetros.				
DESCRIPCIÓN	FINCA	Parcela ubicada con frente al Callejón de Padilla, en Santa Cruz de Tenerife, que tiene una superficie de CIENTO SEIS metros cuadrados con VEINTICINCO decímetros cuadrados, cuyos límites son: - Norte: Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de catorce metros con ochenta centímetros. - Este: PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , en línea recta de siete metros con veinticuatro centímetros. - Sur: PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , en línea recta de catorce metros con ochenta centímetros. - Oeste: Callejón de Padilla, por donde tiene su acceso, en línea recta de siete metros con doce centímetros.				
	CONSTRUCCIONES Y VUELOS	La parcela se encuentra parcialmente excavada. No existen vuelos.				

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD		Número 1 de Santa Cruz de Tenerife			
Finca	8356	Código Registral Único	38012000125631	Inscripción	8ª
DESCRIPCIÓN	URBANA: UNA CASA de una planta por su frente y dos por su trasera, en esta Capital, en la Avenida General Mola. Mide su solar la superficie de CIENTO OCHENTA Y SIETE METROS CON SESENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS y de ellos cubiertos NOVENTA Y NUEVE METROS Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS, linda todo: por su frente, con la Avenida del General Mola, en la que se distingue con el número cuarenta y seis de gobierno; por la derecha entrando, con callejón particular de tres metros de ancho, cuya vía no tiene nombre y se abre desde el Puente Zurita, con dirección al Barranco de Santos y en cuyo callejón tiene el número dos, acorde con el catastro; por la izquierda, con Doña María González Sanfiel y por la espalda, o fondo, con ladera del citado Barranco de Santos. Dicha casa se remata en azotea.				
TÍTULO	Que la finca descrita aparece inscrita a favor de la entidad PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. con C.I.F. B3859258, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de permuta, según consta en la inscripción 8ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro				
DERECHOS Y CARGAS	Libre de cargas				

DATOS CATASTRALES DE LA FINCA

REFERENCIA CATASTRAL	6295104CS7469N0001YA	SUPERFICIE CATASTRAL	100 m²s	VALOR CATASTRAL	44.942,45 €
				AÑO	2025

COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA FINCA INSTRUMENTAL "IT" Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28

VERTICE	X	Y	VERTICE	X	Y
1	376.129,2998	3.149.674,5060	4	376.118,4522	3.149.664,4310
2	376.134,1795	3.149.669,1630			
3	376.123,2527	3.149.659,1780			

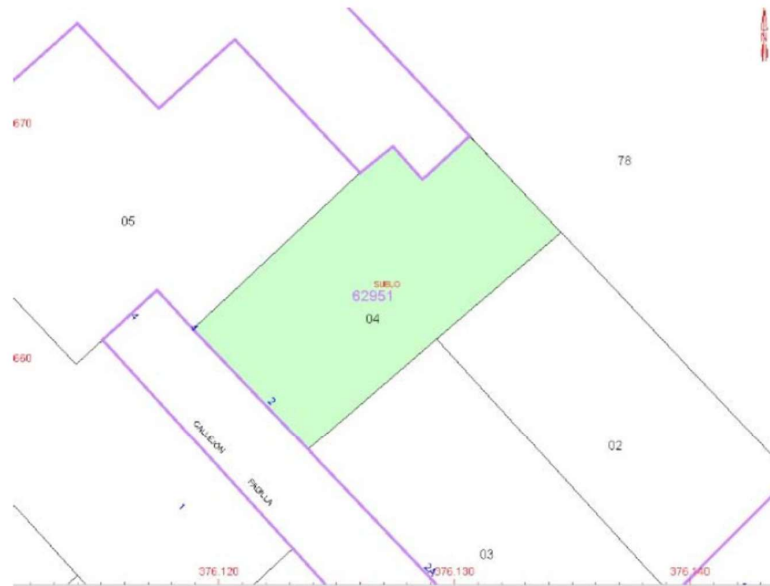
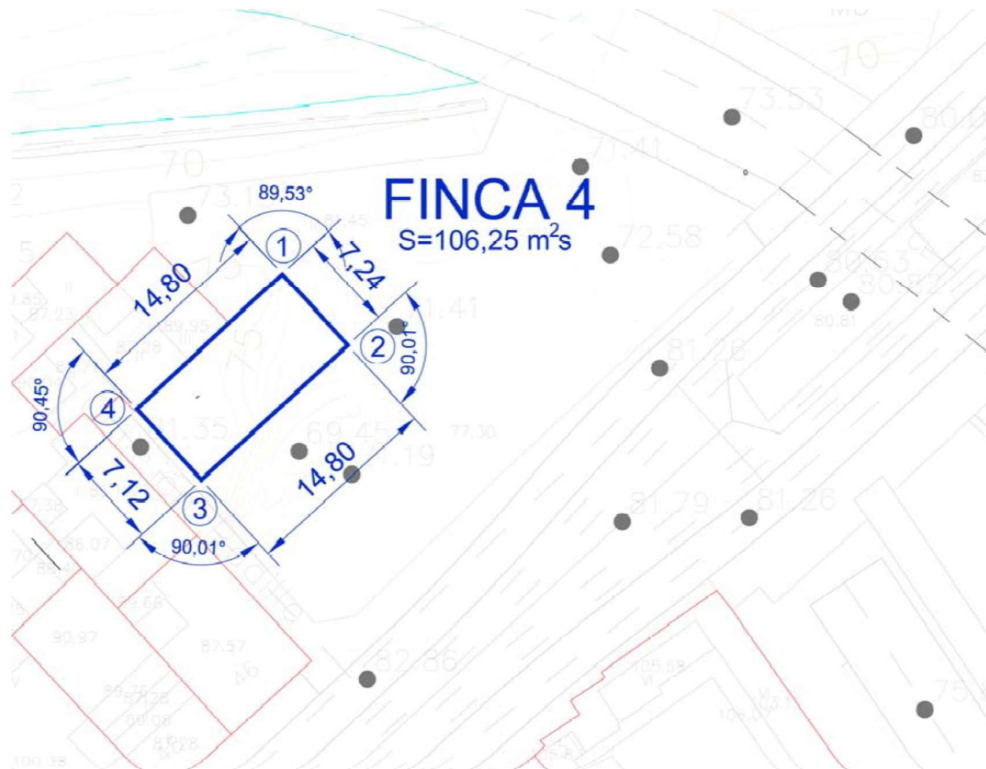
Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LA FINCA APORTADA Nº 4

FICHA "A"

PLANO DE LA FINCA NÚMERO 4



INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 70/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



3 FINCA INSTRUMENTAL FORMADA POR LA AGRUPACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

Como se ha mencionado anteriormente, la totalidad de las cuatro fincas propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. superan la delimitación de la Unidad de Actuación definida en el PGO.

Por ello es necesario realizar la agrupación instrumental según lo dispuesto en el artículo 42.d) del RGEPCan, para posteriormente proceder a segregar la finca que corresponde a la delimitación precisa de la Unidad de Actuación y segregar las fincas que no están incluidas en la misma en función de su clasificación. De esta forma, posteriormente se podrá proceder a la descripción de las parcelas resultantes que se obtendrán de la finca que corresponde a la delimitación precisa de la Unidad de Actuación.

Para ello, en primer lugar se procede a la descripción de la finca instrumental que se obtiene por agrupación de las cuatro fincas descritas anteriormente y que se denominará Finca Instrumental Total (Finca "IT"), de la que a continuación se obtendrán la finca que se denominará Finca Instrumental de la Unidad de Actuación (Finca "UA") y las fincas externas a la Unidad de Actuación, según se ha expuesto anteriormente, que se corresponderán con la finca externa a la Unidad de Actuación clasificada como Suelo Rústico de Protección Hidrológica (Finca "R1") y al finca externa a la misma Unidad de Actuación clasificada como Suelo Urbano no Consolidado incluida en la Actuación Aislada AA.SP.21 del PGO y que se denominará (Finca "R2").

Se incluye a continuación las características de la finca Instrumental Total que se obtiene por agrupación de las cuatro fincas propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. y el plano correspondiente a su delimitación con las coordenadas de sus vértices.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACION DE LA FINCA INSTRUMENTAL TOTAL

DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

Registro Propiedad	1	Finca	62604	C.R.U	38012000702146					Inscripción	6ª	Superficie	704,02 m²s
Registro Propiedad	1	Finca	24527	C.R.U	38012000411567					Inscripción	6ª	Superficie	112,69 m²s
Registro Propiedad	1	Finca	24525	C.R.U	38012000411574					Inscripción	6ª	Superficie	112,69 m²s
Registro Propiedad	1	Finca	8356	C.R.U	38012000125631					Inscripción	8ª	Superficie	106,25 m²s

FINCA
"IT"

DATOS PERSONALES

PROPIETARIO	Nombre	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.	DNI / NIF	B56827520
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005
REPRESENTANTE	Nombre	Don Evelio Noel Socas Sánchez	DNI / NIF	790752191
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005

DATOS DE LA FINCA AGRUPADA

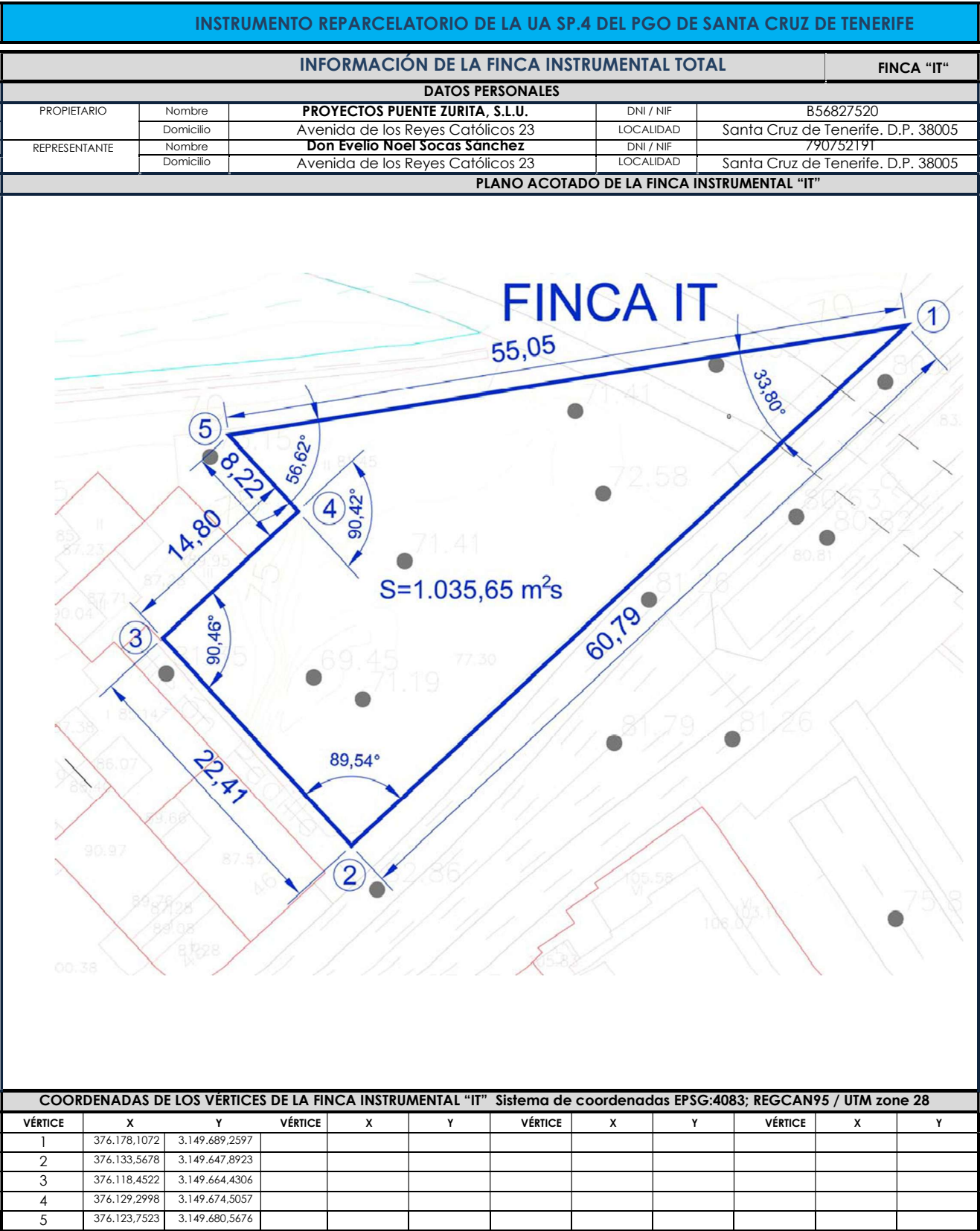
SITUACIÓN	Avenida de las Islas Canarias 40,42 y 44, con esquina al Callejón de Padilla		SUPERFICIE	1.035,65 m²s
LINDEROS	N	Terrenos que le separan del Barranco de Santos, en línea recta de cincuenta y cinco metros con cinco centímetros y fincas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en línea recta de catorce metros con ochenta centímetros.		
	L	Confluencia de los linderos Norte y Sur, en un ángulo cuyo vértice se apoya en un estribo del Puente Zurita		
	S	Avenida de las Islas Canarias, por la que tiene el acceso, en línea recta de sesenta metros con setenta y nueve centímetros.		
	O	Callejón de Padilla, en línea recta de veintidós metros con cuarenta y un centímetros y terrenos del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de ocho metros con veintidós centímetros.		

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA AGRUPADA

PROPIETARIO	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.		
DESCRIPCIÓN	Finca de forma irregular situada en esta Capital, en la Avenida de las Islas Canarias números 40, 42 y 44, que tiene una superficie de MIL TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. Linda, por el Norte, con terrenos que le separan del Barranco de Santos en línea recta de cincuenta y cinco metros con cinco centímetros y fincas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en línea recta de catorce metros con ochenta centímetros; por el Este, con la confluencia de los linderos Norte y Sur, en un ángulo cuyo vértice se apoya en un estribo del Puente Zurita; por el Sur, con la Avenida de las Islas Canarias, por la que tiene el acceso, en línea recta de sesenta metros con setenta y nueve centímetros y por el Oeste, con el Callejón de Padilla, en línea recta de veintidós metros con cuarenta y un centímetros y terrenos del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de ocho metros con veintidós centímetros.		
TÍTULO	Finca instrumental que se origina en el Proceso de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA-SP.4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, como agrupación de las fincas del Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, números 62604, 24527, 24 525 y 8356, todas ellas propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. que es titular del pleno dominio de la totalidad de estas fincas, por título de permuta, según consta en la inscripción 6ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, con número de protocolo 274/2024, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro. En la finca agrupada existe un muro de contención como soporte de la excavación realizada en parte de esta finca a la cota de la Vía del Barranco de Santos, una parte de una Subestación transformadora de energía eléctrica y en parte la Vía del Barranco de Santos		
DERECHOS Y CARGAS	Libres de cargas		
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	La finca en su mayor parte está clasificada como Suelo Urbano y en una pequeña superficie, situada al Norte de la misma, como Suelo Rústico.		
INSCRIPCIÓN	Se solicita del Registrador de la Propiedad que se inscriba la finca descrita como Finca Instrumental, en virtud del Proyecto de Reparcelación, conforme a los dispuesto en el artículo 42.d) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, para posteriormente poder segregar la parcela definida por la Unidad de Actuación UA-SP.4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de los dos restos de esta finca, uno con la clasificación de suelo rústico y el segundo con la clasificación de Suelo Urbano, para poder realizar en la finca instrumental que se corresponde con la Unidad de Actuación UA- SP4 el proceso de Reparcelación de acuerdo a lo establecido en la ordenación urbanística del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife.		

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			



INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

4 FINCA INSTRUMENTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN (FINCA "UA")

Como ya se ha descrito respecto de la Finca Instrumental Total (Finca IT) que agrupa a todas las fincas propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. es necesario segregar la finca instrumental que se corresponde con la delimitación que el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife ha definido para la Unidad de Actuación UA-SP.4. De esta forma puede realizar el proceso reparcelatorio para la distribución de beneficios y cargas derivados de esa ordenación urbanística.

Se describe a continuación la finca instrumental "UA" con la configuración física, con el contenido que se corresponde con lo definido en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 74/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



Instrumento reparcelatorio de la UA SP.4 del PGO de Santa Cruz de Tenerife				
Información de la finca instrumental "UA"				Finca "UA"
Datos Personales				
PROPIETARIO	Nombre	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.	DNI / NIF	B56827520
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife, D.P. 38005
REPRESENTANTE	Nombre	Don Evelio Noel Socas Sánchez	DNI / NIF	790752191
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife, D.P. 38005
Información de la finca instrumental "UA"				
SITUACIÓN	Avenida de las Islas Canarias 40,42 y 44, con esquina al Callejón de Padilla		SUPERFICIE	924,40 m²s
LINDEROS	N	Terrenos de las fincas procedentes de los restos de la segregación de la Finca "UA", denominadas Finca "R1", en línea recta de treinta y siete metros con cincuenta y ocho centímetros, y con la finca "R2" y terrenos del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de veintiséis metros con siete centímetros.		
	E	Confluencia de los linderos Norte y Sur.		
	S	Avenida de las Islas Canarias, por la que tiene el acceso, en línea recta de cincuenta y seis metros con cuarenta y cuatro centímetros		
	O	Callejón de Padilla, en línea recta de veintidós metros con cuarenta centímetros.		
Datos registrales de la finca instrumental "UA"				
PROPIETARIO	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.			
DESCRIPCIÓN	Finca de forma trapezoidal situada en esta Capital, en la Avenida de las Islas Canarias números 40, 42 y 44, que tiene una superficie de NOVECIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECÍMETROS CUADRADOS. Linda, por el Norte, con terrenos de las fincas procedentes de los restos de la segregación de la Finca "UA", denominadas Finca "R1", en línea recta de treinta y siete metros con cincuenta y ocho centímetros, y con la finca "R2" y terrenos del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de veintiséis metros con siete centímetros; por el Este, con la confluencia de los linderos Norte y Sur; por el Sur, con la Avenida de las Islas Canarias, por la que tiene el acceso, en línea recta de cincuenta y seis metros con cuarenta y cuatro centímetros y por el Oeste, con el Callejón de Padilla, en línea recta de veintidós metros con cuarenta centímetros.			
TÍTULO	URBANA: Finca instrumental que se origina en el Proceso de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA-SP.4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, como segregación, en un porcentaje del ochenta y nueve con veintiséis por ciento (89,26%) de la Finca Instrumental Total Finca "IT" formada por agrupación de las fincas del Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, números 62604, 24527, 24 525 y 8356, todas ellas propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. que es titular del pleno dominio de la totalidad de estas fincas, por título de permuta, según consta en la inscripción 6ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, con número de protocolo 274/2024, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro En esta finca existe un muro de contención como soporte de la excavación realizada en parte de esta finca a la cota de la Vía del Barranco de Santos, una parte de una Subestación Transformadora de energía eléctrica y en parte la Vía del Barranco de Santos			
DERECHOS Y CARGAS	Libres de cargas			
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	La finca está clasificada como Suelo Urbano en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife.			
INSCRIPCIÓN	Se solicita del Registrador de la Propiedad que se inscriba la finca descrita como Finca Instrumental, en virtud del Proyecto de Reparcelación, conforme a lo dispuesto en el artículo 42.d) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, para posteriormente poder segregar las parcelas definidas por la ordenación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife.			

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

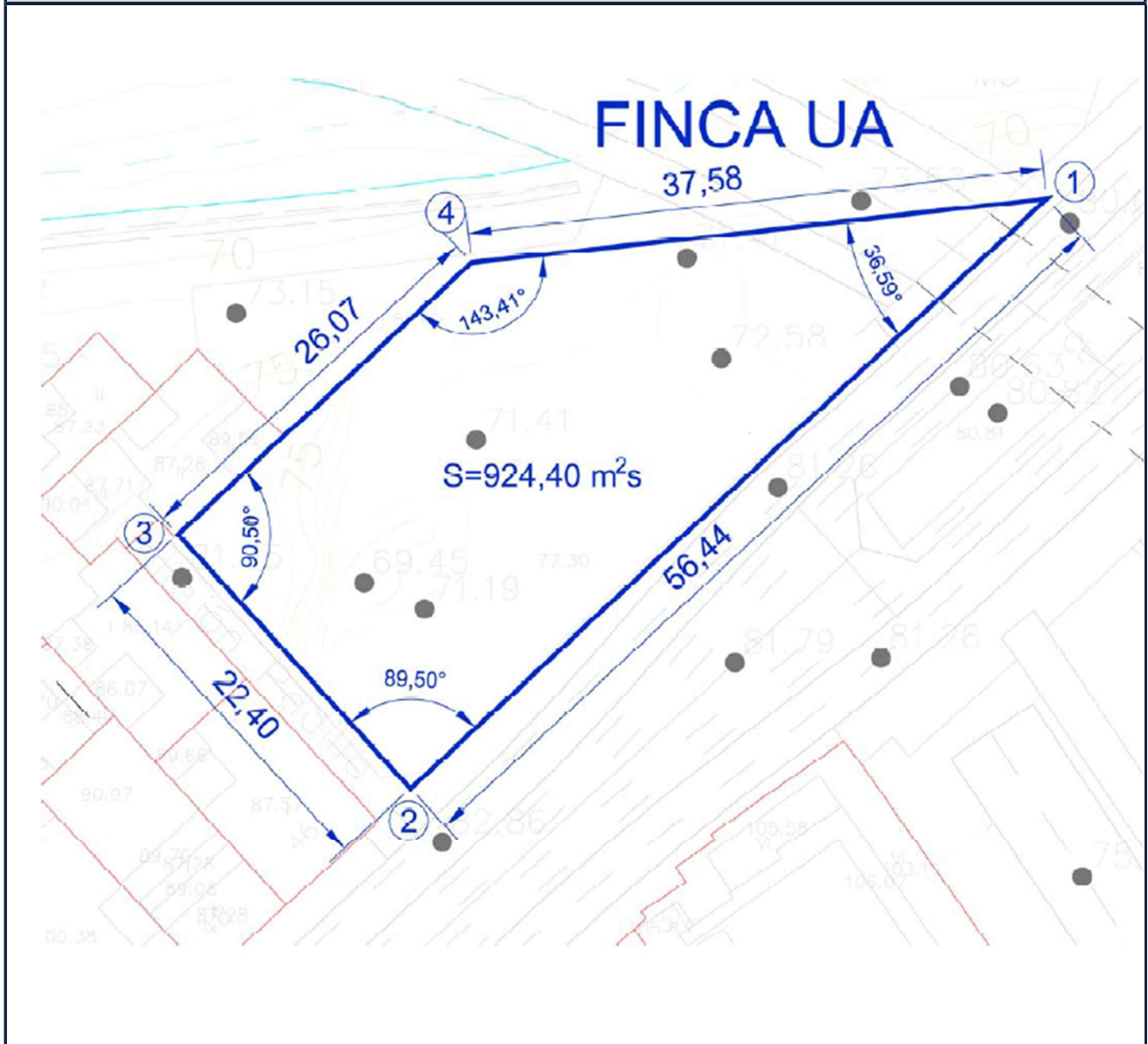
INFORMACIÓN DE LA FINCA INSTRUMENTAL "UA"

FINCA "UA"

DATOS PERSONALES

PROPIETARIO	Nombre	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.	DNI / NIF	B56827520
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife, D.P. 38005
REPRESENTANTE	Nombre	Don Evelio Noel Socas Sánchez	DNI / NIF	790752191
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife, D.P. 38005

PLANO ACOTADO DE LA FINCA INSTRUMENTAL "UA"



COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA FINCA INSTRUMENTAL "UA" Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28

VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
1	376.174,9201	3.149.686,2996									
2	376.133,5678	3.149.647,8923									
3	376.118,4522	3.149.664,4306									
4	376.137,5624	3.149.682,1799									

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 76/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



5 FINCAS "R1" Y "R2" RESTOS DE LA FINCA INSTRUMENTAL "UA"

Debido a la segregación de la finca instrumental "IT" de la Finca "UA", en la que se realiza el proceso reparcelatorio de acuerdo a lo establecido en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, resultan dos restos de fincas correspondientes a las superficies que exceden de la finca reparcelatoria Finca "UA" con respecto a la agrupación de todas las fincas de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. (Finca Instrumental "IT") que se deben inscribir como restos de las fincas originarias al realizar la segregación de la Finca "UA".

Al estar clasificadas estas dos fincas de resto de forma diferente por el Plan General de Ordenación, se definen dos fincas diferentes de resto, una Rústica y otra Urbana para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Se adjuntan las descripciones de ambas fincas con el detalle suficiente para que se puedan inscribir en el Registro de la Propiedad.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

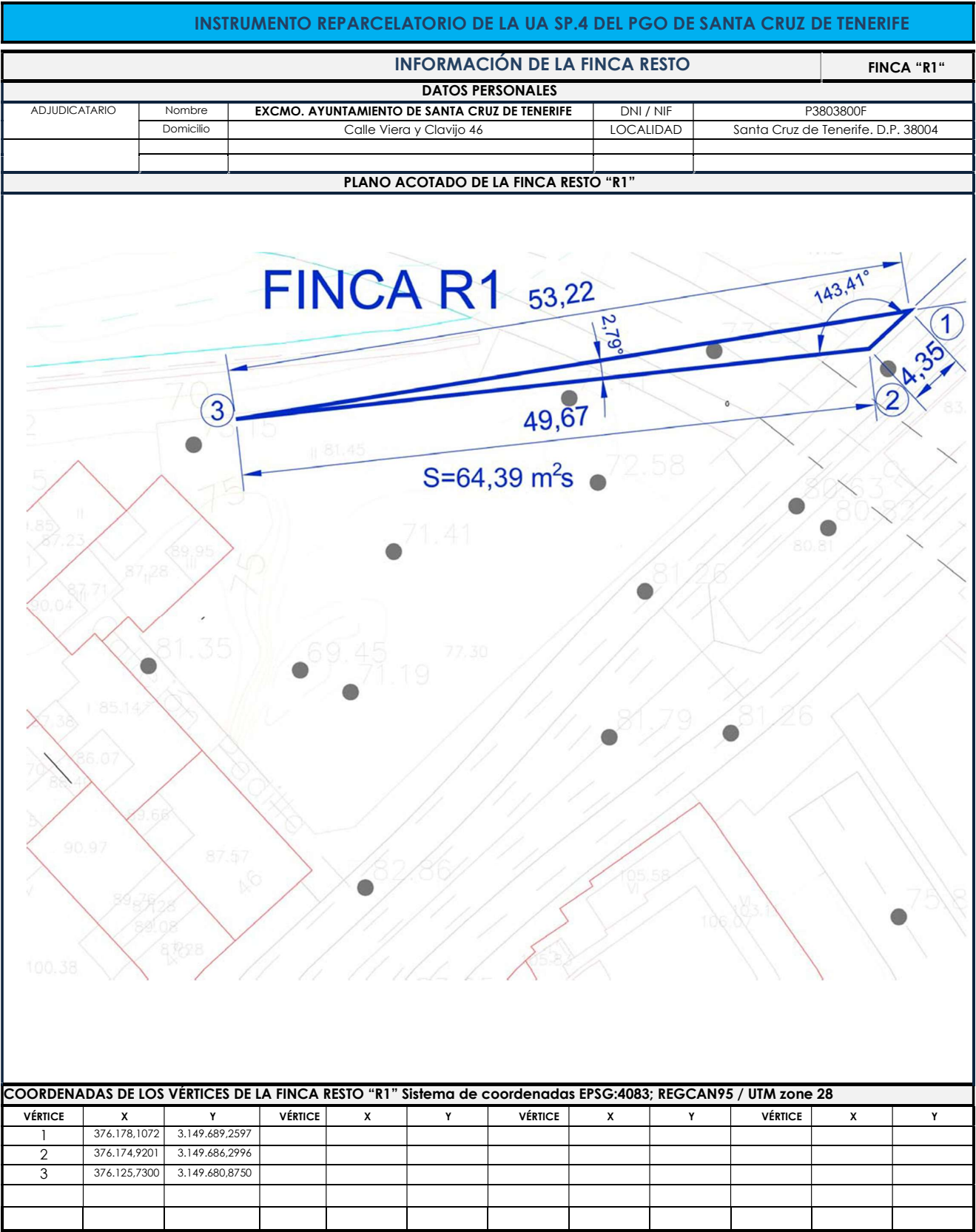
Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 77/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



Instrumento reparcelatorio de la UA SP.4 del PGO de Santa Cruz de Tenerife					
Información de la finca resto					
Correspondencia con los derechos de las parcelas originales				Finca "R1"	
Parcela de cesión voluntaria por parte de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. en base a la estipulación octava del Convenio de Gestión Urbanística de la UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE					
Parcela de cesión voluntaria.					
ADJUDICATARIO	Nombre	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	DNI / NIF	P3803800F	
	Domicilio	Calle Viera y Clavijo 46	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife, D.P. 38004	
DATOS DE LA FINCA RESTO					
SITUACIÓN	Vía del Barranco de Santos			SUPERFICIE	64,39 m²s
LINDEROS	N	Terrenos que le separan del Barranco de Santos, en línea recta de cincuenta y tres metros con veintidós centímetros.			
	E	Vía del Barranco de Santos, en línea recta de cuatro metros con treinta y cinco centímetros.			
	S	Finca "UA" creada en la segregación de la Finca "IT", en línea recta de cuarenta y nueve metros con sesenta y siete centímetros.			
	O	Confluencia de los linderos Norte y Sur, en un ángulo que coincide en un vértice de la Finca "R2"			
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA RESTO					
ADJUDICATARIO	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.				
DESCRIPCIÓN	Finca de forma triangular situada en esta Capital, en la Vía del Barranco de Santos, que tiene una superficie de SESENTA Y CUATRO METROS CON TREINTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS. Linda, por el Norte, en línea recta con terrenos de que le separan del Barranco de Santos, en línea recta de cincuenta y tres metros con veintidós centímetros; por el Este, con la Vía del Barranco de Santos, en línea recta de cuatro metros con treinta y cinco centímetros; por el Sur, con la Finca "UA" creada en la separación de la Finca "IT", en línea recta de cuarenta y nueve metros con sesenta y siete centímetros y por el Oeste, con la confluencia de los linderos Norte y Sur, en un ángulo que coincide en un vértice de la finca "R2".				
TÍTULO	RÚSTICA: Finca resto de la segregación de la Finca Instrumental denominada "UA" de la finca Instrumental "IT", y que procede de un porcentaje del nueve con quince por ciento (9,15%) de la Finca, número 62604, del Registro de la propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, que es propiedad de la PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. ,titular del pleno dominio por título de permuta, según consta en la inscripción 6ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, con número de protocolo 274/2024, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro. En esta finca existe, en parte, una Subestación Transformadora de energía eléctrica. y en parte la Vía del Barranco de Santos.				
DERCHOS Y CARGAS	Libre de cargas				
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	La finca está clasificada como Suelo Rústico de Protección Hidrológica en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife.				
INSCRIPCIÓN	Se solicita del Registrador de la Propiedad que se inscriba la finca descrita como resto de la segregación de la Finca instrumental "UA" de la Finca Instrumental "IT", originadas en el Proyecto de Reparcelación de la UA -SP.4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife.				

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 78/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



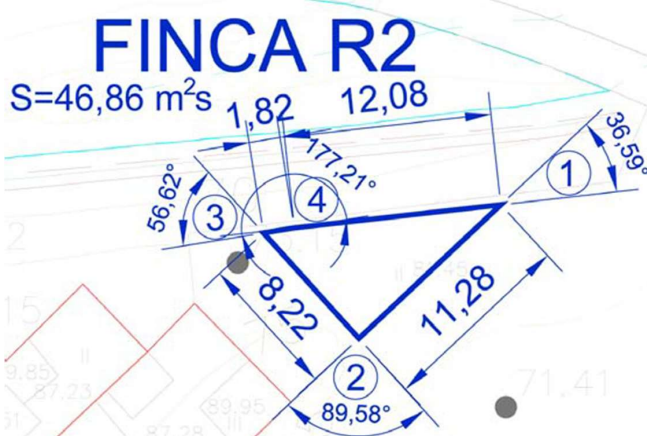
INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Instrumento reparcelatorio de la UA SP.4 del PGO de Santa Cruz de Tenerife					
Información de la finca resto					
Correspondencia con los derechos de las parcelas originales				Finca "R2"	
Parcela de cesión voluntaria por parte de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. en base a la estipulación octava del Convenio de Gestión Urbanística de la UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE					
Datos Personales					
ADJUDICATARIO	Nombre	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	DNI / NIF	P3803800F	
	Domicilio	Calle Viera y Clavijo 46	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife, D.P. 38004	
Datos de la finca resto					
SITUACIÓN	Vía del Barranco de Santos			SUPERFICIE	46,86 m²s
LINDEROS	N	Terrenos que le separan del Barranco de Santos, en línea quebrada de trece metros con noventa centímetros.			
	E	Contiuencia de los linderos Norte y Sur.			
	S	Finca "UA" creada en la segregación de la Finca "IT", en línea recta de once metros con veintiocho centímetros			
	O	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de ocho metros con veintidós centímetros			
Datos registrales de la finca resto					
ADJUDICATARIO	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.				
DESCRIPCIÓN	Finca de forma triangular situada en esta Capital, en la Vía del Barranco de Santos, que tiene una superficie de CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. Linda, por el Norte, con terrenos que le separan del Barranco de Santos, en línea quebrada de trece metros con noventa centímetros; por el Este, con la confluencia de los linderos Norte y Sur; por el Sur, con la Finca "UA" creada en la segregación de la Finca "IT", en línea recta de once metros con veintiocho centímetros y por el Oeste, con el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de ocho metros con veintidós centímetros.				
TÍTULO	URBANA: Finca resto de la segregación de la Finca Instrumental denominada "UA" de la finca Instrumental "IT", y que procede de un porcentaje del seis con sesenta y cinco por ciento (6,65%) de la Finca, número 62604, del Registro de la propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, que es propiedad de la PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , titular del pleno dominio por título de permuta, según consta en la inscripción 6º, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, con número de protocolo 274/2024, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro. En esta finca existe parte de una Subestación Transformadora de energía eléctrica				
DERCHOS Y CARGAS	Libre de cargas				
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	La finca está clasificada como Suelo Urbano no Consolidado en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife.				
INSCRIPCIÓN	Se solicita del Registrador de la Propiedad que se inscriba la finca descrita como resto de la segregación de la Finca instrumental "UA" de la Finca Instrumental "IT", originadas en el Proyecto de Reparcelación de la UA –SP.4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife				

FINCA "R2"

ADJUDICATARIO	Nombre	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	DNI / NIF	P3803800F
	Domicilio	Calle Viera y Clavijo 46	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38004

PLANO ACOTADO DE LA FINCA RESTO "R2"



COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA FINCA FINCA RESTO "R2" Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28

[illegible]

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa
--------------	-------------------------------------

Fecha: 19-12-2025 11:00:48

Registrado en:	ENTRADA - N°: 16118/2025
----------------	--------------------------

Fecha: 23-12-2025 10:54

Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700

Comprobación CSV: <https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700>

Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25

- 81/199 -

Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



DOCUMENTO 4 DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

1 INTRODUCCIÓN

En el presente documento se procede a relacionar, adjudicar y describir las parcelas resultantes de la actuación reparcelable (que tienen como origen la Finca Instrumental "UA") conforme a las determinaciones del Plan General, en la zona denominada Unidad de Actuación UA-SP.4, del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife. La descripción de cada una de dichas parcelas contiene, de acuerdo con los artículos 36, 41.d) y 42.e) RGEPCan, la expresión de su descripción urbanística, con el detalle de su edificabilidad, aprovechamiento, uso, superficie mínima, coordenadas UTM en archivo GML, derechos y cargas, correspondencia con la fina registral de la que procede, con la indicación de los titulares a quienes se adjudican, con referencia a las fincas aportadas y, en su caso, las compensaciones en metálico correspondientes a cargas, gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que puedan afectarlas por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico, afecciones urbanísticas, su valoración, las construcciones preexistentes que se mantienen, cuota de participación en la financiación de la reparcelación y la expresión de los derechos por los que se produce la adjudicación.

2 RELACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

La relación de las parcelas resultantes, así como la superficie de las mismas, la edificabilidad y el aprovechamiento que el planeamiento les otorga, se expresa en el CUADRO adjunto.

RELACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN DE LA UA-SP.4 DEL PGO			
NÚMERO PARCELA	SUPERFICIE SUELO m ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO
"A"	475,37	5 PL y 4 PL, EC	5 PL – R; A y 4 PL - R; A
"B"	53,56	0	0
"C"	215,70	0	0
"C-BR"	215,70	---	A

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

"D"	104,10	0	0
"E"	75,67	0	0
TOTAL	924,40 (1)	5 PL y 4 PL, EC	5 PL – R; A y 4 PL - R; A

BR: Parcela Bajo Rasante; PL: Plantas; EC: Edificación Cerrada;

R: Uso residencial con admisión de los usos compatibles de acuerdo a las Normas del PGO. A: Uso de aparcamientos bajo rasante.

1-. En el cómputo de la superficie total no se suman dos veces la superficie de la parcela "C-BR", por ser el subsuelo de la parcela "C".

3 ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

En el presente proceso reparcelatorio, al ser PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., la propietaria única de los terrenos originales y al tener que monetizar la participación del Municipio de Santa Cruz de Tenerife por no alcanzar sus derechos la cuantía mínima para la adjudicación de una parcela edificable y por el diseño de la actuación establecida en el PGO, la propiedad original de las fincas que se reparcelan será la adjudicaría de todas la parcelas lucrativas que el PGO ha establecido en la Unidad de Actuación.

El Municipio de Santa Cruz de Tenerife será el adjudicatario de la valoración económica del citado porcentaje de participación en las plusvalías y de todas las parcelas no lucrativas destinadas al dominio público, que en el presente caso se destinan a espacio libre público y viario público.

El PGO establece que, bajo la parcela destinada a espacio libre, Parcela C, se pueda destinar bajo rasante al uso de aparcamiento de dominio privado, por lo que al estar esos dominios superpuestos se deberá establecer un Complejo Inmobiliario según lo define el artículo 26.5 LS15 y poder disponer el espacio libre sobre las parcelas destinada a aparcamiento y usos compatible en esta situación, definiéndose las parcelas sobre y bajo rasante individualizadamente para su constancia registral.

Por tanto, la adjudicación propuesta se concreta en dos parcelas lucrativas— numeradas como parcelas "A", y "C-BR" adjudicadas a PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.,

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

S.L. y cuatro parcelas denominadas "B", "C", "D" y "E" que se adjudican al Municipio de Santa Cruz de Tenerife, todas ellas de uso y dominio público. La parcela "B" destinada a viario público y las parcelas "C" y "D" destinadas a espacio libre público.

La definición gráfica de las parcelas resultantes se acompaña en el PLANO 4. La adjudicación se realizará con base en los criterios que se han indicado anteriormente.

4 DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, se procede a la propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes, que se recoge a continuación.

Se indica para cada parcela resultante, conforme establece los artículos 36, 41.d) y 42.e) RGEPCan, el adjudicatario; la superficie de suelo; la descripción de sus determinaciones urbanísticas, incluyendo la superficie mínima, uso del suelo, la superficie edificable y el aprovechamiento urbanístico; las coordenadas de sus vértices en formato UTM en archivo GML, derechos y cargas en correspondencia con la finca registral de la que procede con la indicación de los titulares a quienes se adjudican con referencia a las fincas aportadas y, en su caso, las compensaciones en metálico correspondientes a cargas, gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que puedan afectarlas por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico, afecciones urbanísticas, su valoración, las construcciones preexistentes que se mantienen, cuota de participación en la financiación de la reparcelación que se corresponde con los gastos de la urbanización y gestión de la misma y el importe de la monetización derivada de la participación del Ayuntamiento en la plusvalía generada según dispone el artículo 36.1.e) RGEPCan y la expresión de los derechos por los que se produce la adjudicación.

Se acompaña el plano de la parcela resultante con sus indicaciones métricas y georreferenciales.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (1/2)

PARCELA "A"

TITULAR				
ADJUDICATARIO	Nombre	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.	DNI / NIF	B56827520
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005

DATOS DESCRIPTIVOS	
UBICACIÓN	Avenida de las Islas Canarias 40, 42 y 44.
SUPERFICIE	CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (475,37 m2s)
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	Parcela Resultante "A" del Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4 Parcela de forma poligonal de cinco lados que tiene una superficie de CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS.
LINDEROS	N Terrenos del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de doce metros con ochenta y tres centímetros y con Parcela "C" y parcela "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4, en la que se establece un Complejo Inmobiliario, en línea recta de diecisiete metros con cuatro centímetros.
	E Parcela "C" y Parcela "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4, en la que se establece un Complejo Inmobiliario, en línea recta de diez metros con treinta y cinco centímetros,
	S Parcela "B" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4, en línea recta de veintiséis metros con setenta y siete centímetros,
	O Callejón de Padilla, en línea recta de veinte metros con cuarenta centímetros,
CONSTRUCCIONES	En esta finca existe un muro de contención con respecto a la Avenida de las Islas Canarias y del Callejón de Padilla, como soporte de la excavación realizada en parte de esta finca a la cota aproximada de la Vía del Barranco de Santos.

DATOS URBANÍSTICOS	
PLANEAMIENTO	Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL 1/2000, de 8 de mayo (PGOU-05)
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado
ÁREA	Buenavista Baja
ÁMBITO	Salud-Perú Alto(SP-4)
USO	Residencial.
TIPOLOGÍA	Edificación Cerrada
EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO	Edificación cerrada, con alturas máximas permitidas de 4 y 5 plantas, según establecen los planos de ordenación pormenorizada. Le corresponde un aprovechamiento de 2,248.59 udas.
PARCELA MÍNIMA	Las condiciones de parcela mínima, a los efectos de segregación son: Superficie mínima de parcela: Cien (100) metros cuadrados. Fachada mínima hacia las vías o espacios públicos: Seis (6) metros.

OTROS DATOS	
CORRESPONDENCIA REGISTRAL	Se corresponde con la aportación del ochenta y cinco con veinticinco por ciento del ochenta y nueve con veintiséis por ciento de la finca número 62604 del Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, y del ochenta y cinco con veinticinco por ciento por ciento de las fincas números 24527, 24 525 y 8356, con las que se ha formado la finca instrumental "UA" todas ellas propiedad de la PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. que es titular del pleno dominio de la totalidad de estas fincas por título de permuta, según consta en la inscripción 6ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, con número de protocolo 274/2024, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro.
TÍTULO	Procede de la Finca Agrupación Instrumental "UA" descrita en la ficha correspondiente al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4.
CARGA URBANÍSTICA CUOTA DE PARTICIPACIÓN	La nueva finca queda afecta a la carga urbanística del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, siendo la cuota en los gastos de urbanización y los demás del proyecto del Ochenta y cinco coma veinticinco por ciento. (85.25%), que se fija provisionalmente en cuatrocientos veinte mil veinticuatro euros con sesenta y seis céntimos(420,024.66€) según la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
INSCRIPCIÓN	Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad que inscriba la PARCELA RESULTANTE "A" como finca nueva e independiente del presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4, a nombre de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. (B56827520), con el 100% del pleno dominio, con carácter privativo.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 85/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		

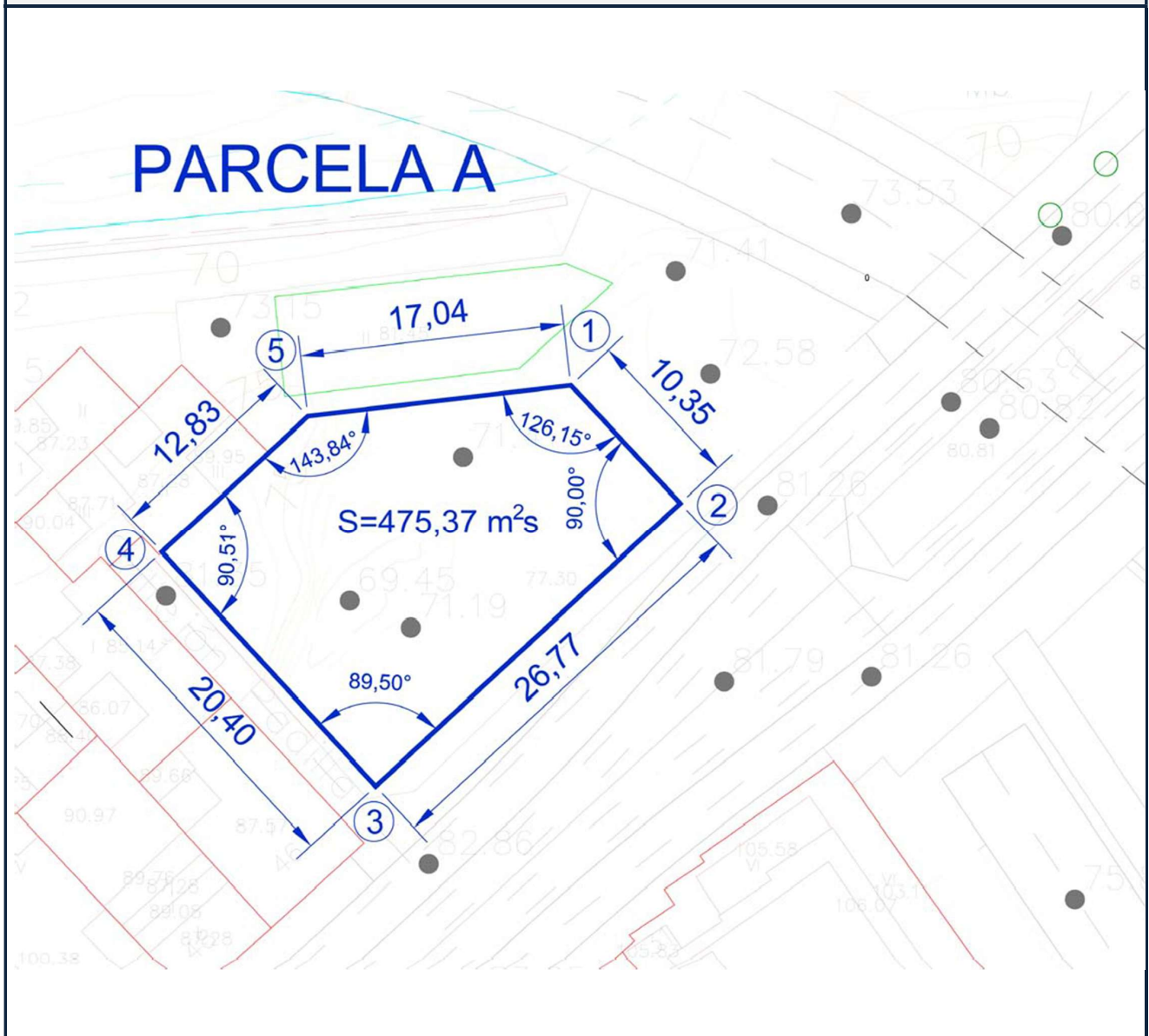


INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (2/2)

PARCELA "A"

PLANO ACOTADO DE LA PARCELA "A"



COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA PARCELA "A" Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28											
VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
1	376.144,7897	3.149.675,1701									
2	376.151,8333	3.149.667,5865									
3	376.132,2185	3.149.649,3686									
4	376.118,4522	3.149.664,4306									
5	376.127,8631	3.149.673,1713									

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 86/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (1/2)

PARCELA "B"

TITULAR

ADJUDICATARIO	Nombre	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	DNI / NIF	P3803800F
	Domicilio	Calle Viera y Clavijo 46	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38004

DATOS DESCRIPTIVOS

UBICACIÓN	Avenida de las Islas Canarias 40, 42 y 44, con esquina al Callejón de Padilla		
SUPERFICIE	CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (53.56 m2s)		
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	Parcela Resultante "B" del Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4 Parcela de forma rectangular que tiene una superficie de CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS.		
LINDEROS	N	Parcela "A" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4, en línea recta de veintiséis metros con setenta y siete centímetros.	
	E	Parcela "C" y Parcela "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4, en la que se establece un Complejo Inmobiliario, en línea recta de dos metros.	
	S	Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de veintiséis metros con setenta y nueve centímetros.	
	O	Callejón de Padilla, en línea recta de dos metros,	
CONSTRUCCIONES	No tiene		

DATOS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO	Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL 1/2000, de 8 de mayo (PGOU-05)			
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado			
ÁREA	Buenavista Baja			
ÁMBITO	Salud-Perú Alto(SP-4)			
USO	Viario			
TIPOLOGÍA	No aplica			
EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO O	No tiene edificabilidad ni aprovechamiento lucrativo.			
PARCELA MÍNIMA	No aplica			

OTROS DATOS

CORRESPONDENCIA REGISTRAL	Adjudicada al AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, como parcela adjudicada por cesión obligatoria, al estar calificada en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de viario público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias..			
TÍTULO	Procede de la Finca Agrupación Instrumental "UA" descrita en la ficha correspondiente al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4.			
CARGA URBANÍSTICA Y CUOTA DE PARTICIPACIÓN	No procede			
INSCRIPCIÓN	Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad que inscriba la PARCELA RESULTANTE "B" como finca nueva e independiente del presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4, a nombre de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (P3803800F), con el 100% del pleno dominio, con carácter demanial.			

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

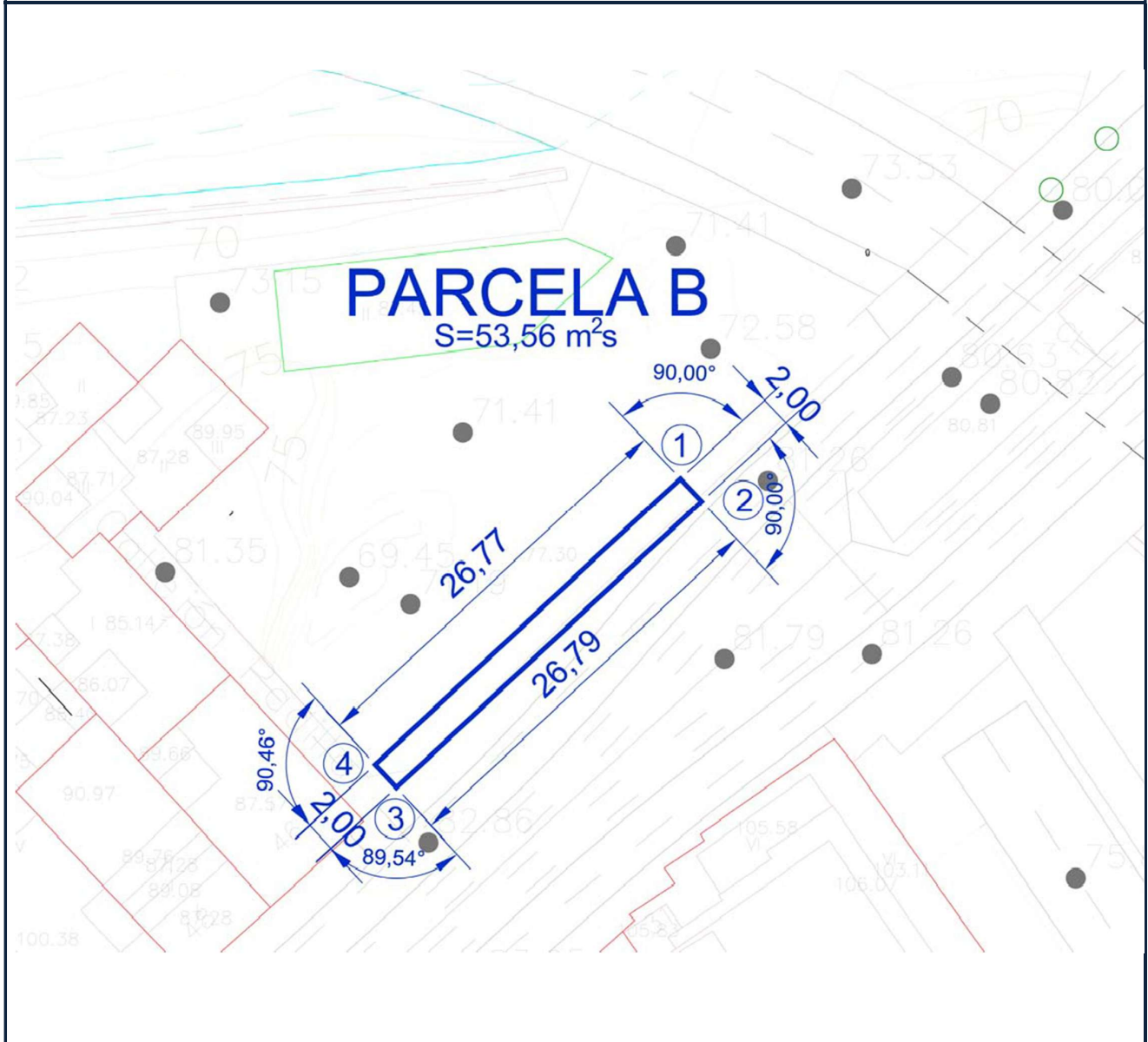
Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

PARCELA "B"

PLANO ACOTADO DE LA PARCELA



COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA PARCELA "B" Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28

VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
1	376.151,8333	3.149.667,5865									
2	376.153,1944	3.149.666,1944									
3	376.133,5678	3.149.647,8923									
4	376.132,2185	3.149.649,3686									

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 88/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (1/2)

PARCELA "C"

TITULAR

ADJUDICATARIO	Nombre	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	DNI / NIF	P3803800F
	Domicilio	Calle Viera y Clavijo 46	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38004

DATOS DESCRIPTIVOS

UBICACIÓN		Avenida de las Islas Canarias 40	
SUPERFICIE		DOSCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS (215,70 m2s)	
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA		Parcela Resultante "C" del Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4. Parcela de forma irregular que tiene una superficie de DOSCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS. Esta parcela forma parte de un Complejo Inmobiliario con la parcela "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA- SP.4, constituido por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. de la que esta parcela "C" es la que se ubica sobre rasante.	
LINDEROS	N	Parcelas "E", y "D" del Proyecto de Reparcelación de la UA- SP.4, y "R1" resto de la Finca Instrumental IT, que proceden de la segregación de la Finca UA; en línea recta de once metros con ochenta y ocho centímetros con parcela "E"; en línea recta de treinta y seis centímetros con parcela "R1" y en línea quebrada de dos tramos con parcela "D" de catorce metros con setenta y tres centímetros y de un metro con cincuenta y un centímetros respectivamente.	
	E	venida de las Islas Canarias, en línea recta de quince metros con veintiún centímetros,.	
	S	Parcelas "A" y "B" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4 en línea poligonal de dos tramos que en su descripción, de Este a Oeste tienen, en el primer tramo, dos metros con la parcela "B" y diez metros con treinta y cinco centímetros con la parcela "A" y en el segundo tramo, diecisiete metros con cuatro centímetros con la parcela "A".	
	O	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de dos metros con cuarenta y cinco centímetros y con parcela "E", del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4 en línea recta de diez metros con ochenta y dos centímetros.	
CONSTRUCCIONES		No tiene	

DATOS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO	Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL 1/2000, de 8 de mayo (PGOU-05)
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado
ÁREA	Buenavista Baja
ÁMBITO	Salud-Perú Alto(SP-4)
USO	Espacio Libre Público
TIPOLOGÍA	No aplica
EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO	No tiene edificabilidad ni aprovechamiento lucrativo.
PARCELA MÍNIMA	No aplica

OTROS DATOS

CORRESPONDENCIA REGISTRAL	Adjudicada al AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, como parcela adjudicada por cesión obligatoria, al estar calificada en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de Espacio Libre Público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias..
TÍTULO	Procede de la Finca Agrupación Instrumental "UA" descrita en la ficha correspondiente al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4.
CARGA URBANÍSTICA Y CUOTA DE PARTICIPACIÓN	No procede
INSCRIPCIÓN	Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad que inscriba la PARCELA RESULTANTE "C" como finca nueva e independiente del presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4, a nombre de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (P3803800F), con el 100% del pleno dominio, con carácter demanial.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

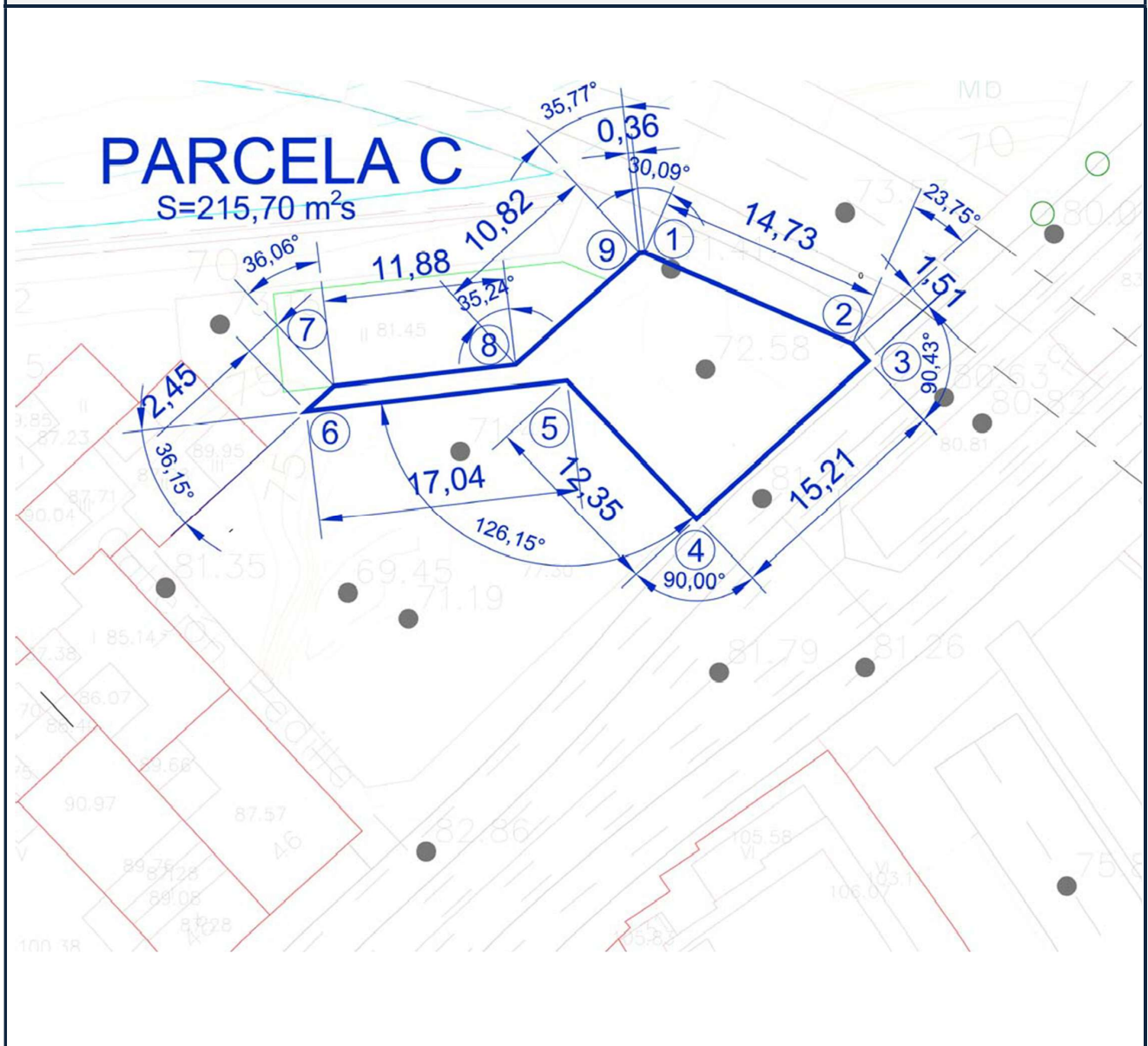
Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

PARCELA "C"

PLANO ACOTADO DE LA PARCELA "C"



COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA PARCELA Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28

VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
1	376.149,8409	3.149.683,5339	6	376.127,8631	3.149.673,1713						
2	376.163,3227	3.149.677,5879	7	376.129,6552	3.149.674,8358						
3	376.164,3415	3.149.676,4743	8	376.141,4550	3.149.676,2480						
4	376.153,1944	3.149.666,1211	9	376.149,4857	3.149.683,4947						
5	376.144,7897	3.149.675,1701									

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 90/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (1/2)
PARCELA "C-BR"

TITULAR				
ADJUDICATARIO	Nombre	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.	DNI / NIF	B56827520
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005

DATOS DESCRIPTIVOS	
UBICACIÓN	Avenida de las Islas Canarias 40.
SUPERFICIE	DOSCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS (215,70 m2s)
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	Parcela Resultante "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4 Parcela de forma irregular que tiene una superficie de DOSCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS. Esta parcela forma parte de un Complejo Inmobiliario con la parcela "C" del Proyecto de Reparcelación de la UA- SP.4, constituido por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. de la que esta parcela "C-BR" es la que se ubica sobre bajo rasante.
LINDEROS	N Parcelas "E", y "D" del Proyecto de Reparcelación de la UA- SP.4, y "R1" resto de la Finca Instrumental IT, que proceden de la segregación de la Finca UA; en línea recta de once metros con ochenta y ocho centímetros con parcela "E"; en línea recta de treinta y seis centímetros con parcela "R1" y en línea quebrada de dos tramos con parcela "D" de catorce metros con setenta y tres centímetros y de un metro con cincuenta y un centímetros respectivamente.
	E Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de quince metros con veintiún centímetros,.
	S Parcelas "A" y "B" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4 en línea poligonal de dos tramos que en su descripción, de Este a Oeste tienen, en el primer tramo, dos metros con la parcela "B" y diez metros con treinta y cinco centímetros con la parcela "A" y en el segundo tramo, diecisiete metros con cuatro centímetros con la parcela "A".
	O Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de dos metros con cuarenta y cinco centímetros y con parcela "E", del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4 en línea recta de diez metros con ochenta y dos centímetros.
CONSTRUCCIONES	En esta finca existe un muro de contención con respecto a la Avenida de las Islas Canarias, como soporte de la excavación realizada en parte de esta finca a la cota aproximada de la Vía del Barranco de Santos.

DATOS URBANÍSTICOS	
PLANEAMIENTO	Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL 1/2000, de 8 de mayo (PGOU-05)
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado
ÁREA	Buenavista Baja
ÁMBITO	Salud-Perú Alto(SP-4)
USO	El autorizado por el planeamiento (aparcamiento).
TIPOLOGÍA	
EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO	La edificabilidad se fija en 555.93 metros cuadrados de techo, en base a los cuales se ha calculado el aprovechamiento sobre el que se fija la monetización. Este aprovechamiento es de 389.15 udas.
PARCELA MÍNIMA	No aplica

OTROS DATOS	
CORRESPONDENCIA REGISTRAL	Se corresponde con la aportación del catorce con setenta y cinco por ciento del ochenta y nueve con veintiséis por ciento de la finca número 62604 del Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, y del catorce con setenta y cinco por ciento de las fincas números 24527, 24 525 y 8356, con las que se ha formado la finca instrumental "UA" todas ellas propiedad de la PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. que es titular del pleno dominio de la totalidad de estas fincas por título de permuta, según consta en la inscripción 6ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, con número de protocolo 274/2024, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro.
TÍTULO	Procede de la Finca Agrupación Instrumental "UA" descrita en la ficha correspondiente al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4.
CARGA URBANÍSTICA CUOTA DE PARTICIPACIÓN	La nueva finca queda afecta a la carga urbanística del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, siendo la cuota en los gastos de urbanización y los demás del proyecto del Ochenta y cinco coma veinticinco por ciento. (14.75%), que se fija provisionalmente en setenta y dos mil seiscientos noventa y un euros con treinta y cuatro céntimos (72.691.34 €) según la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
INSCRIPCIÓN	Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad que inscriba la PARCELA RESULTANTE "C-BR" como finca nueva e independiente del presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4, a nombre de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. (B56827520), con el 100% del pleno dominio, con carácter privativo.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 91/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		

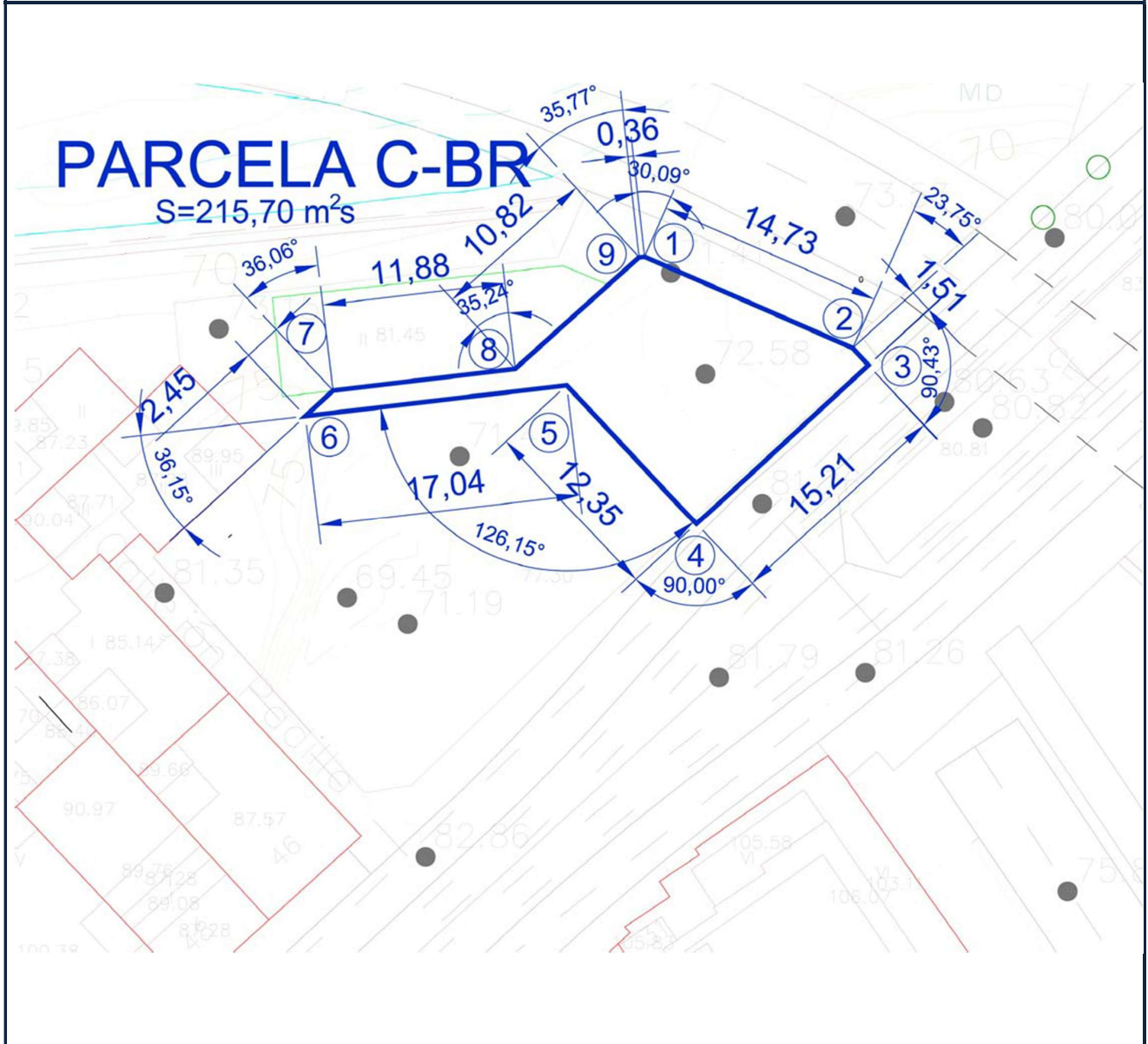


INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (2/2)

PARCELA "C-BR"

PLANO ACOTADO DE LA PARCELA



COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA PARCELA Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28

VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
1	376.149,8409	3.149.683,5339	6	376.127,8631	3.149.673,1713						
2	376.163,3227	3.149.677,5879	7	376.129,6552	3.149.674,8358						
3	376.164,3415	3.149.676,4743	8	376.141,4550	3.149.676,2480						
4	376.153,1944	3.149.666,1211	9	376.149,4857	3.149.683,4947						
5	376.144,7897	3.149.675,1701									

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 92/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (1/2)

PARCELA "D"

TITULAR

ADJUDICATARIO	Nombre	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	DNI / NIF	P3803800F
	Domicilio	Calle Viera y Clavijo 46	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38004

DATOS DESCRIPTIVOS

UBICACIÓN	Vía del Barranco de Santos		
SUPERFICIE	CIENTO CUATRO METROS CUADRADO CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS (104,10 m²s)		
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	Parcela Resultante "D" del Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4 Parcela de forma sensiblemente triangular que tiene una superficie de CIENTO CUATRO METROS CUADRADO CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS.		
LINDEROS	N	Finca "R1" resto de la Finca Instrumental IT, que proceden de la segregación de la Finca UA, en línea recta de veinticinco metros con veintitrés centímetros.	
	E	Confluencia de los linderos Norte y Sur.	
	S	Vía del Barranco de Santos, en línea recta de catorce metros con cuarenta y cuatro centímetros,	
	O	Parcela "C" y Parcela "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4, en la que se establece un Complejo Inmobiliario, en línea poligonal de dos tramos que, en su descripción de Sur a Norte, los tramos tienen un metro con cincuenta y un centímetros y catorce metros con setenta y tres centímetros, que definen una línea paralela aproximadamente a la alineación de la vía del Barranco de Santos.	
CONSTRUCCIONES	No tiene		

DATOS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO	Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL 1/2000, de 8 de mayo (PGOU-05)			
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado			
ÁREA	Buenavista Baja			
ÁMBITO	Salud-Perú Alto(SP-4)			
USO	Espacio Libre Público			
TIPOLOGÍA	No aplica			
EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO	No tiene edificabilidad ni aprovechamiento lucrativo.			
PARCELA MÍNIMA	No aplica			

OTROS DATOS

CORRESPONDENCIA REGISTRAL	Adjudicada al AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, como parcela adjudicada por cesión obligatoria, al estar calificada en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de espacio libre público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias..			
TÍTULO	Procede de la Finca Agrupación Instrumental "UA" descrita en la ficha correspondiente al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4.			
CARGA URBANÍSTICA Y CUOTA DE PARTICIPACIÓN	No procede			
INSCRIPCIÓN	Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad que inscriba la PARCELA RESULTANTE "D" como finca nueva e independiente del presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4, a nombre de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (P3803800F), con el 100% del pleno dominio, con carácter demanial.			

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

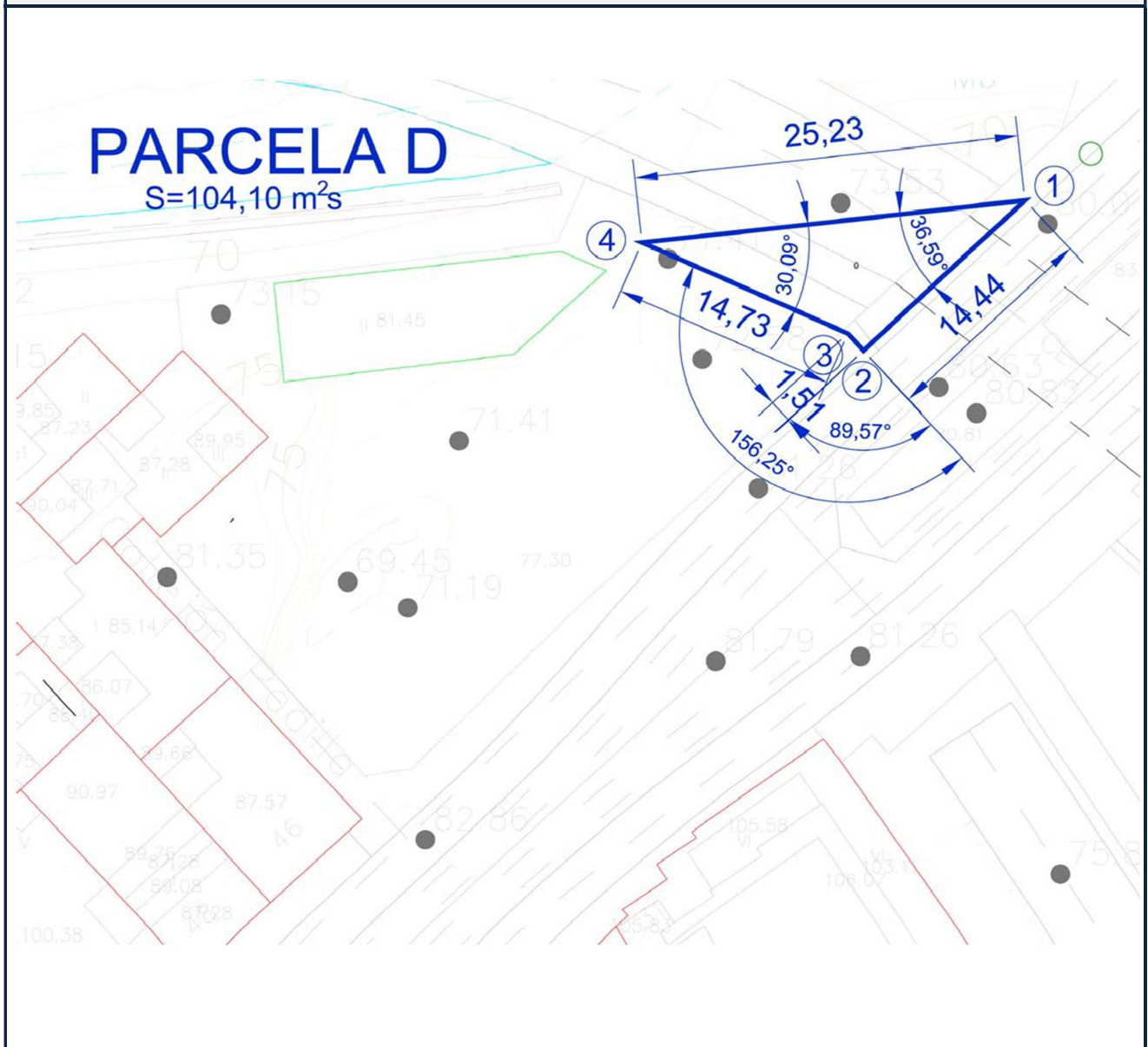
Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (2/2)

PARCELA "D"

PLANO ACOTADO DE LA PARCELA



COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA PARCELA Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28											
VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
1	376.174,9201	3.149.686,2996									
2	376.164,3415	3.149.676,4743									
3	376.163,3227	3.149.677,5879									
4	376.149,8409	3.149.683,5339									

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 94/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (1/2)

PARCELA "E"

TITULAR

ADJUDICATARIO	Nombre	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	DNI / NIF	P3803800F
	Domicilio	Calle Viera y Clavijo 46	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38004

DATOS DESCRIPTIVOS

UBICACIÓN	Vía el Barranco de Santos		
SUPERFICIE	SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (75,67 m2s)		
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	Parcela Resultante "E" del Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4 Parcela de forma romboidal que tiene una superficie de SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS.		
LINDEROS	N	Parcela "R1" resto de la Finca Instrumental IT, que proceden de la segregación de la Finca UA, en línea recta de doce metros.	
	E	Parcela "C" y Parcela "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4, en la que se establece un Complejo Inmobiliario, en línea recta de diez metros con ochenta y dos centímetros.	
	S	Parcela "C" y Parcela "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4, en la que se establece un Complejo Inmobiliario, en línea recta de once metros con ochenta y ocho centímetros.	
	O	Parcela "R2" resto de la Finca Instrumental IT, que proceden de la segregación de la Finca UA, en línea recta de diez metros con setenta y nueve centímetros.	
CONSTRUCCIONES	En parte tiene edificada una Subestación de Transformación de Energía Eléctrica		

DATOS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO	Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL 1/2000, de 8 de mayo (PGOU-05)
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado
ÁREA	Buenavista Baja
ÁMBITO	Salud-Perú Alto(SP-4)
USO	Espacio Libre Público
TIPOLOGÍA	No aplica
EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO	No tiene edificabilidad ni aprovechamiento lucrativo.
PARCELA MÍNIMA	No aplica

OTROS DATOS

CORRESPONDENCIA REGISTRAL	Adjudicada al AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, como parcela adjudicada por cesión obligatoria, al estar calificada en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de espacio libre público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias..
TÍTULO	Procede de la Finca Agrupación Instrumental "UA" descrita en la ficha correspondiente al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4.
CARGA URBANÍSTICA Y CUOTA DE PARTICIPACIÓN	No procede
INSCRIPCIÓN	Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad que inscriba la PARCELA RESULTANTE "E" como finca nueva e independiente del presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4, a nombre de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (P3803800F), con el 100% del pleno dominio, con carácter demanial.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 95/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43

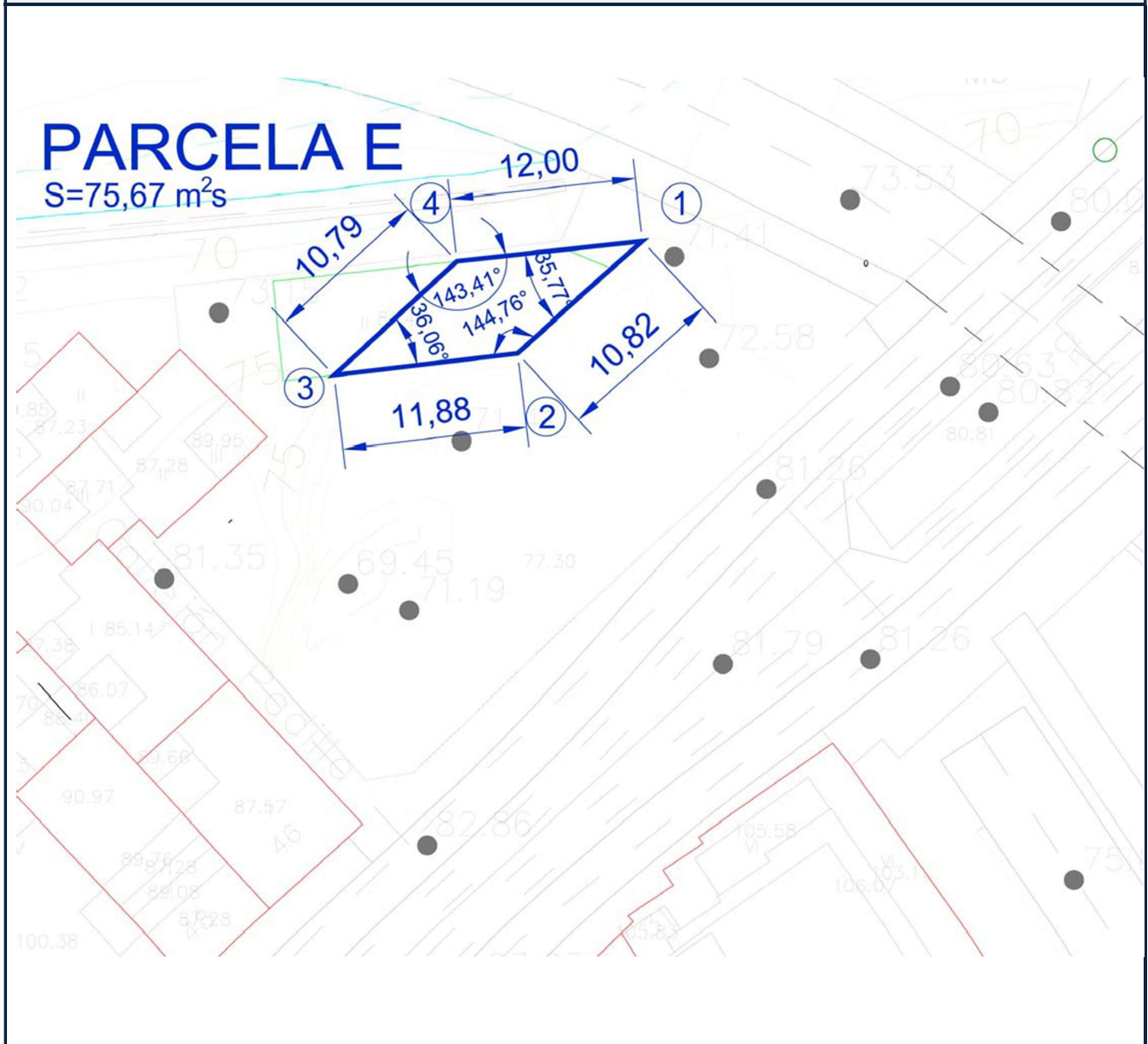


INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (2/2)

PARCELA "E"

PLANO ACOTADO DE LA PARCELA "E"



COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA PARCELA Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28

VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
1	376.149,4857	3.149.683,4947									
2	376.141,4550	3.149.676,2480									
3	376.129,6552	3.149.674,8358									
4	376.137,5624	3.149.682,1799									

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 96/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



DOCUMENTO 5 CUOTA DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

La presente Unidad de Actuación tiene un solo propietario en toda la extensión de su suelo, y dos parcelas con aprovechamiento lucrativo por lo que las cuotas de las dos parcelas se relacionan en la tabla siguiente que corresponde con todos los derechos y obligaciones que se originen en el presente Proyecto de Reparcelación.

Los datos de la propiedad de la totalidad de los terrenos en dos parcelas es:

Titular: PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. C.I.F.: B-56827520

Domicilio: Avenida de los Reyes Católicos 23, 38005 Santa Cruz de Tenerife

Teléfono: 922 218 155

Correo electrónico: administracion@gruposocas.com

Representante: Administrador único: Don Evelio Noel Socas Sánchez

Domicilio: Avenida de los Reyes Católicos 23, 38005 Santa Cruz de Tenerife

N.I.F.: 79.075.219-T

CUOTA DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

PARCELA	SUPERFICIE SUELO m2s	EDIFICABILIDAD m2i*	USO	APROVECHAMIENT O m2i ue	CUOTA DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS POR PARCELA	PROPIETARIO ADJUDICATARIO	TIPO DE PROPIEDAD
"A"	475,37	2248,59	Residencial Colectiva Cerrada y Usos Compatibles	2248,59	85,25%	PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.	Independiente
"C-8R"	215,70	555,93	Usos autorizables bajo rasante	389,151	14,75%	PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.	Complejo Inmobiliario

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

DOCUMENTO 6 PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

1 INTRODUCCIÓN

En el presente documento se procede a exponer la Propuesta de Adjudicación de las parcelas resultantes de la actuación conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife.

La descripción de cada una de las parcelas resultantes se ha efectuado en el Documento 4 de este Proyecto de Reparcelación.

2 RELACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Las parcelas resultantes se corresponden a las determinaciones urbanísticas del planeamiento que se ejecuta. Su relación es la siguiente:

RELACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN DE LA UA-SP.4 DEL PGO			
NÚMERO PARCELA	SUPERFICIE SUELO m ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE (1)	APROVECHAMIENTO (2)
"A"	475,37	5 P - 4 P, E-BRA	5 P - 4 P -RC-EC-UC-E-BRA
"B"	53,56	0	0
"C"	215,70	0	0
"C-BR"	215,70	E-BRA	E-BRA
"D"	104,10	0	0
"E"	75,67	0	0
TOTAL	924,40 (1)	5 PL y 4 PL, E-BRA	5 P y 4P - RC-EC-UC-EBRA

(1) 5P- 4P,: Edificación en 5 y 4 plantas de altura, según determinaciones del PGO.

E-BRA Edificabilidad bajo rasante

(2) 5P- 4P, RC,-EC-UC: Edificación, en 5 y 4 plantas de altura, uso residencial colectiva cerrada, usos complementarios, según determinaciones del PGO..

Como se ha indicado las parcelas "C" y "C-BR" se constituyen en un Complejo Inmobiliario para cumplimentar las propuestas de la ordenación urbanística que dispone que bajo las parcelas de dominio Público de Viario Público y Espacios Libres Públicos locales se puedan ubicar construcciones de dominio privado bajo la rasante oficial.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

3 ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

En el presente caso al ser todas las fincas aportadas a la Reparcelación de un solo propietario, PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , y no poder segregar una parcela soporte del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, para la compensación de las plusvalías generadas por el planeamiento por no cumplir las condiciones urbanísticas dispuestas por el PGO, todas las parcelas resultanteslucrativas se adjudican al propietario único de las fincas aportadas, PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.

El resto de las parcelas resultantes destinadas a dominio público local como son la calificada por el planeamiento a viario público local, parcela "B", las calificadas a espacio libre local, parcelas "C", "D" y "E", se adjudican al Municipio de Santa Cruz de Tenerife.

Al coincidir en superposición la parcela "C" con la parcela "C-BR" se constituyen unos Complejos Inmobiliarios conforme a lo establecido en el artículo 26.5 LS, y de acuerdo a lo dispuesto en el Convenio de Gestión Urbanística incluido en la Iniciativa para fijar el Sistema de Actuación por Concierto, del que forma parte el presente proyecto de Reparcelación. Al existir en las parcelas "A" y "C-BR" unas construcciones adecuadas al planeamiento, se conservan las mimas construcciones adjudicándose al mismo titular de las parcelas de acuerdo al artículo 42.f) del RGEPCan. En consonancia con todo lo anterior se procede a la propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes que se recoge en los Cuadros adjuntos.

En el primer caso, se indica la superficie aportada por cada propietario, su porcentaje de participación, el aprovechamiento a que tiene derecho y las parcelas que recibe en propiedad.

FINCA	SUPERFICIE m²s	SUPERFICIE APORTADA FUERA DE LA UA m²s	SUPERFICIE APORTADA DENTRO DE LA UA m²s	PARTICIPACIÓN %	APROVECHAMIENT O QUE SE DEBE ADJUDICAR (1)	PARCELAS ADJUDICADAS		EDIFICABILIDAD ADJUDICADA	
						PROPIEDAD	MUNICIPIO	PROPIEDAD	MUNICIPIO
1	704,02	111,25	592,77	64,13	5P- 4P RC-EC- UC E-BRA (2).	"A" "C-BR"	"B" "C" "D" "E"	5P- 4P E-BRA	--
2	112,69	--	112,69	12,19					
3	112,69	--	112,69	12,19					
4	106,25	--	106,25	11,49					
TOTAL	1.035,65	111,25	924,40	100,00	--	--	--	--	--

(1) El aprovechamiento adjudicable se concentra en las Parcela "A" "C-BR" .

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25		

- (2) 5P- 4P, RC,-EC-UC: Edificación, en 5 y 4 plantas de altura, uso residencial colectiva cerrada, usos complementarios, según determinaciones del PGO..

E-BRA Edificabilidad bajo rasante

En el siguiente Cuadro, en orden correlativo de las parcelas resultantes. se indica para cada parcela resultante su adjudicatario, su superficie, la edificabilidad, su aprovechamiento, el uso de la parcela, con indicación de si es propiedad independiente o en Complejo Inmobiliario.

PARCELA	SUPERFICIE SUELO m²s	EDIFICABILIDAD m²t	USO	APROVECHAMIENTO m²t ue	ADJUDICATARIO	PROPIEDAD
"A"	475,37	5P - 4P E-BRA	Residencial Colectiva Cerrada y Usos Compatibles	5 y 4 plantas de edificación residencial colectiva cerrada y usos compatibles	PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.,	Independiente
"B"	53,56	0	Viario público local	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente
"C"	215,70	0	Espacio libre público	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Complejo Inmobiliario
"C-BR"	215,70	E-BRA	Usos autorizables bajo rasante	E-BRA, con usos autorizables bajo rasante	PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.,	Complejo Inmobiliario
"D"	104,10	0	Espacio libre público	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente
"E"	75,67	0	Espacio libre público	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente
TOTAL	924,40	5P - 4P E-BRA	-	--	--	--

La propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes se puede observar en su representación gráfica en el Plano OR-4 de los contenidos en el Documento 11 de este Proyecto de Reparcelación.

DOCUMENTO 7 RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES ADJUDICADAS A LOS PROPIETARIOS

1 RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES ADJUDICADAS A LOS PROPIETARIOS

Conforme a lo establecido en el artículo 41.2.g) del RGEPCan, se debe realizar en el presente Proyecto de Reparcelación la relación y descripción de las parcelas resultantes adjudicadas a los propietarios de la actuación, con indicación de la correspondencia registral y su porcentaje de participación en los gastos de urbanización.

Los datos exigidos constan agrupados en el Documento 4 de este Proyecto de Reparcelación y en este apartado se segregan solamente los datos exigidos, relacionando y describiendo las parcelas adjudicadas a los propietarios de las parcelas originales, que como ya se ha indicado, en el presente caso, es un único propietario.

La relación de las parcelas adjudicadas **al único propietario** de la Unidad de Actuación es la siguiente:

PARCELA	ADJUDICATARIO	PROPIEDAD
"A"	PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.,	Independiente
"C-BR"	PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.,	Complejo Inmobiliario

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

DOCUMENTO 8 RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES ADJUDICADAS A LA ADMINISTRACIÓN

1 RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES ADJUDICADAS A LA ADMINISTRACIÓN

Conforme a lo establecido en el artículo 41.2.h) se debe realizar en el presente Proyecto de Reparcelación la relación y descripción de las parcelas resultantes adjudicadas a la Administración actuante en concepto de participación en la plusvalía y por cesión obligatoria a cargo de los propietarios de la actuación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.1.a) LSCan.

Los datos constan agrupados en el Documento 4 de este Proyecto de Reparcelación y en este apartado se segregan solamente los datos exigidos, relacionando y describiendo las parcelas adjudicadas a la Administración actuante.

La relación de las parcelas adjudicadas a la Administración actuante es la siguiente:

PARCELA	ADJUDICATARIO	PROPIEDAD
"B"	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	Independiente
"C"	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	Complejo Inmobiliario
"D"	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	Independiente
"E"	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	Independiente

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 102/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



DOCUMENTO 9 VALORACIÓN DEL IMPORTE DE LA MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN AL MUNICIPIO POR SU PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

1 INTRODUCCIÓN

El artículo 41.2.i) del RGEPCan establece que se debe proceder a la monetización de la cesión al Ayuntamiento por su participación en la Plusvalía generada por la ordenación urbanística, en el caso que sea posible sustituir la adjudicación de parcelas donde materializar el aprovechamiento correspondiente por su importe económico, como sucede en la presente Reparcelación, como ya se ha justificado anteriormente.

En el Artículo 42.i) del RGEPCan dispone que se debe aportar la correspondiente tasación que deberá ser ratificada por el técnico municipal. El mismo artículo indica que la valoración en todo caso se realizará de conformidad con lo establecido en el RVLS .

Conforme a estas disposiciones se pronuncian asimismo los Criterios para proceder en la Reparcelación, que constan en el Apartado 7 del Documento 1 Memoria Descriptiva y Justificativa de este Proyecto de Reparcelación, los cuales indican que la valoración de las parcelas resultantes se efectuarán de acuerdo a lo dispuesto en la LS15, el RVLS, y la LSCan y el RGEPCan en lo que fuera aplicable y posteriormente se aplicarán esos criterios en la valoración del presente supuesto.

Por lo tanto, las valoraciones del suelo, y en lo que se refiere a este apartado, la de la monetización de la cesión al Ayuntamiento por su participación en la Plusvalía generada por la ordenación urbanística, se atenderán a la legislación estatal LS15 y legislación y reglamentación concordantes.

2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Ya se ha expuesto la normativa que la LSCan establece para realizar la valoración que se efectúa. En el Reglamento de Valoraciones, RVLS se contiene el procedimiento para realizar esta valoración. En particular utilizaremos el artículo 22 “*Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado*”.

Se debe tener en cuenta que la valoración de la monetización del suelo correspondiente al aprovechamiento adjudicado al Municipio de Santa Cruz de Tenerife se debe realizar a la parcela urbanizada libre de cargas y gravámenes, por lo que no es de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 22 anteriormente mencionado.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

Se puede apreciar en el presente caso, al estar todas las parcelas en la misma localización, que el factor de localización F_i será el mismo para todas ellas, y por lo tanto la fórmula de cálculo establecida en el RVLS. Por su parte se seguirá también el artículo. 285 de la LSCan, relativo a los criterios a tener en cuenta en la valoración de las parcelas resultantes en la reparcelación. En la misma línea la valoración de las parcelas resultantes se efectuará de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 36.3 RGEPCan.

Para la adjudicación al Municipio de su derecho al suelo sustentante del diez por ciento del aprovechamiento de la Unidad de Actuación, ya se ha establecido claramente que procede en el presente caso la monetización del valor del suelo sustentante del citado aprovechamiento, ya que las determinaciones urbanísticas de aplicación, alturas de la edificación, conformación de la parcela, cuantía del aprovechamiento objeto de cesión y profundidad de la parcela sobre la que se ubica, produciría una parcela inedificable y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36.5 RGEPCan, que determina que no podrán adjudicarse como parcelas resultantes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento, procede la monetización del citado aprovechamiento de acuerdo a los criterios ya establecidos.

Por lo tanto, se debe proceder al cálculo del valor de la Unidad de Aprovechamiento (UDA) en el uso que posee la parcela lucrativa de la Unidad de Actuación, que es el residencial, para determinar posteriormente cuál es el valor del diez por ciento del aprovechamiento de ese uso en la Unidad de Actuación.

3 VALORACIÓN DEL IMPORTE DE LA MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN AL MUNICIPIO POR SU PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

El Aprovechamiento de la Unidad de Actuación se corresponde con la edificación del uso residencial que el PGO ha atribuido a la Unidad de Actuación. Las superficies de suelo, edificabilidad y aprovechamiento correspondientes a las determinaciones del PGO en la UA-SP.4, son las siguientes:

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

DETERMINACIONES DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA- SP.4"				
PARCELA	SUPERFICIES	EDIFICABILIDADES	COEFICIENTES	APROVECHAMIENTO
	m ² s	m ² t	UDA (m ² tR)/m ² tue	UDA (m ² tR)
"A "	475,37	2.248,59	1	2.248,59
"B"	53,56	0	0	0,00
"C"	215,7	555,93	0,7	389,15
"D"	104,1	0	0	0,00
"E"	75,67	0	0	0,00
TOTAL	924,4	2.804,52		2.637,74

La monetización del aprovechamiento que le correspondiente al Municipio de Santa Cruz de Tenerife se establece en el artículo 50.1.c) LSCan. Del artículo citado se extraen las siguientes determinaciones:

- El deber de cesión del suelo soporte del 10% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación se puede sustituir por la monetización del valor del aprovechamiento de la misma.
- El valor de la monetización del aprovechamiento no puede ser inferior al valor del mercado.

Ya se ha explicitado en la Memoria de este Proyecto la necesidad de proceder a esta monetización por no ser posible la cesión de una parcela con el aprovechamiento al que tiene derecho el Municipio, en la tipología y calificación de la edificación que el PGO ha definido en esta Unidad de Actuación.

EL cálculo del valor de la monetización se ha calculado a partir del valor de mercado según se ha demostrado en el apartado 7.3.2 de la Memoria Justificativa y Descriptiva de este Proyecto de Reparcelación que quedó establecido en **V_R = 1.030,76 €/m²tR**

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 105/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



A partir de los datos expuestos se puede proceder al cálculo del Valor de la monetización del aprovechamiento que le corresponde al Municipio de Santa Cruz de Tenerife en el proceso de ejecución de la Unidad de Actuación UA-SP.4 del PGO.

Aprovechamiento a monetizar: $10\% \times 2.637,74 \text{ UDA} = \mathbf{263,774 \text{ UDA}}$ (uso conjunto de la unidad) Valor unitario de la UDA (m2t de uso conjunto de la unidad) $VR = 1.030,76 \text{ €/UDA}$ (uso residencial) Valor del aprovechamiento a monetizar = $263,774 \text{ UDA} \times 1.030,76 \text{ €/UDA} = \mathbf{271.887 \text{ €}}$

El valor de la monetización del aprovechamiento que le corresponde al Municipio de Santa Cruz en la UA-SP.4 del Plan General de Ordenación asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS SETENTA Y UNO OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE euros (271.887 €).**

DOCUMENTO 10 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

1 CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La Cuenta de Liquidación Provisional contiene, junto con la enumeración de todas las parcelas adjudicadas (con exclusión de los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos), de acuerdo a lo establecido en los artículos 38, 39 y 40 RGEPCan, las cantidades de signo positivo o negativo resultantes de los siguientes conceptos.

- Gastos de los honorarios profesionales. (artículo 38.3.a) RGEPCan)
- Gastos de gestión administrativa. (artículo 38.3.b) RGEPCan)
- Gastos de tramitación administrativa. (artículo 38.3.c) RGEPCan)
- Gastos de documentación notarial y registral. (artículo 38.3.d) RGEPCan)
- Coste de la ejecución de las obras de urbanización. (Artículo 38.3.e) RGEPCan)
- Gastos de financiación y de promoción de la actividad (Artículo 38.3.j) RGEPCan)
- Gastos de mantenimiento de la urbanización (Artículo 38.3.k) RGEPCan)
- Coste de la participación en la infraestructura hidrológica (Artículo 305 PHT)
- Importe de la monetización de la cesión (Artículo 38.3.l) RGEPCan)

Se hace constar que en el presente caso no proceden los gastos de indemnizaciones para compensar derechos, expropiaciones u otros conceptos que no existen en el este proceso,

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

al ser todas las fincas de propietario único y no existir demoliciones o vuelos que deben ser compensados en el proceso reparcelatorio.

2 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

El coste total de las operaciones reparcelatorias, en el presente caso acorde a lo expuesto en el apartado 9 Viabilidad económica del DOC 3.1 Memoria de Gestión es el siguiente:

Total coste de las operaciones reparcelatorias 492.716 €

Acorde a la información anterior se expone en el cuadro siguiente, en el que se incluyen los datos de todas las parcelas resultantes que disponen de aprovechamiento lucrativo, con la expresión de la denominación de todas ellas, el propietario adjudicatario, sus superficies, la aportación financiera neta y el porcentaje para establecer la cuota de participación en la financiación de la reparcelación, que han quedado reflejadas en la documentación y descripción de cada una de las parcelas resultantes.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA UA-SP.4

PARCEL A	SUPERFICIE SUELO m2s	EDIFICABILIDAD m2t*	USO	APROVECHAMIENTO m2t ue	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN DE LA REPARCELACIÓN %	APORTACIÓN FINANCIERA NETA	PROPIETARIO ADJUDICATARIO	TIPO DE PROPIEDAD
"A"	475,37	2248.59	Residencial Colectiva Cerrada y Usos Compatibles	2248.59	85.25%	420,024.66	PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.	Independiente
"C-BR"	215,70	555.93	Usos autorizables bajo rasante	389.151	14.75%	72,691.34	PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.	Complejo Inmobiliario
TOTAL	924,40	2804.52		2637.74	100.00%	492,716		

* Estimación edificabilidad en función de los parámetros de volumen

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 107/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



DOCUMENTO 11 PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE REPARCELACIÓN

1 INTRODUCCIÓN

El contenido planimétrico de los instrumentos reparcelatorios se establece en el artículo 43 RGEPCan.

En el presente caso, no procede incluir el Plano de Reparcelación correspondiente a las parcelas cedidas a la Administración puesto que se ha procedido a la monetización del valor de las mismas. Asimismo, tampoco procede incluir el plano de los elementos a indemnizar ya que no existen. Los planos se presentan a escala 1:500 y 1:200, excepto el de información que se realiza a escala 1:3000.

Se adjunta en soporte Digital, en documento adjunto, el soporte digital toda la Documentación del presente Proyecto de Reparcelación,

Con respecto a las obras de urbanización se debe indicar que las mismas se efectuarán en una única fase.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

2 ÍNDICE DE PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 01. Situación
- 02. Delimitación de la Unidad Reparcelable
- 03. Ordenación Pormenorizada de la Unidad de Actuación y su entorno
- 04. Topográfico

2. PLANOS DE REPARCELACIÓN

- 01. Finas de origen
- 02. Parcelas resultantes
- 03. Superpuesto de las fincas de origen y de las parcelas resultantes
- 04. Obras de Urbanización y fases
- 05. Parcelas objeto de cesión

En Santa Cruz de Tenerife, Septiembre de 2025

Fdo: Marina Rocio Andrés Lucas
Arquitecta

Fdo: Román Andrés Bondía
Arquitecto

Por PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.

P.P. Fdo: Evelio Noel Socas Sánchez

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			



IN-01

PLANO
INFORMACIÓN
SITUACIÓN

UA SP.4

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Avenida de las Islas Canarias 40, 42 y 44
SANTA CRUZ DE TENERIFE (SANTA CRUZ DE TENERIFE)

REDACTORES:

D. Marina Rocio Andrés Lucas
Arquitecta
D. Román Andrés Bondía
Arquitecto

FECHA:

SEPTIEMBRE 2025

PROMOTOR:
PROYECTOS PUENTE ZORITA S.L.U.
E S C A L A 1/3.000

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha:	19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha:	23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25		Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43	





UA SP.4

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Avenida de las Islas Canarias 40, 42 y 44
SANTA CRUZ DE TENERIFE (SANTA CRUZ DE TENERIFE)

REDACTORES:
D. Marina Rocío Andrés Lucas
Arquitecta
D. Román Andrés Bondía
Arquitecto

PROMOTOR:
PROYECTOS PUENTE ZORITA S.L.U.
E S C A L A - - 1/500

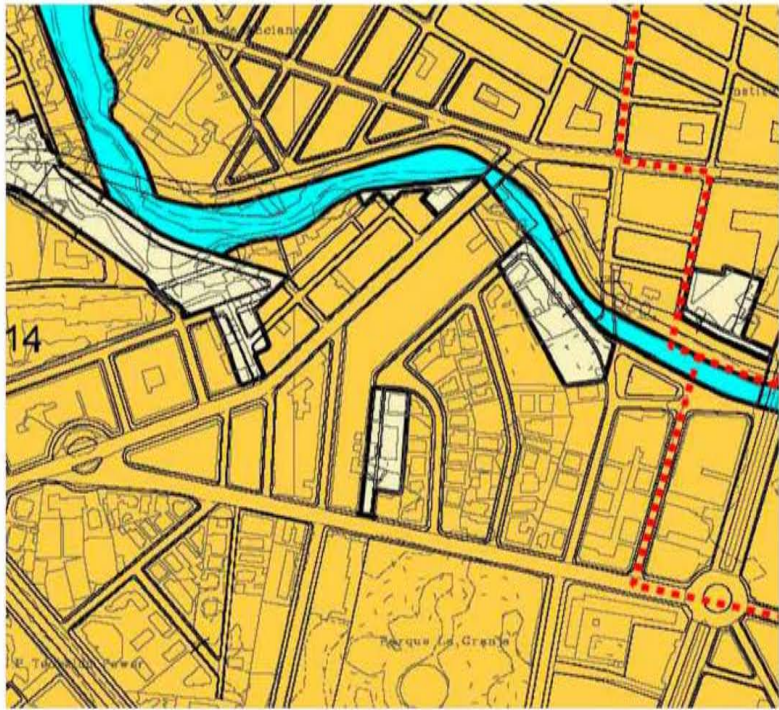
FECHA: SEPTIEMBRE 20255

IN-02

PLANO
INFORMACIÓN
DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD
REPARCELABLE

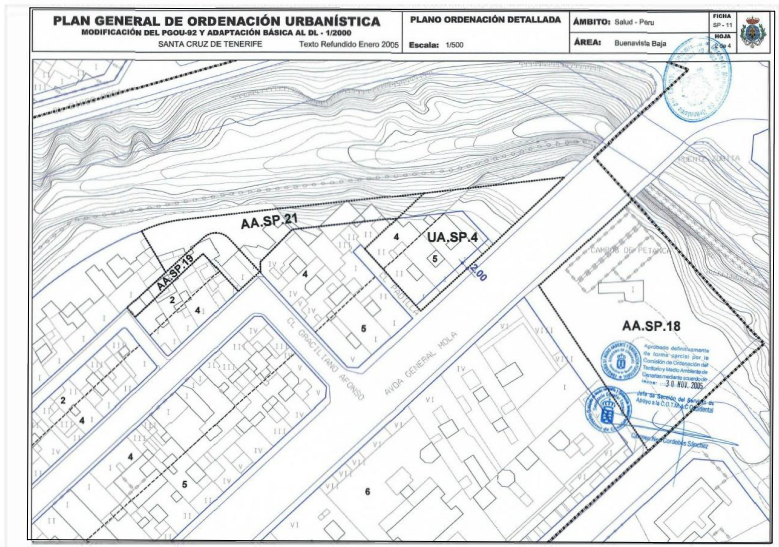
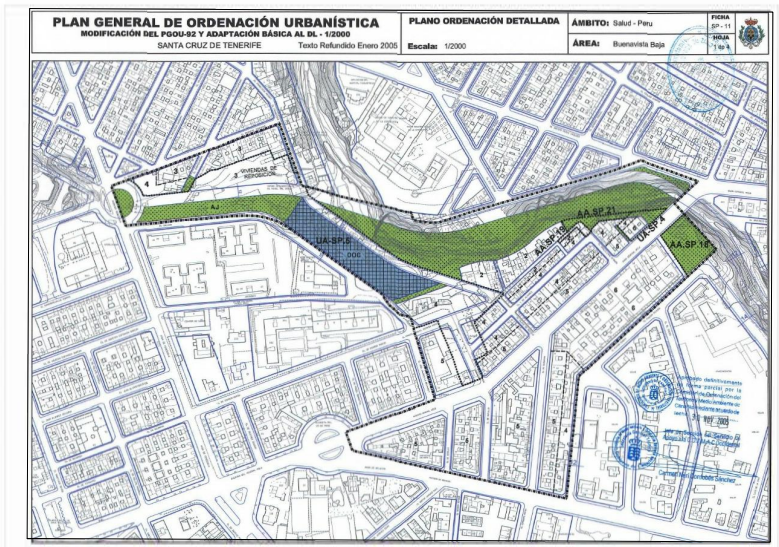
Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha:	19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - N°: 16118/2025	Fecha:	23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25		Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43	





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		ÁMBITO: Salud - Peru	FINCA: SP-11
MODIFICACIÓN DEL POU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000		ÁREA: Buarreño Baja	USDA: 3-4
SANTA CRUZ DE TENERIFE		Texto Refundido Enero 2005	
	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (UNC) en los ámbitos de gestión UA-SP.4 y UA-SP.5 y AA-SP.21. Urbano consolidado (UC) en el resto.		
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).			
MEMORIA DE ORDENACIÓN			
Objetivo:	- Reorganización viaria del Área, mejorando las conexiones con el resto de la ciudad superando la barrera física de barranco. - Reajustamiento de la población cha-ba-ba afectada. - Ordenar las edificaciones de la margen del Barranco de Santos. - Dotación de equipamiento escolar y espacios libres.		
Instrucciones:	- Se redactará un Proyecto de canalización y Terraplenado del barranco de San Juan para la ejecución de la calle Ribera del Barranco y creación de áreas libres de uso público. - Para resolver la fachada hacia el Barranco de Santos de las edificaciones permitidas en el tramo Puente Zúrra - Prolongación de la calle Elías Mújica, será obligatoria la ejecución de un muro de mampostería de piedra vista según alineación continua que figura en el plano de ordenación (10 metros a eje del barranco).		
	La resante de la coronación del muro debe ser preferentemente uniforme o con escalonamientos en vertical no superiores a un metro. La edificación se reanqueará de la		
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO			
Uso y Tipología Característicos (UTC):		Residencial Colectiva Cerrada.	
Usos Prohibidos:		- Industrial. - Clase A (Industriales) y Clase B (Talleres Industriales).	
		- Terminiato: - Clase B (Comercio) en Categorías 4ª y 5ª. - Clase C (Oficinas) en Categorías 4ª y 5ª. - Clase D (Salas de Reunión) en Categorías 2ª, 3ª y 4ª salvo en el equipamiento comunitario privado (Antiguo Cive Tenerife).	
Tipos Edificatorios:		Abierta en la manzana con uso docencia. Cerrada en el resto.	
Edificabilidad:		Alturas: Serán las reflejadas en los planos de ordenación. Retanqueos: En el ámbito de General Mola, Avenida de Bélgica y Pinar Ribera se mantendrán los existentes.	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MODIFICACIÓN DEL POU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 12000		ÁMBITO: Salud - Peru	FINCA: SP-11
SANTA CRUZ DE TENERIFE Texto Refundido Enero 2005		ÁREA: Buarreño Baja	USDA: 3-4
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (UNC) en los ámbitos de gestión UA-SP.4, UA-SP.5 y AA-SP.21. Urbano consolidado (UC) en el resto. INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo). MEMORIA DE ORDENACIÓN Objetivo: - Reorganización viaria del Área, mejorando las conexiones con el resto de la ciudad suprayendo la barrera física de barranco. - Reajustamiento de la población cha-ba-ba afectada. - Ordenar las edificaciones de la mar-ga del Barranco de Santos. - Dotación de equipamiento escolar y espacios libres. Instrucciones: - Se redactará un Proyecto de canaliza-ción y Terraplenado del barranco de San Juan para la ejecución de la calle Ribera del Barranco y creación de áreas libres de uso público. - Para resolver la fachada hacia el Barranco de Santos de las edifica-ciones permitidas en el tramo Puente Zúrra - Prolongación de la calle Elías Mújica, será obligatoria la ejecución de un muro de mampostería de albañal según alineación continua que figura en el plano de ordenación (10 metros a eje del barranco). PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Colectiva Cerrada.		Fernán Martín que se conecta a Elías Mújica. Se prolongará la Calle Elías Mújica hasta su entrec con Francisco Meo-qui. La Calle José Plácido Sanón tendrá una sección transversal de doce (12) metros con aceras de 1.50 metros a cada lado. Sistema de Actuación: Público por expropiación.	
GESTIÓN PÚBLICA: Acciones Aisladas: La edificación Docente se rean-queará cinco (5) metros a valles. Edificaciones afectadas por las nue-vas alineaciones y por la apertura de la Calle Pinar Ribera.		GESTIÓN PRIVADA: Unidades de Actuación: UA-SP.4: Ordenación de la manzana y obtención de peatonal y espacio libre en la Ribera del barranco. El espacio entre el muro del barranco y la alineación de la edificación, ten-drá uso peatonal y podrá ser ocupado bajo su resante. El espacio generado por el retanqueo de 2.00 metros hacia la alineación a General Mola podrá ser ocupado bajo rasante. Sistema de Actuación: Privado.	
Unidades de actuación: UA-SP.5: Reordenación general del ámbito y obtención de suelo para do-tación escolar, áreas libres de uso público, vía de ribera del barranco y suelo para viviendas de reposición de las áreas afectadas. Ejecución de las obras de urbaniza-ción. Instrucciones: Se producirá el ensan-che de la Calle José Plácido Sanón y su entrec con la prolongación de la de			



PROYECTO DE REPARCELACIÓN

UA-SP.4

SANTA CRUZ DE TENERIFE (SANTA CRUZ DE TENERIFE)

Avenida de las Islas Canarias 40, 42 y 44

REDACTORES:

D. Marina Rocio Andrés Lucas
Arquitecta
D. Román Andrés Bondía
Arquitecto

FECHA: MARZO 2025

PROMOTOR:
PROYECTOS PUENTE ZORITA S.L.U.
E S C A L A -
VARIAS

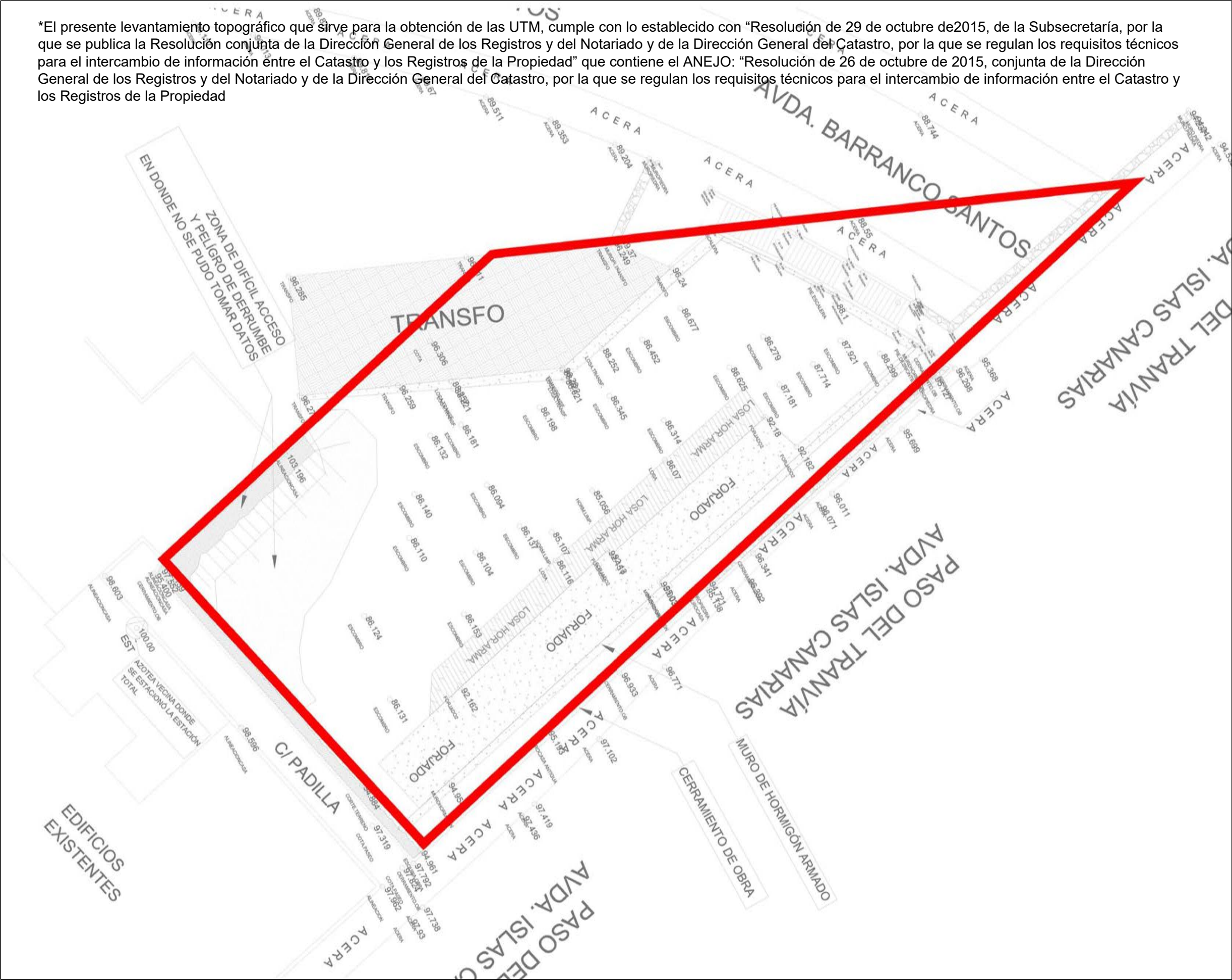
IN-03

PLANO

INFORMACIÓN

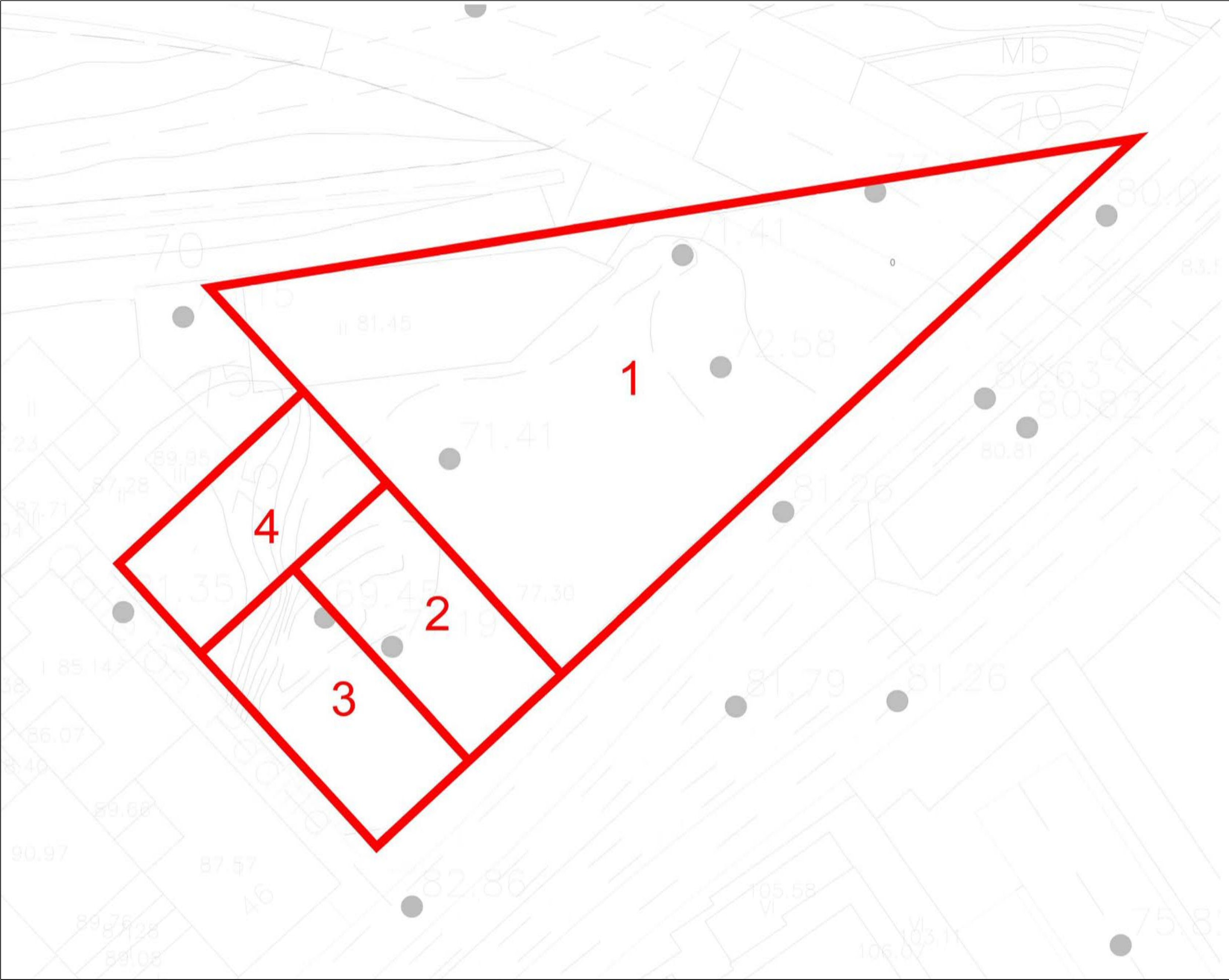
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

*El presente levantamiento topográfico que sirve para la obtención de las UTM, cumple con lo establecido con “Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad” que contiene el ANEJO: “Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad



UA SP.4
PROYECTO DE REPARCELACION
Avenida de las Islas Canarias 40, 42 y 44
SANTA CRUZ DE TENERIFE (SANTA CRUZ DE TENERIFE)
REDACTORES:
D. Marina Rocio Andrés Lucas
Arquitecta
D. Román Andrés Bondía
Arquitecto
FECHA: SEPTIEMBRE 2025
PROMOTOR:
PROYECTOS PUENTE ZORITA S.L.U.
E S C A L A 1/200

IN-04
PLANO
INFORMACION
TOPOGRAFICO



RE-01

PLANO
REPARCELACIÓN
FINCAS ORIGEN

UA SP.4

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Avenida de las Islas Canarias 40, 42 y 44

SANTA CRUZ DE TENERIFE (SANTA CRUZ DE TENERIFE)

REDACTORES:
D. Marina Rocio Andrés Lucas
Arquitecta
D. Román Andrés Bondía
Arquitecto

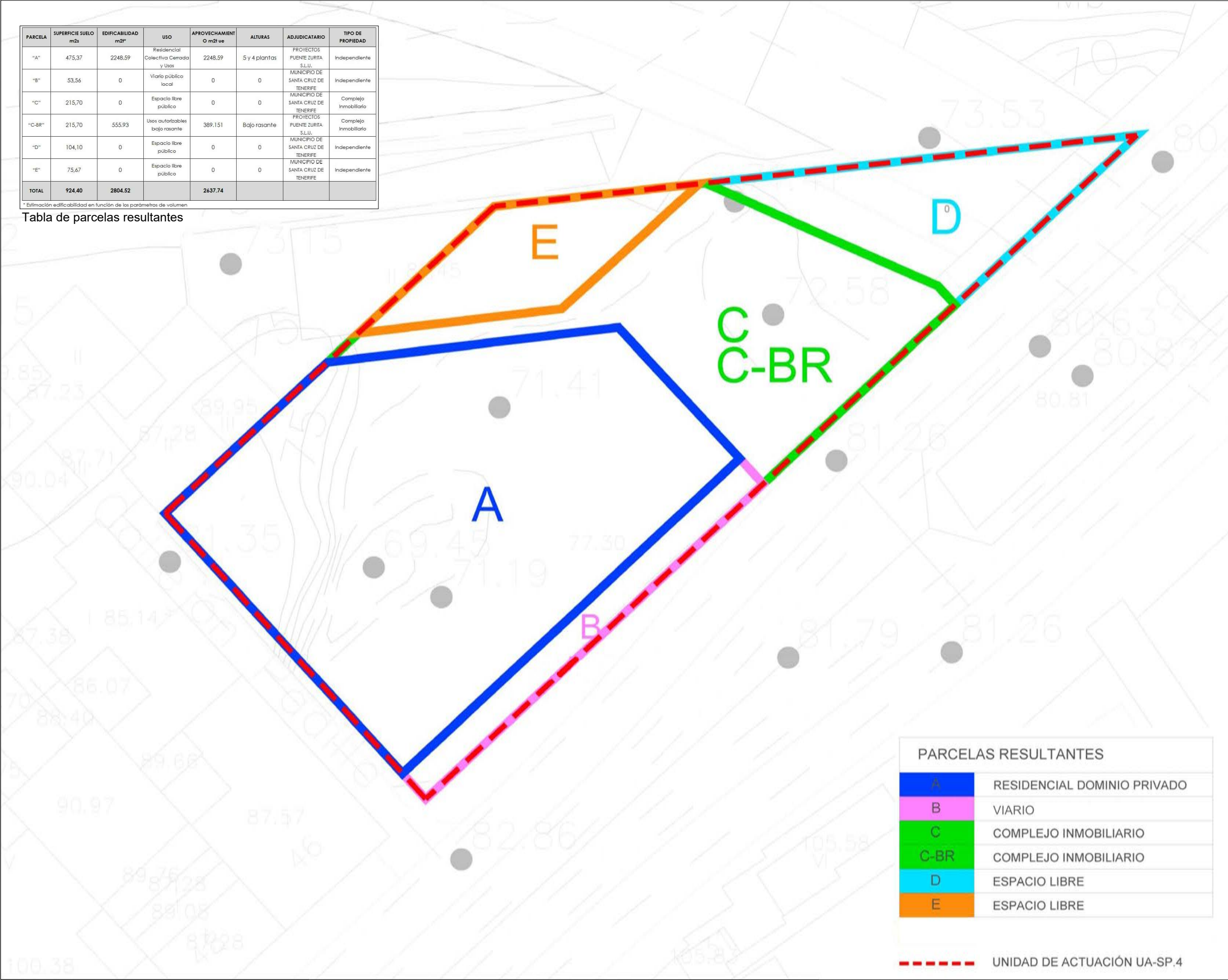
FECHA:
SEPTIEMBRE 2025

PROMOTOR:
PROYECTOS PUENTE ZORITA S.L.U.
E S C A L A - -
1/200

PARCELA	SUPERFICIE SUELO m2s	EDIFICABILIDAD m2i*	USO	APROVECHAMIENTO O m2i ue	ALTURAS	ADJUDICATARIO	TIPO DE PROPIEDAD
"A"	475,37	2248,59	Residencial Colectiva Cerrada y Usos	2248,59	5 y 4 plantas	PROYECTOS PUENTE ZORITA S.L.U.	Independiente
"B"	53,56	0	Vialia pública local	0	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente
"C"	215,70	0	Espacio libre público	0	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Complejo Inmobiliario
"C-BR"	215,70	555,93	Usos autorizables bajo rasante	389,151	Bajo rasante	PROYECTOS PUENTE ZORITA S.L.U.	Complejo Inmobiliario
"D"	104,10	0	Espacio libre público	0	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente
"E"	75,67	0	Espacio libre público	0	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente
TOTAL	924,40	2804,52		2637,74			

* Estimación edificabilidad en función de los parámetros de volumen

Tabla de parcelas resultantes

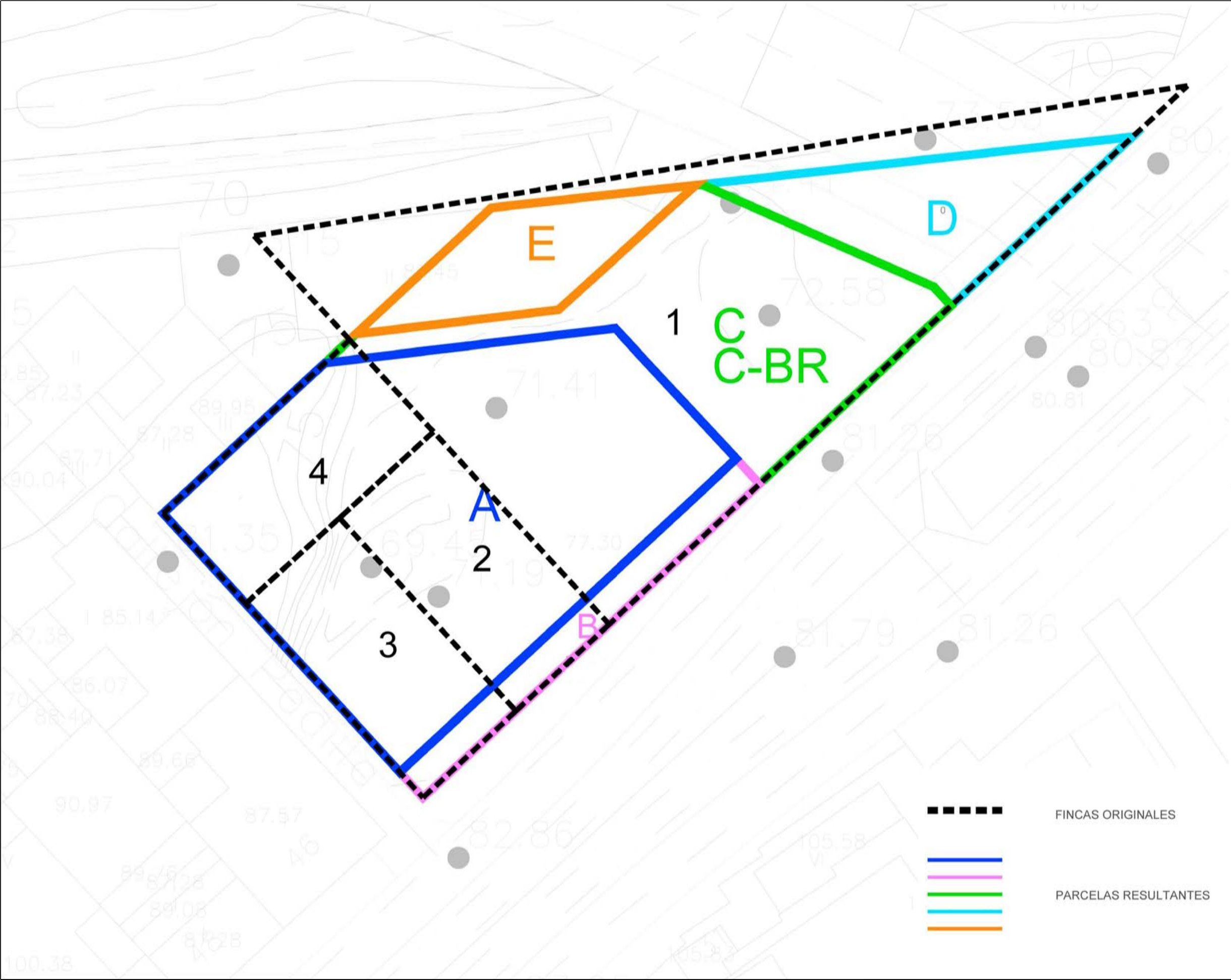


UA SP.4 **PROYECTO DE REPARCELACIÓN**
Avenida de las Islas Canarias 40, 42 y 44
SANTA CRUZ DE TENERIFE (SANTA CRUZ DE TENERIFE)

REDACTORES: D. Marina Rocio Andrés Lucas
Arquitecta
D. Román Andrés Bondía
Arquitecto
FECHA: SEPTIEMBRE 2025
PROMOTOR: PROYECTOS PUENTE ZORITA S.L.U.
E S C A L A - 1/200

RE-02 **PLANO**
REPARCELACIÓN
PARCELAS RESULTANTES





RE-03

PLANO
REPARCELACIÓN
SUPERPUESTO DE LAS FINCAS ORIGEN
Y LAS FINCAS RESULTANTES

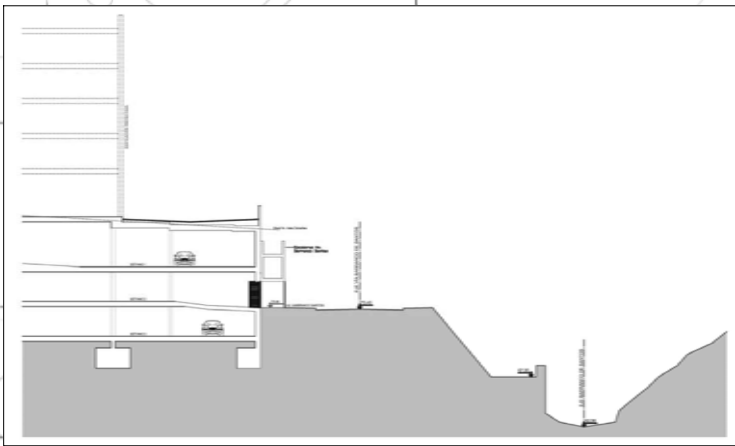
UA SP.4

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Avenida de las Islas Canarias 40, 42 y 44
SANTA CRUZ DE TENERIFE (SANTA CRUZ DE TENERIFE)

REDACTORES:
D. Marina Rocio Andrés Lucas
Arquitecta
D. Román Andrés Bondía
Arquitecto

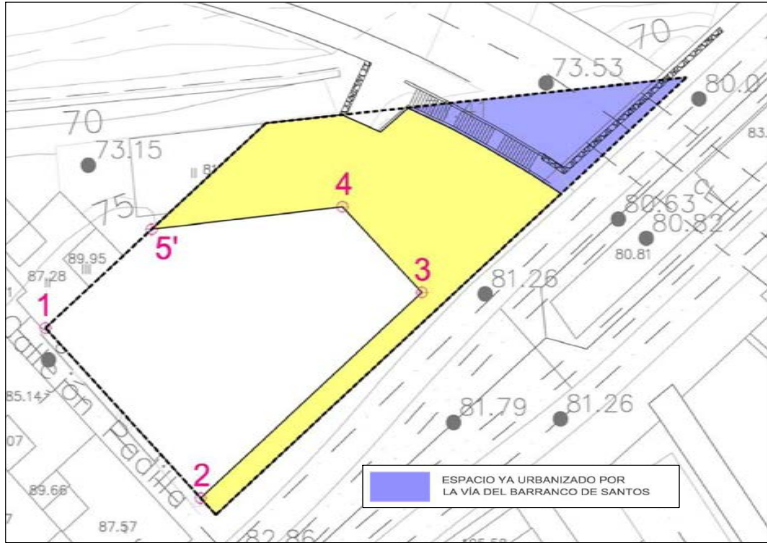
FECHA:
SEPTIEMBRE 2025

PROMOTOR:
PROYECTOS PUENTE ZORITA S.L.U.
E S C A L A 1/200



Esquema de niveles en las obras de urbanización s/e

Esquema de ubicación de las obras de urbanización s/e



- BORDILLO PORFIDO
- SOLADO BALDOSA PORFIDO DESPIECE IRREGULAR
- SOLADO BALDOSA PORFIDO DESPIECE 25x25 cm.
- ALBARDILLA PIEDRA NATURAL
- PAPELERAS MODELO: SANTA & COLE - RAMBLA
- BANCO MODELO: SANTA & COLE PATAGÓNICO

UA SP.4 PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Avenida de las Islas Canarias 40, 42 y 44
SANTA CRUZ DE TENERIFE (SANTA CRUZ DE TENERIFE)

REDACTORES:

D. Marina Rocío Andrés Lucas
Arquitecta
D. Román Andrés Bondía
Arquitecto

FECHA: SEPTIEMBRE 2025

PROMOTOR:
PROYECTOS PUENTE ZORITA S.L.U.

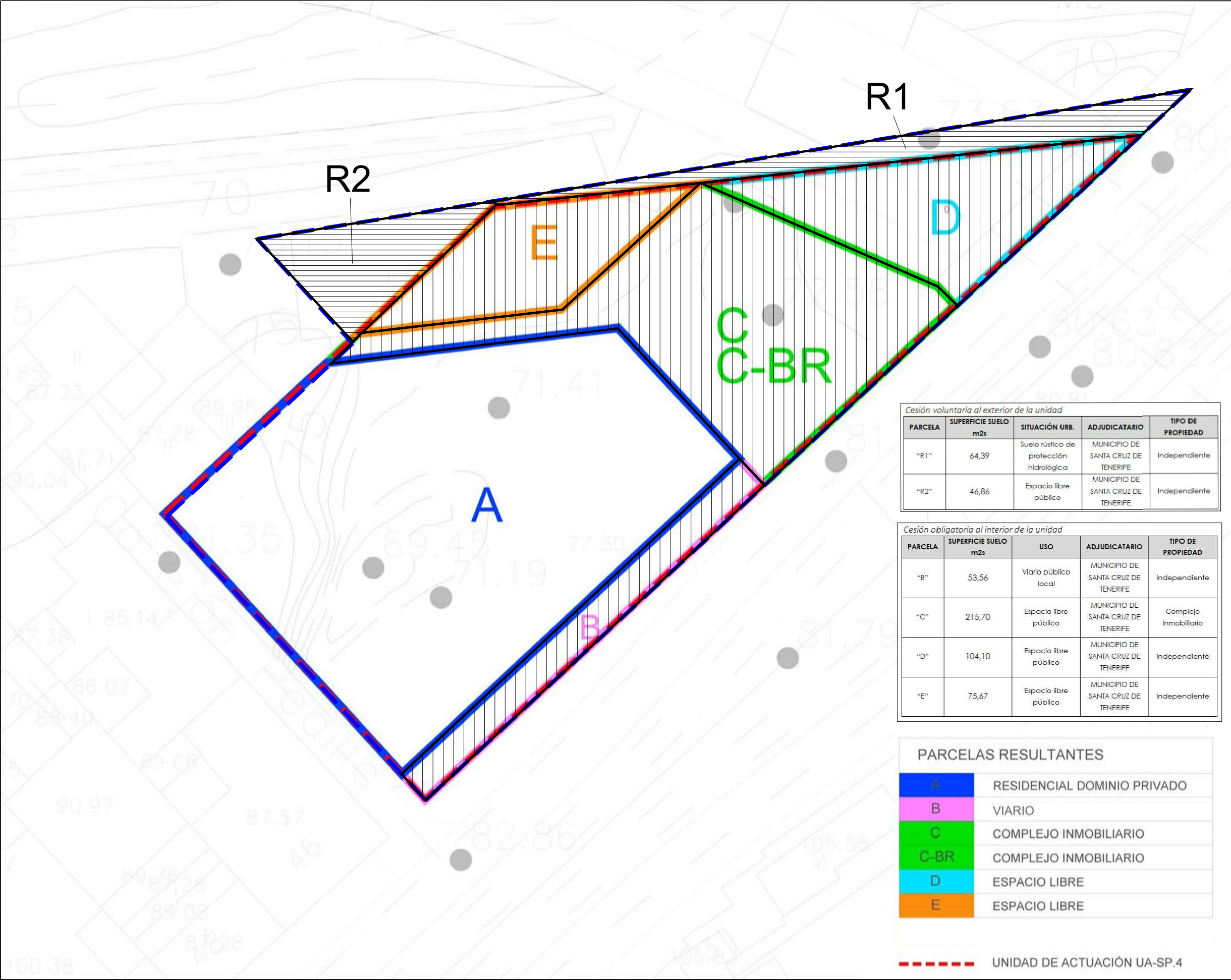
ESCALA - 1/200

RE-04 PLANO
REPARCELACIÓN
OBRAS DE URBANIZACIÓN Y FASES

*EN EL EXPEDIENTE DE LA INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SE ADJUNTA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN COMPLETO EN EL APARTADO 10 DEL DOC. 3.1 MEMORIA DE GESTIÓN SE INDICA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EN UNA ÚNICA FASE CON UN PLAZO DE 36 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEL PU.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha:	19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha:	23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 117/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43	





Cesión voluntaria al exterior de la unidad

PARCELA	SUPERFICIE SUELO m2s	SITUACIÓN URB.	ADJUDICATARIO	TIPO DE PROPIEDAD
"R1"	64,39	Suelo rústico de protección hidrológica	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente
"R2"	46,86	Espacio libre público	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente

Cesión obligatoria al interior de la unidad

PARCELA	SUPERFICIE SUELO m2s	USO	ADJUDICATARIO	TIPO DE PROPIEDAD
"B"	53,56	Viario público local	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente
"C"	215,70	Espacio libre público	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Complejo Inmobiliario
"D"	104,10	Espacio libre público	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente
"E"	75,67	Espacio libre público	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente

PARCELAS RESULTANTES	
A	RESIDENCIAL DOMINIO PRIVADO
B	VIARIO
C	COMPLEJO INMOBILIARIO
C-BR	COMPLEJO INMOBILIARIO
D	ESPACIO LIBRE
E	ESPACIO LIBRE

--- UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-SP.4

UA SP.4
PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Avenida de las Islas Canarias 40, 42 y 44
SANTA CRUZ DE TENERIFE (SANTA CRUZ DE TENERIFE)

REDACTORES: D. Marina Rocio Andrés Lucas
Arquitecta
D. Román Andrés Bondía
Arquitecto
FECHA: SEPTIEMBRE 2025
PROMOTOR: PROYECTOS PUENTE ZORITA S.L.U.
ESCALA: 1/150

RE-05
PLANO
REPARCELACIÓN
PARCELAS OBJETO DE CESIÓN

DOC. 3.4 PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN

ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA

POR CONCIERTO

REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE

SANTA CRUZ DE TENERIFE

SEPTIEMBRE 2025

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE **SEPTIEMBRE 25**

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 119/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



ÍNDICE

Nombre	Página
1 ANTECEDENTES.....	117
2 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-SP.4	118
2.1 CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	119
2.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	119
2.4 APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD	120
3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPIEDAD DE PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.	121
3.1 LA FINCA CLASIFICADA COMO SUELO RÚSTICO.....	121
4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.....	122
5 DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS	122
6 LEGISLACIÓN Y REGLAMENTACIÓN APLICABLE	123
7 INICIATIVA.....	123
8 ESTIPULACIONES.....	124
PRIMERA.- OBJETO	124
SEGUNDA - INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA	125
TERCERA.- COMPROMISO DEL PROPIETARIO-PROMOTOR	125
CUARTA.- DOCUMENTACIÓN	125
QUINTA.- DESCRIPCIÓN DE LAS GARANTÍAS OFRECIDAS PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA OBRA.....	126
SEXTA.- ABONO DE LA MONETIZACIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	126
SEPTIMA.-ADJUDICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LAS PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	127
OCTAVA.- DE LAS PARCELAS RESTO DE LA PROPIEDAD DE PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U Y SITUADAS FUERA DE LA UNIDAD DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-SP.4	128
NOVENA.- EL PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN FINAL DE LA ACTUACIÓN.....	129
DÉCIMA.- LA FORMA DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN, UNA VEZ EJECUTADA	129
UNDÉCIMA.- LAS PREVISIONES Y COMPROMISOS SOBRE LA EDIFICACIÓN	129
DUODÉCIMA.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL.....	131
DECIMOTERCERA.- EFECTOS JURÍDICOS-REALES Y ECONÓMICOS.....	131
DECIMOCUARTA.- COLABORACIÓN ENTRE LAS PARTES.....	131
DECIMOQUINTA.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONVENIO	131
DECIMOSEXTA.- FUERO Y JURISDICCIÓN	132
9 DOCUMENTACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS	133
10 FICHAS DE LAS PARCELAS APORTADAS EN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	158
11 FICHAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	168

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN CONCERTADA ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE Y LA ENTIDAD MERCANTIL PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

En Santa Cruz de Tenerife, a quince de Septiembre de dos mil veinticinco.

REUNIDOS

De una parte, **Dª Zaida C. González Rodríguez**, Consejera Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en virtud de nombramiento conferido por Decreto del Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de 19 de junio de 2023, quien actúa en nombre y representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo como Consejera Directora.

Y de otra parte, **Don Evelio Noel Socas Sánchez**, mayor de edad, con N.I.F. número 79.075.219-T, con domicilio a estos efectos en Avda. Reyes Católicos 23, 38005 Santa Cruz de Tenerife, quien actúa en nombre y representación de la Compañía Mercantil "PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.", cargo para el que fue designado, por tiempo indefinido, según se expone en su escritura de cese y nombramientos de administrador de la Sociedad de fecha veintidós de febrero de dos mil veinticuatro y elevada a público por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don José Javier Soto Ruiz, bajo el número 281 de protocolo, que causó la inscripción en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, en la hoja TF-71396, folio 99, del Tomo 3897, de la Sección General, inscripción 2ª.

INTERVIENEN

Don **Dª Zaida C. González Rodríguez**, en su condición de Consejera Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife.

Don Evelio Noel Socas Sánchez, en su condición de representante persona física en el cargo de Administrador Único de PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.

EXPONEN

1 ANTECEDENTES

El vigente PGOU de Santa Cruz de Tenerife delimitó y definió la Unidad de Actuación "UA-SP-4", incluyendo su ordenación pormenorizada. En el documento de Normas Urbanísticas,

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

se dispone a su vez, que su desarrollo tendrá lugar mediante un sistema de ejecución privada.

En el Plan General se define asimismo en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos, las características y especificaciones de la Unidad de Actuación "UA-SP.4", a las cuales se adaptará la gestión de la ejecución de la Unidad de Actuación

Por lo tanto, las determinaciones del Plan General para la referenciada Unidad de Actuación otorgan a la propiedad del suelo la oportunidad de establecer la propuesta urbanística necesaria para la gestión adecuada, que se materializa en la presente Iniciativa de Ejecución de la urbanización por gestión privada. Dicha unidad, se realiza mediante el sistema de Concierto, al ser el suelo de toda la Unidad de Actuación de un solo propietario, según dispone el artículo 208.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (B.O.C. número 138, de 19 de julio de 2017), en adelante LSCan.

2 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-SP.4

La Unidad de Actuación "UA – SP.4" está situada en el Ámbito Salud – Perú Alto, área Buenavista Baja, en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, con frente a las Avenida Islas Canarias y Callejón Padilla, y asimismo ofrece un frente de su delimitación a la Vía del Barranco de Santos y a terrenos colindantes al Barranco de Santos.

La Unidad de Actuación "UA SP-4" está comprendida dentro de las fincas catastrales con referencia 6295178CS7469N0001MA; 6295102CS7469N0001AA; 2 95103CS7469N0001BA y 6295104CS7469N0001YA, acorde a la documentación que se aporta en los apartados 9 y 10 del presente convenio.

Dicha unidad posee forma irregular, y se ubica en una situación altimétrica entre 79 y 83 metros. Limita al Norte, con terrenos del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife; con terrenos colindantes con el Barranco de Santos y con la vía del Barranco de Santos; al Este, con la confluencia de los linderos norte y sur, en un ángulo cuyo vértice se apoya en un estribo del Puente Zurita; al Sur, con Avenida de Islas Canarias y al Oeste, con callejón Padilla y con terrenos del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

Su superficie es de 924,40 m2s, y su descripción se pormenoriza en el Proyecto de Reparcelación que se incluye en el Expediente.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 122/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



Su interior se conforma por un terreno que partiendo de la Avenida de Islas Canarias y callejón Padilla se desarrolla en pendiente hacia el Barranco de Santos. La totalidad de su superficie está comprendida dentro de los terrenos propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.

Para completar la comprensión de la Unidad de Actuación se describen a continuación las determinaciones superficiales de la misma, la clase y categoría del suelo en las que se emplaza, la calificación urbanística de los terrenos dispuesta de forma pormenorizada por el Plan General para el presente caso, y finalmente las determinaciones precisas del aprovechamiento y de la edificabilidad fijadas por el planeamiento para todo el ámbito que él mismo ha definido como Unidad de Actuación "SP.-4".

2.1 CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO

La Unidad de Actuación que se gestiona por el presente documento queda incluida por el Plan General de Santa Cruz de Tenerife en la clasificación de suelo urbano, categorizándose el mismo como Suelo Urbano No Consolidado, de acuerdo a lo dispuesto por la LSCan.

El mismo Plan General define la ordenación pormenorizada de los terrenos que se incluyen en la Unidad de Actuación, y asimismo refleja la cuantificación de las diferentes calificaciones de suelo, según se analiza en el apartado siguiente.

Para la ejecución de lo dispuesto en la ordenación referenciada son precisas las operaciones de reparcelación y urbanización que se requieren para la ejecución del planeamiento, y a las que el presente documento da respuesta.

2.2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Según se refiere en el correspondiente Plano de Usos Pormenorizados que incorpora el Plan General de Ordenación, las diferentes superficies incluidas en la Unidad de Actuación están calificadas como uso residencial, uso viario y uso de espacios libres.

La zona destinada a edificación privada está calificada como zona residencial, y según se puede ver en las fichas de ordenación detallada, puede existir aprovechamiento privativo bajo rasante en las zonas de espacio libre y retranqueo de viario.

El resto de la superficie se destinará a viario y espacio libre, con la particularidad de que conforme al vigente Planeamiento tal como se ha expuesto en el párrafo anterior, bajo su

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 123/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



rasante se establece la posibilidad de su aprovechamiento urbanístico y su uso privativo destinado garaje.

2.3 DETERMINACIONES SUPERFICIALES DE LA UA-SP.4

La Unidad de Actuación "UA-SP.4", definida por el Plan General de Ordenación del Municipio, posee una superficie total de 924,40 m²s.

Puesto que el Plan General ordena pormenorizadamente la misma, se pueden establecer las diferentes superficies que quedan calificadas por el instrumento de ordenación. Las mismas son:

DESGLOSE POR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS DETERMINACIONES SUPERFICIALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4":					
PARCEL A	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		SR m ² s	BR m ² s	%
"A"	Residencial Dominio Privado		475,37		51,43
"B"	Viarío Público		53,56		5,78
"C"	Complejo Inmobiliario	(C-BR) Bajo Rasante		215,70	20,14
		(C)Sobre Rasante	215,70		
"D"	Espacio Libre Público		104,10		11,78
"E"	Espacio Libre Público		75,67		9,14
TOTAL			924,40	215,70	100,00

En los levantamientos topográficos realizados se ha podido comprobar la exactitud de los anteriores datos, por lo que los mismos se toman como veraces y reflejan la realidad existente.

2.4 APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

La ficha de la Unidad de Actuación y los datos del Plan General determinan la cuantificación de la edificabilidad y de los aprovechamientos de la Unidad de Actuación, de forma pormenorizada.

Por lo tanto, la edificabilidad y aprovechamiento que corresponde a las especificaciones de esa ordenación pormenorizada en las cinco y cuatro plantas del total de la parcela lucrativa de la Unidad de Actuación es de **2.637,74** UDA. Al aprovechamiento de la parcela "A" que se ha referido, es preciso añadir el aprovechamiento procedente de la

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 124/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



finca privada de los complejo inmobiliario (C-BR) con uso de aparcamiento privado. La tabla resultante de este conjunto es la siguiente:

DETERMINACIONES DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA- SP.4"				
PARCELA	SUPERFICIES	EDIFICABILIDADES	COEFICIENTES	APROVECHAMIENTO
	m ² s	m ² t	UDA (m ² tR)/m ² tue	UDA (m ² tR)
"A "	475,37	2.248,59	1	2.248,59
"B"	53,56	0	0	0
"C"	215,70	555,93	0.7	389,15
"D"	104,10	0	0	0
"E"	75,67	0	0	0
TOTAL	924,40	2.804,52		2.637,74

3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPIEDAD DE PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.

El suelo propiedad de la mercantil PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., donde se va a desarrollar la Unidad de Actuación "UA- SP4", según el PGO, está en parte clasificada como Suelo Rústico, y en su mayor parte como Suelo Urbano, según se puede observar en las tablas adjuntas:

Propiedad del Suelo	m ² s
PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U	1.035,65

Clasificación del suelo	m ² s
Suelo Rústico	64,39
Suelo Urbano	971,26
Total	1.035,65

Por lo tanto, para poder realizar el presente procedimiento se deberán agrupar instrumentalmente las cuatro fincas de la PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. en una finca instrumental ("IT") y de ella se deberán segregar las fincas correspondientes a las diferentes clases de suelo.

3.1 LA FINCA CLASIFICADA COMO SUELO RÚSTICO

De la Finca Instrumental ("IT") que agrupa las cuatro fincas de la mercantil PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. se deberá segregar, por lo tanto, los 64,39 m²s de suelo clasificado en

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 125/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



el Plan General como Rústico (SR), lo que definirá la parcela denominada "R1", al tener diferente clasificación de suelo.

3.1.1 LAS FINCAS CLASIFICADAS COMO SUELO URBANO

Del resto de la finca instrumental "IT" que está clasificada como suelo urbano, el PGO ha definido una Unidad de Actuación UA-SP.4 que es la que se gestiona en este procedimiento, se segrega asimismo una pequeña parte clasificada como suelo urbano que está fuera de la UA-SP.4 y que se denomina Finca "R2", dejando definida la finca que se denomina "UA", concretando de esta manera la finca objeto de la Unidad Reparcelable.

Por lo tanto, en Suelo Urbano quedan definidas dos fincas, una, la "UA" objeto de la Unidad Reparcelable de 924,40 m²s y un resto, finca "R2", de 46,86 m²s.

Clasificación	m²s
<i>Suelo Urbano dentro UA-SP.4</i>	924,40
<i>Suelo Urbano fuera de UA-SP.4</i>	46,86
Total	971,26

4 TITULARIDAD DEL SUELO

PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U. es propietaria del 100% del suelo que conforma la Unidad de Actuación UA-SP.4, según consta acreditado en los términos establecidos por el Art. 38 de la Ley Hipotecaria de conforme a la documentación registral aportada al Expediente y que se expone en el apartado 9 del presente convenio.

5 DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

Los terrenos que son objeto de la presente iniciativa se encuentran libres de edificación en cumplimiento de la Orden de Ejecución emitida por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el 20 de abril de 2005, habiéndose ejecutado las obras necesarias para realizar la orden emitida y garantizar la estabilidad de los terrenos de viales públicos que determina el Plan General.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

Desde la perspectiva jurídica los terrenos que conforman la UA-SP.4 se componen por las fincas que se describen pormenorizadamente en el apartado 10 de este convenio, justificándose la propiedad en el apartado 9.

6 MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

En el concreto ámbito de la CCAA de Canarias, la legislación urbanística viene dada sustancialmente por la Ley 4/2017 de Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2028 de 26 de diciembre.

El Planeamiento vigente en Santa Cruz de Tenerife resulta ser la Adaptación Básica el PGOU/1992 al TR 1/2000 de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, esto es el PGOU/2005 aprobado definitivamente por la COTMAC el 30 de noviembre de 2005, (BOC nº26 de 10 de febrero de 2006).

Asimismo, se tiene en consideración la legislación que a continuación se relaciona:

- Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, aprobada por el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre (B.O.E. número 261, de 31 de octubre.
- Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, (B.O.E. número 270 de 9 de noviembre de 2011)
- Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobadas por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, (B.O.E. número. 175, de 23 de Julio de 1997).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (B.O.E. número 236, de 2 de octubre de 2015).
- Ley 40 /2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. (B.O.E. número 236, de 2 de octubre de 2015).

7 INICIATIVA

De acuerdo a lo establecido por los arts.208 de la LSCan., y 80 del RGEPCan, dada la condición de propietario único del suelo incluido en la Unidad de Actuación por parte de PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., se propone al Excmo. Ayto. de Santa Cruz de Tenerife el Sistema de Concierto, incluyéndose en el presente Convenio las condiciones para su desarrollo.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

La tramitación y perfeccionamiento del presente Convenio se llevará a cabo con arreglo a lo dispuesto en los artículos 218 y 222 LSCan y en el artículo 67 RGEPCan y se registrará por las siguientes:

8 ESTIPULACIONES

PRIMERA. - OBJETO

El presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, con carácter jurídico administrativo, tiene por objeto precisar los términos y condiciones de la gestión y ejecución de las previsiones incluidas en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado denominado Unidad de Actuación "UA- SP4", conforme dispone el artículo 218 LSCan y el artículo 76 RGEPCan.

Según medición la Unidad de Actuación tiene una superficie de 924,40 m²s, que se corresponde con la que consta en el Plan General, y en los correspondientes títulos de propiedad de las fincas aportadas; esta circunstancia se ratifica con el correspondiente levantamiento topográfico que se incorpora al presente expediente. La referida superficie se toma como cierta y elemento de referencia a fin de realizar las operaciones reparcelatorias que aquí se documentan.

El presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada se redacta conforme a lo establecido por RGEPCan, y el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, (B.O.E nº175 de 23 de Julio e 197), al objeto de proceder a su inscripción registral.

Como propietario único de la Unidad de Actuación "UA-SP.4", PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. formula la iniciativa urbanística para asumir la entera actividad de ejecución de la urbanización de dicho suelo mediante el sistema de ejecución de planeamiento privado de Concierto y , de conformidad con lo previsto en los artículos 223.1.c) de la LSCan y 73.1.c) del RGEPCan, asume por tanto su gestión directa, habiendo presentado la documentación requerida de conformidad con lo establecido en el artículo 213 LSCan y el artículo 66 RGEPCan.

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife adjudica el Sistema de Ejecución Privado de Concierto para la Unidad de Actuación "UA-SP.4" del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife a PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. como único propietario de los terrenos afectados, y acuerda admitir la iniciativa para su tramitación y para la aprobación de la Memoria de Gestión, Proyecto de Reparcelación que se acompañan

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

al presente documento, según las reglas específicas para establecer el Sistema de Gestión según dispone el artículo 79 RGEPCan, lo que conlleva la aprobación de dichos documentos.

SEGUNDA. - INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA

El instrumento de ordenación urbanística general del Municipio de Santa Cruz de Tenerife vigente al tiempo de redactarse el presente Convenio es el Plan General de Ordenación que fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 30 de Noviembre de 2005 (BOC nº 26, de 10 de Febrero de 2006) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP nº 30 de 1 de Marzo de 2006 y en el BOP nº 23, del 15 de Febrero de 2007, estableciéndose como la modificación del PGO-92 y adaptación básica al DL- 1/2000 (PGOU-05).

La delimitación de la Unidad de Actuación se realizó con el objetivo de obtener suelo con destino a áreas libres de uso público, zona viaria, así como para realizar la urbanización y la equidistribución de las cargas y beneficios entre el propietario del suelo de la Unidad de Actuación y el Municipio de Santa Cruz de Tenerife.

TERCERA. - COMPROMISO DEL PROPIETARIO-PROMOTOR

PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., en su condición de propietario único de la Unidad de Actuación "UA-SP.4", del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, asume el compromiso de ejecutar la citada Unidad de Actuación de conformidad con las determinaciones legales, reglamentarias y las dispuestas en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife y que se materializa mediante este Convenio Urbanístico de Gestión Concertada.

CUARTA. - DOCUMENTACIÓN

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 50 RGEPCan, el presente Convenio, al ser de propietario único, debe contener la siguiente documentación:

- Descripción de las fincas afectadas con el contenido exigido en los artículos 34 y 35 RGEPCan
- Las bases de actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización y de la edificación.
- La descripción de las garantías ofrecidas para la correcta ejecución de la actuación.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

- El Instrumento de gestión que contenga la distribución equitativa de los beneficios y de las cargas derivados del planeamiento en los mismos términos y condiciones de los prescritos para la reparcelación
- El procedimiento de liquidación final de la actuación.
- La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada, y
- Las previsiones y compromisos sobre la edificación
- En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos (

Las Bases de Actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización y de la edificación y el Instrumento de Gestión, que contiene la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, en los mismos términos y condiciones de los prescritos para la reparcelación, se acompañan al presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada para el desarrollo de la Unidad de Actuación "UA-SP.4", del municipio de Santa Cruz de Tenerife, formando parte integrante de él mismo.

QUINTA. - DESCRIPCIÓN DE LAS GARANTÍAS OFRECIDAS PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA OBRA

En cumplimiento de lo dispuesto por el Art.126.5 del RGEF a los efectos de garantizar la ejecución del Proyecto de Urbanización, PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., se obliga a constituir un aval bancario de carácter solidario a favor de la Gerencia Municipal de Urbanismo, por un importe equivalente al 15% del importe total previsto para las obras de urbanización determinadas en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación y los gastos que se derivan del mismo.

SEXTA.- ABONO DE LA MONETIZACIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., en su condición de entidad promotora de la iniciativa urbanística que se documenta en el presente Convenio abonará a fin de dar efectivo cumplimiento a lo establecido por el Art.50.1 c) de la Ley 4/2017 de Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, la monetización del 10 % del aprovechamiento urbanístico cuyo importe asciende a **DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (272.091,94 €)**.

El presente Convenio no accederá al Registro de la Propiedad, ni surtirá ninguno de los efectos jurídico-reales previstos en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, hasta que no haya tenido lugar el efectivo ingreso del importe anteriormente citado en la Tesorería de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 130/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



SEPTIMA.-ADJUDICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LAS PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA

Según se detalla en el Proyecto de Reparcelación, las parcelas resultantes que son objeto de Cesión Obligatoria al Municipio de Santa Cruz de Tenerife son las parcelas denominadas "B", "C", "D" y "E", que tienen las siguientes características:

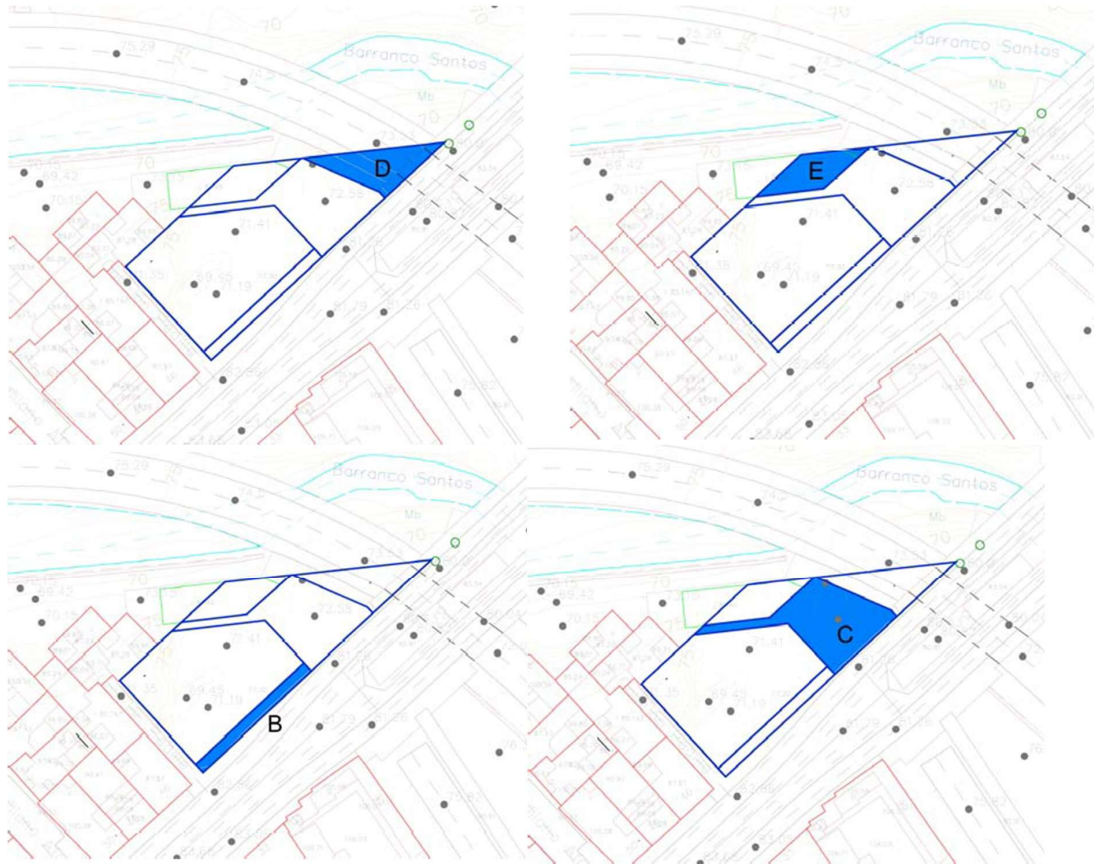


Ilustración 20 Gráfico de la ubicación de las parcelas de cesión..

PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE EN EL PROCESO REPARCELATORIO DE LA "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE						
PARCEL A	SUPERFICIE SUELO m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t	USO	APROVECHAMIENTO m ² t ue	ADJUDICATARIO	PROPIEDAD
"B"	53,56	0	Viario público local	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente
"C"	215,70	0	Espacio libre público	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Complejo Inmobiliario

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 131/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



"D"	104,10	0	Espacio libre público	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente
"E"	75,67	0	Espacio libre público	0	MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	Independiente
TOTAL	449,03	0	-	0	--	--

La titularidad del subsuelo de la parcela "C", y su aprovechamiento urbanístico corresponderá a la entidad "PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.". A tal efecto se constituirá el correspondiente Complejo inmobiliario en los términos establecidos por el Art.26 del TRLS 7/2015.

OCTAVA.- DE LAS PARCELAS RESTO DE LA PROPIEDAD DE PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. Y SITUADAS FUERA DE LA UNIDAD DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-SP.4

Las cuatro fincas originarias propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. se agruparon instrumentalmente en una sola finca (denominada "IT") en el Proyecto de Reparcelación para proceder posteriormente a su segregación en tres finas diferentes que se nombraron como fincas "UA", "R1" y "R2".

La finca "UA" fue el origen de la Reparcelación propiamente dicha y de ella se obtuvieron, en el citado Proyecto, las parcelas resultantes de esa Reparcelación.

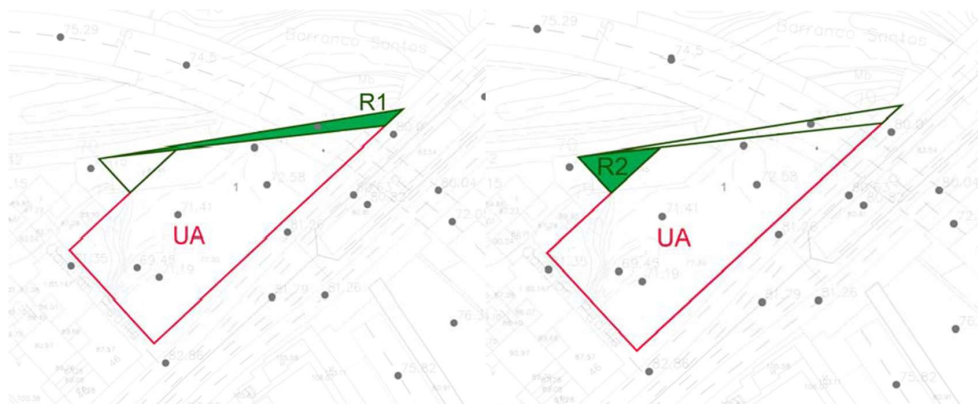


Ilustración 21 Gráfico de la ubicación de las parcelas de cesión voluntaria al exterior de la unidad.

Esas fincas están clasificadas en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife como Suelo Rústico la "R1" y como Suelo Urbano No Consolidado la "R2" y calificadas ambas como Espacio Libre Público.

Por el presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada la mercantil PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. cede gratuitamente y de manera voluntaria al Municipio de Santa

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 132/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



Cruz de Tenerife la total propiedad de las dos fincas denominadas "R1" y "R2", libres de cargas y gravámenes, para colaborar en la gestión del planeamiento del municipio

NOVENA.- EL PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN FINAL DE LA ACTUACIÓN

Concluidas las obras de urbanización, y recibida ésta definitivamente por el Ayuntamiento, la Propiedad elaborará y presentará la cuenta de liquidación de la actuación, que pasará a formar parte, como Cuenta de Liquidación Definitiva, del presente Convenio Urbanístico de Gestión Concertada.

DECIMA. - LA FORMA DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN, UNA VEZ EJECUTADA

De acuerdo a lo establecido por el artículo 218.2.b) LSCan, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponde al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, una vez que las mismas sean recibidas de conformidad con este último.

Dado que la urbanización se realizará sobre parcelas integradas en un Complejo Inmobiliario, las obligaciones del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife establecidas anteriormente, vendrán referidas a la superficie que se ubique sobre la rasante en la parcela calificada como espacio libre local, (parcela denominada "C"), en el complejo inmobiliario que se constituya.

La conservación de las instalaciones de urbanización que correspondan a los espacios públicos locales anteriormente citados y que se ubiquen bajo la rasante, es decir en la parcela "C_BR", se realizará por la propiedad de esta parcela para garantizar el normal funcionamiento de esas instalaciones ubicadas sobre rasante, y que por su necesario emplazamiento bajo la rasante queden ubicadas en las parcelas de propiedad privada que conforman el citado Complejo Inmobiliario.

UNDÉCIMA.- LAS PREVISIONES Y COMPROMISOS SOBRE LA EDIFICACIÓN

1. Para ejecutar las obras de urbanización y edificación que completen el proceso urbanístico en el interior de la Unidad de Actuación, se fija un plazo de treinta y seis meses, contados a partir de la fecha en que se apruebe definitivamente el Proyecto de Urbanización, se adjudique a PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., el ejercicio de la actividad de ejecución y se efectúe la concesión y notificación de la licencia municipal de edificación de la parcela lucrativa, ya que la naturaleza de las parcelas sobre las que hay que realizar la urbanización depende de la ejecución de las obras de edificación

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

sobre la parcela lucrativa, lo que conlleva que los plazos para la edificación y urbanización sean los mismos.

2. Podrá iniciarse la edificación de una parcela con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Convenio Urbanístico de Gestión Concertada.
 - b) Que, por el estado de realización de las obras, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios necesarios, lo que deberá expresarse en la licencia de edificación y garantizarse en la forma en que estime la Administración Municipal.
 - c) Que, igualmente, se considere previsible que a la terminación de las obras de edificación se encuentre finalizada la ejecución de los espacios libres públicos, según se determine en el Proyecto de Urbanización.
 - d) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - e) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda a la parcela de que se trate.
3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de energía eléctrica, redes de alcantarillado, y el resto de los servicios previstos en el Proyecto de Urbanización.
4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

pérdida de la fianza que se hubiera prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

5. Los requisitos y deberes anteriores deberán consignarse con idéntico contenido en los documentos que se otorguen sobre cuantos negocios jurídicos se celebren, cuando impliquen la transmisión o concesión de facultades o derechos sobre el uso, disfrute, disposición o dominio de la parcela y de todo o parte de la edificación a realizar en ella.

DUODÉCIMA.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Ambas partes se comprometen a realizar cuantos actos y a otorgar cuantos documentos públicos sean precisos para la debida formalización, constancia y desarrollo de lo convenido, para dar debido cumplimiento a las determinaciones y requisitos exigidos por el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y para permitir su inscripción registral, tal y como exigen los artículos 218 de la LSCan y 50.4 del RGEPCan.

Conforme a lo estipulado en la cláusula 6ª, el presente Convenio no accederá al Registro de la Propiedad hasta que se proceda al efectivo abono de la monetización del 10% del aprovechamiento urbanístico".

DECIMOTERCERA.- EFECTOS JURÍDICOS-REALES Y ECONÓMICOS

Los efectos jurídico-reales y económicos de la firmeza del acuerdo de aprobación definitiva del Convenio Urbanístico establecidos en el art.48 del RGEPCan, tendrán lugar cuando se haya procedido al efectivo abono de la monetización correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico a favor de esta Administración.

DECIMOCUARTA.- COLABORACIÓN ENTRE LAS PARTES

Las partes colaborarán recíprocamente en todas las actuaciones dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la rápida ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de las disposiciones pactadas y siempre en cumplimiento de lo establecido en la legislación aplicable.

DECIMOQUINTA.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONVENIO

Si por razones de orden mayor, por imperativo legal o técnico, o por oposición de instancias supramunicipales y/o jurisdiccionales quedara frustrado y/o desnaturalizado el

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

presente Convenio, el mismo quedará sin efecto, no teniendo las partes nada que reclamarse respecto de su contenido. Si el objeto del Convenio no llegase a materializarse por incumplimiento negligente o culpable de las obligaciones contraídas en este pacto por cualquiera de las partes, la parte que si hay cumplido sus compromisos podrá exigirle a la otra el efectivo cumplimiento y, en todo caso, la compensación por daños demostrables producidos por el incumplimiento.

DECIMOSEXTA.- FUERO Y JURISDICCIÓN

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Convenio Urbanístico – dada su naturaleza y vinculación directa e inmediata a la satisfacción del interés público- se entenderán sometidas a los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso Administrativa con sede en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, en los términos dispuestos en el artículo 46 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Y, en prueba de aceptación, para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, las partes lo firman, por duplicado ejemplar y a un solo efectos en el lugar y fecha indicados.

Por el Excmo. Ayuntamiento de
Santa Cruz de Tenerife

Por PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.

Fdo: Zaida C. González Rodríguez

Fdo: Evelio Noel Socas Sánchez

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

9 DOCUMENTACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS

Se adjuntan las Certificaciones Registrales y Catastrales de las fincas ubicadas en la Avenida de las Islas Canarias 40, 42 y 44 y el Callejón de Padilla número 2 de Santa Cruz de Tenerife que son las que conforman la Unidad de Actuación UA-SP4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 137/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



LA REGISTRADORA TITULAR/ACCIDENTAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE TENERIFE NUMERO 1, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, CERTIFICO que:

Este folio forma parte de la Escritura N° 274/2024 de fecha veintidós de febrero del año dos mil veinticuatro del Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don José Javier Soto Ruiz.

TITULO: PERMUTA

INCIDENCIAS MAS RELEVANTES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: Se presenta a las nueve horas del día veintitrés de febrero del año dos mil veinticuatro, con el **asiento 169 del diario 218**, copia electrónica de la escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don José Javier Soto Ruiz, el veintidós de febrero del año dos mil veinticuatro, número 274/2024; aportada la autoliquidación del impuesto junto con copia física el pasado 2 de abril de 2.024. PRESENTADO 23/02/2024, PENDIENTE DE LIQUIDAR 23/02/2024, SUSPENDIDA CALIFICACIÓN 23/02/2024, APORTADA DOCUMENTACIÓN 02/04/2024, APORTADA DOCUMENTACIÓN 29/04/2024

CALIFICADO el documento presentado, de acuerdo con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su Reglamento, **INSCRIBO** el dominio de la/s finca/s en él descrita/s a favor de **PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU, por el título de permuta de cierta obra futura**, por medio de la inscripción 6ª de la finca 62604 de Santa Cruz de Tenerife **con CRU número 38012000702146**, por medio de la inscripción 6ª de la finca 24525 de Santa Cruz de Tenerife **con CRU número 38012000411574**, por medio de la inscripción 6ª de la finca 24527 de Santa Cruz de Tenerife **con CRU número 38012000411567** y por medio de la inscripción 8ª de la finca 8356 de Santa Cruz de Tenerife **con CRU número 38012000125631**.

Estado de coordinación de la finca con el Catastro, a los efectos de la Ley 13/2015 de 24 de junio, o en caso de proceder de división horizontal, de la finca matriz: No coordinado con catastro

Al margen de la/s inscripción/es practicada/s se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Santa Cruz de Tenerife, a fecha de la firma.
LA REGISTRADORA ACCIDENTAL

Base: Conforme al R.D. 1427/1989 y disposiciones complementarias.
Honorarios (IGIC incluido): S/M



C.S.V. : 23801208E5960D8E

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales, salvo en su caso, el suministro de la publicidad formal.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestorías/Asesorías, otros Registros, Notarios y Jueces, Administraciones Públicas.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por FLORINDA LORENZO BONILLO registrador/a accidental de REGISTRO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE Nº 1 a día veintidós de mayo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 23801208E5960D8E

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

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de



C.S.V. : 23801208E5960D8E

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).


C.S.V. : 23801208E5960D8E

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 140/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

FLORINDA LORENZO BONILLO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD ACCIDENTAL DEL REGISTRO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE N° 1, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria
CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: **24525**
Municipio/Sección: SANTA CRUZ DE TENERIFE
CRU: **38012000411574**

Estado constructivo: Obra nueva terminada

Descripción literal de la finca

URBANA: Casa de dos plantas, situada en esta ciudad, en la Avenida del General Mola, número cuarenta de gobierno, hoy cuarenta y cuatro, cuyo solar, edificado en su totalidad, con inclusión de un patio interior, mide siete metros de frente por dieciséis metros de fondo, o sea, CIENTO DOCE METROS CUADRADOS de superficie y linda: por el Sur o frente, con la Avenida de su situación; por el Norte o espalda, con don José González Alvarez; por el Poniente o izquierda, con callejón o serventía que se sirve, entre otros, esta finca; y por el Naciente o derecha, con la casa número treinta y ocho, hoy cuarenta y dos de la misma sucesión.

Datos catastrales

Referencia Catastral: 6295102CS7469N0001AA

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

PUBLICIDAD INFORMATIVA:

TITULARIDAD

Datos titular

Titular:	PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU, C.I.F. B56827520
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	PERMUTA
Asiento:	Inscripción 6 de fecha 22/05/2024
Fecha documento:	22/02/2024
Notario:	JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION

Tipo:	Transmisiones autoliquidada
Plazo:	5 años
Fecha de la afección:	22/12/2022



C.S.V. : 23801212172ACE57

Pág: 1 de 3

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - N°: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 141/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 22/05/2024

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

SANTA CRUZ DE TENERIFE a 22/05/2024 15:14:35.

----- ADVERTENCIA -----

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

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

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

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

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

Pág: 2 de 3



C.S.V. : 23801212172ACE57

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 142/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por FLORINDA LORENZO BONILLO registrador/a accidental de REGISTRO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE N° 1 a día veintidós de mayo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 23801212172ACE57

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

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

Pág: 3 de 3



C.S.V. : 23801212172ACE57

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - N°: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 143/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

FLORINDA LORENZO BONILLO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD ACCIDENTAL DEL REGISTRO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE N° 1, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria
CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: **24527**

Municipio/Sección: SANTA CRUZ DE TENERIFE

CRU: **38012000411567**

Estado constructivo: Obra nueva terminada

Descripción literal de la finca

URBANA: Casa de dos plantas, situada en esta ciudad, en la Avenida del General Mola, número treinta y ocho de gobierno, hoy cuarenta y dos, cuyo solar, edificado en su totalidad, con inclusión de un patio interior, mide siete metros de frente por dieciséis metros de fondo, o sea, CIENTO DOCE METROS CUADRADOS de superficie y linda: por el Sur o frente, con la Avenida de su situación; por el Norte o espalda, con don José González Álvarez; por el Poniente o izquierda, con otra finca de las testamentarias de don Jaime Massanet y doña María Espinosa; y por el Naciente o derecha, con la casa número treinta y seis, hoy cuarenta, de la propia Avenida.

Datos catastrales

Referencia Catastral: 6295103CS7469N0001BA

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

PUBLICIDAD INFORMATIVA:

TITULARIDAD

Datos titular

Titular: PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU, C.I.F. B56827520
Porcentaje: 100,000000 %
Tipo derecho: Pleno dominio
Título: PERMUTA
Asiento: Inscripción 6 de fecha 22/05/2024
Fecha documento: 22/02/2024
Notario: JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 22/12/2022



C.S.V. : 2380121276047371

Pág: 1 de 3

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - N°: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 144/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



**AFECCION**

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 22/05/2024

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

SANTA CRUZ DE TENERIFE a 22/05/2024 15:15:55.

----- ADVERTENCIA -----

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

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

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

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

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

Pág: 2 de 3



C.S.V. : 2380121276047371

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 145/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por FLORINDA LORENZO BONILLO registrador/a accidental de REGISTRO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE N° 1 a día veintidós de mayo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2380121276047371

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

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

Pág: 3 de 3



C.S.V. : 2380121276047371

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

FLORINDA LORENZO BONILLO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD ACCIDENTAL DEL REGISTRO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE N° 1, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria
CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: **62604**
Municipio/Sección: SANTA CRUZ DE TENERIFE
CRU: **38012000702146**

Estado constructivo: Obra nueva terminada

Descripción literal de la finca

URBANA: CASA de tres plantas situada en esta Capital, en la Avenidas General Mola, donde se distingue con le número 40 de gobierno, con un solar, -según títulos- de mil veintiséis metros veintidós decímetros cuadrados, si bien en la realidad, su superficie correcta es de tan solo SETECIENTOS TRES METROS CUADRADOS, tal y como resulta de las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas que se unen a la escritura. Presenta el solar forma irregular, y de su total superficie se hallan edificados CIENTO VEINTINUEVE METROS SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, incluido un patio de seis metros ochenta y siete decímetros cuadrados. Linda el todo: por el Sur o frente, con la Avenida de su situación; por el Norte o espalda, con el Barranco de Santos; por el Poniente o izquierda, con la casa número 42 de la propia Avenida, propiedad de ISCANAR EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES SL.; y por el Naciente o derecha, con la confluencia de los linderos frente y fondo, en un ángulo cuyo vértice se apoya en un estribo del Puente Zurita.

Datos catastrales

Referencia Catastral: 6295178CS7469N0001MA

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

PUBLICIDAD INFORMATIVA:

TITULARIDAD

Datos titular

Titular: PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU, C.I.F. B56827520
Porcentaje: 100,000000 %
Tipo derecho: Pleno dominio
Título: PERMUTA
Asiento: Inscripción 6 de fecha 22/05/2024
Fecha documento: 22/02/2024
Notario: JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS



C.S.V. : 238012125A1E1B93

Pág: 1 de 3

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - N°: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 147/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 22/12/2022

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 22/05/2024

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

SANTA CRUZ DE TENERIFE a 22/05/2024 15:16:21.

----- ADVERTENCIA -----

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

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

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

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

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la

Pág: 2 de 3



C.S.V. : 238012125A1E1B93

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 148/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43





finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por FLORINDA LORENZO BONILLO registrador/a accidental de REGISTRO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE N° 1 a día veintidós de mayo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 238012125A1E1B93

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

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



C.S.V. : 238012125A1E1B93

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - N°: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 149/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

FLORINDA LORENZO BONILLO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD ACCIDENTAL DEL REGISTRO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE N° 1, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria
CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: **8356**
Municipio/Sección: SANTA CRUZ DE TENERIFE
CRU: **38012000125631**

Estado constructivo: Obra nueva terminada

Descripción literal de la finca

URBANA: UNA CASA de una planta por su frente y dos por su trasera, en esta Capital, en la Avenida del General Mola. Mide su solar la superficie de CIENTO OCHENTA Y SIETE METROS CON SESENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS y de ellos cubiertos NOVENTA Y NUEVE METROS Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, linda todo: por su frente, con la Avenida del General Mola, en la que se distingue con el número cuarenta y seis de gobierno; por la derecha entrando, con callejón particular de tres metros de ancho, cuya vía no tiene nombre y se abre desde el Puente de Zurita, con dirección al Barranco de Santos y en cuyo callejón tiene el número dos, acorde con el catastro; por la izquierda, con Doña María Glez Sanfiel y por la espalda, o fondo, con ladera del citado Barranco de Santos. Dicha casa se remata en azotea.

Datos catastrales

Referencia Catastral: 6295104CS7469N0001YA

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

PUBLICIDAD INFORMATIVA:

TITULARIDAD

Datos titular

Titular: PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU, C.I.F. B56827520
Porcentaje: 100,000000 %
Tipo derecho: Pleno dominio
Título: PERMUTA
Asiento: Inscripción 8 de fecha 22/05/2024
Fecha documento: 22/02/2024
Notario: JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada

Pág: 1 de 3



C.S.V. : 238012122EE6A7A0

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - N°: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 150/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 22/12/2022

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 22/05/2024

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

SANTA CRUZ DE TENERIFE a 22/05/2024 15:17:56.

----- ADVERTENCIA -----

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

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

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

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

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

Pág: 2 de 3



C.S.V. : 238012122EE6A7A0

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 151/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por FLORINDA LORENZO BONILLO registrador/a accidental de REGISTRO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE N° 1 a día veintidós de mayo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 238012122EE6A7A0

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

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

Pág: 3 de 3



C.S.V. : 238012122EE6A7A0

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV ISLAS CANARIAS 42 38007 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]:78.992,27 €

Valor catastral suelo:78.992,27 €

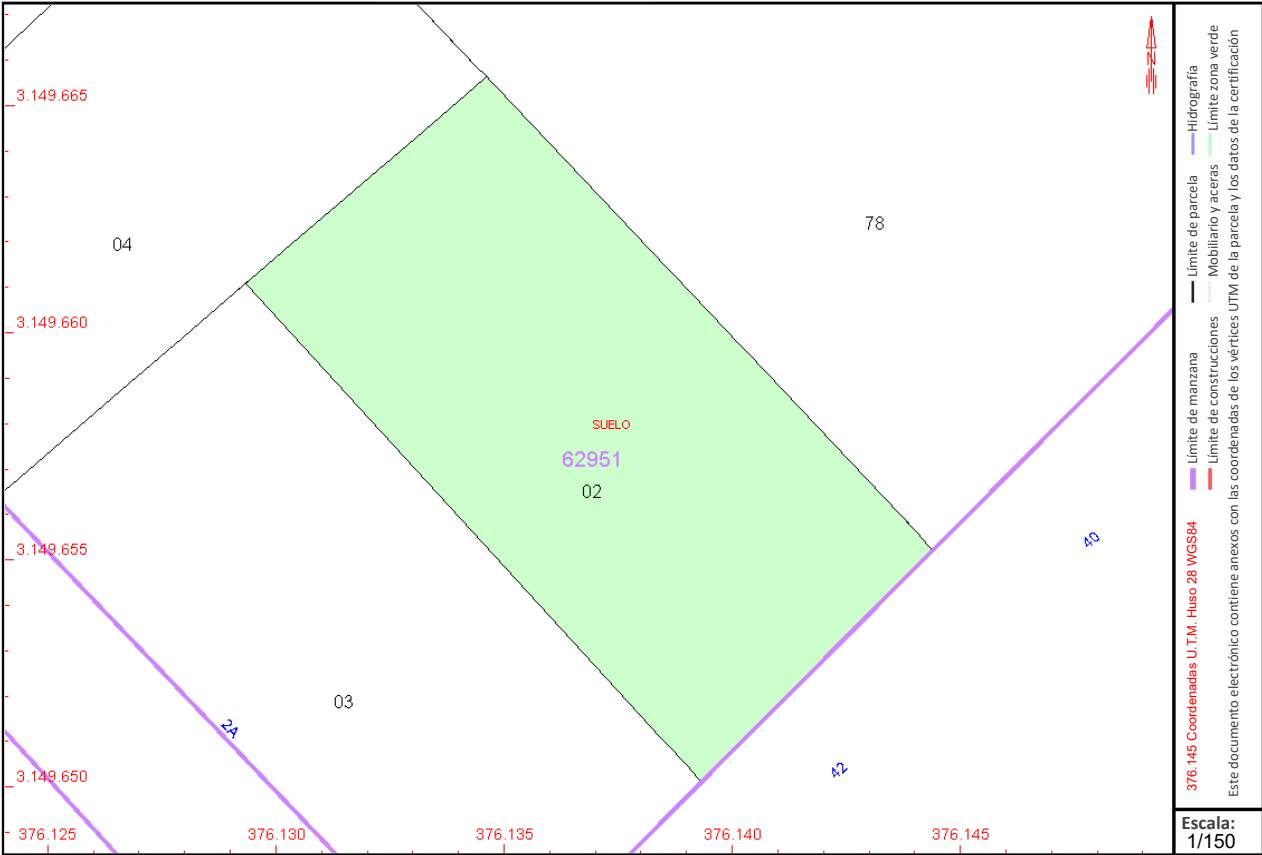
Valor catastral construcción:0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU	B56827520	100,00% de propiedad	AV REYES CAT LICOS 23 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 104 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

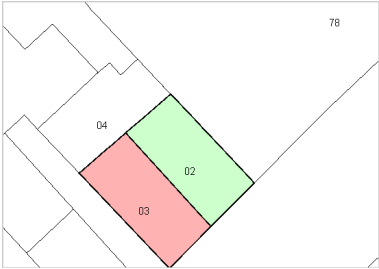
Solicitante: B56827520 PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.

Finalidad: ADMINISTRACION

Fecha de emisión: 14/04/2025



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

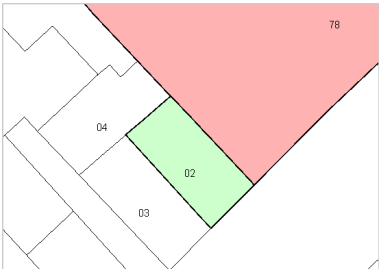


Referencia catastral: 6295103CS7469N0001BA

Localización: AV ISLAS CANARIAS 44
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU	B56827520	AV REYES CAT LICOS 23 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

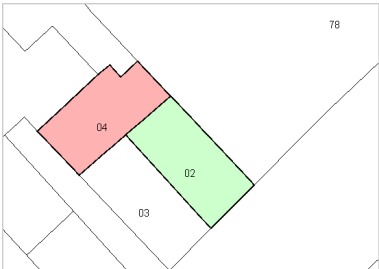


Referencia catastral: 6295178CS7469N0000XP

Localización: AV ISLAS CANARIAS 40
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU	B56827520	AV REYES CAT LICOS 23 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



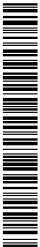
Referencia catastral: 6295104CS7469N0001YA

Localización: CJ PADILLA 2
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU	B56827520	AV REYES CAT LICOS 23 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 936ASPGZLX30MSTF (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/04/2025



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV ISLAS CANARIAS 44 38007 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]:90.233,46 €

Valor catastral suelo:90.233,46 €

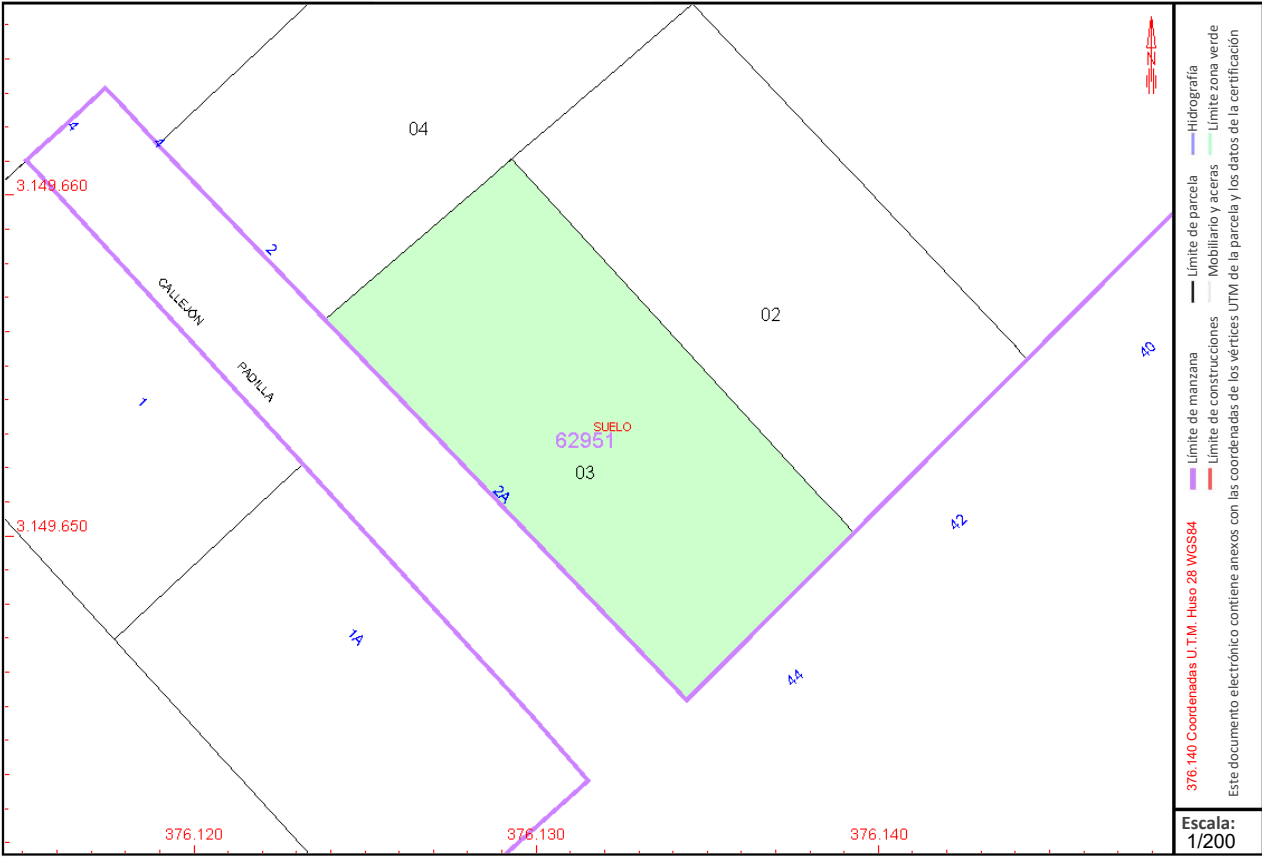
Valor catastral construcción:0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU	B56827520	100,00% de propiedad	AV REYES CAT LICOS 23 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 108 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B56827520 PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.

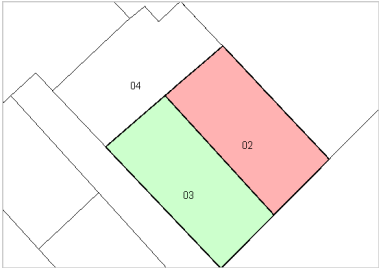
Finalidad: ADMINISTRACION

Fecha de emisión: 14/04/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 62W3E1SHNKEVZXW3 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/04/2025



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6295102CS7469N0001AA

Localización: AV ISLAS CANARIAS 42
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU	B56827520	AV REYES CAT LICOS 23 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



Referencia catastral: 6295104CS7469N0001YA

Localización: CJ PADILLA 2
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU	B56827520	AV REYES CAT LICOS 23 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

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

CSV: 62W3E1SHNKEVZXW3 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/04/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6295104CS7469N0001YA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CJ PADILLA 2 Suelo 38007 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]:44.942,45 €

Valor catastral suelo:44.942,45 €

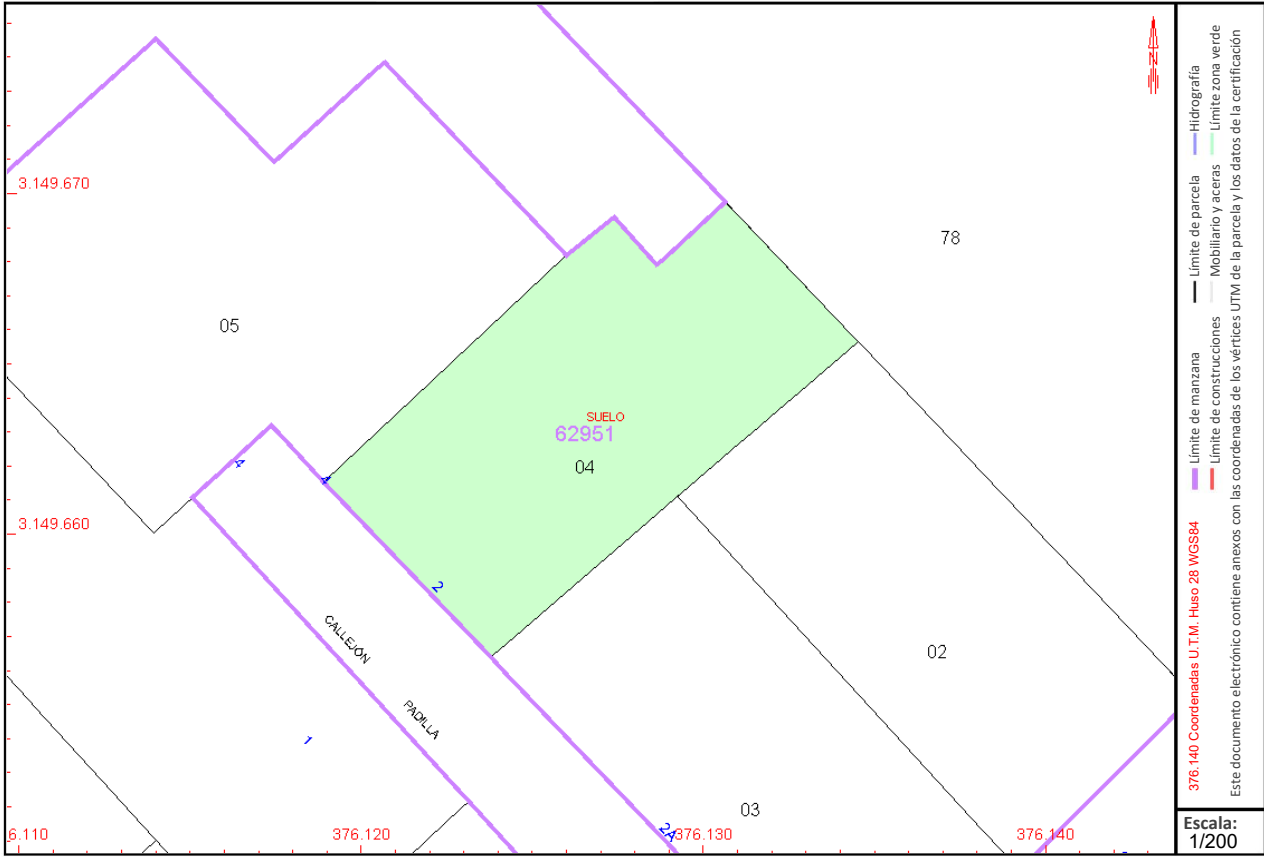
Valor catastral construcción:0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU	B56827520	100,00% de propiedad	AV REYES CAT LICOS 23 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 100 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B56827520 PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.

Finalidad: ADMINISTRACION

Fecha de emisión: 14/04/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FQRTN4R286EJF6T (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/04/2025



Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 157/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

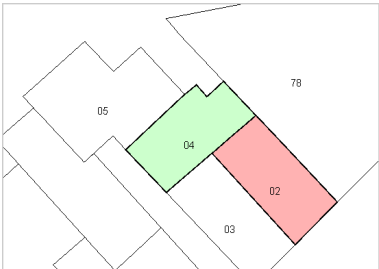


Referencia catastral: 6295103CS7469N0001BA

Localización: AV ISLAS CANARIAS 44
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU	B56827520	AV REYES CAT LICOS 23 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

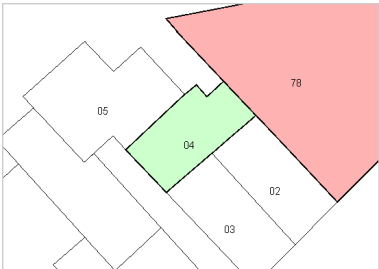


Referencia catastral: 6295102CS7469N0001AA

Localización: AV ISLAS CANARIAS 42
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU	B56827520	AV REYES CAT LICOS 23 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

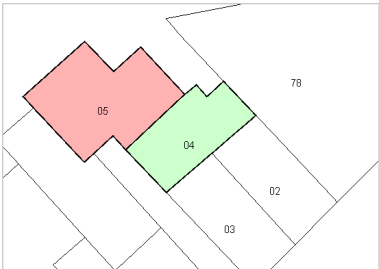


Referencia catastral: 6295178CS7469N0000XP

Localización: AV ISLAS CANARIAS 40
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU	B56827520	AV REYES CAT LICOS 23 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



Referencia catastral: 6295105CS7469N-----

Localización: CJ PADILLA 4
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

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

CSV: FQXTN4R286EJF6T (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/04/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6295178CS7469N0001MA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV ISLAS CANARIAS 40 Suelo 38007 SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

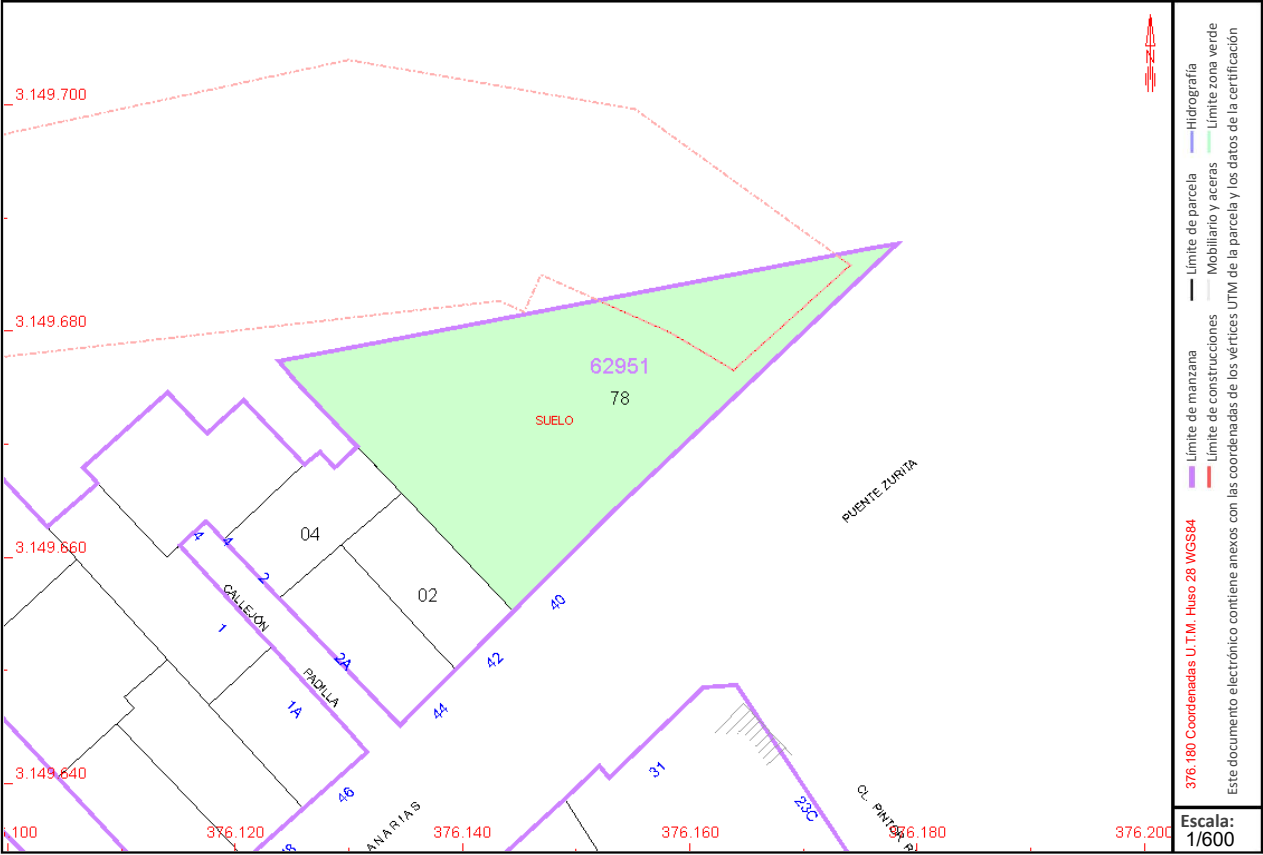
Valor catastral: [2025]:	509.652,67 €
Valor catastral suelo:	509.652,67 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU	B56827520	100,00% de propiedad	AV REYES CAT LICOS 23 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

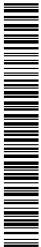
PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 706 m2 Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]

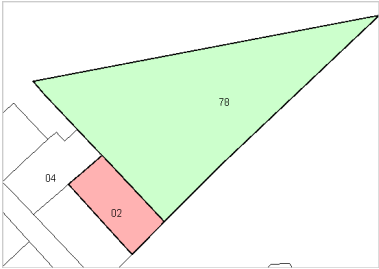


Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
Solicitante: B56827520 PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.
Finalidad: ADMINISTRACION
Fecha de emisión: 14/04/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: R3EV0J913NN9HEAV (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/04/2025

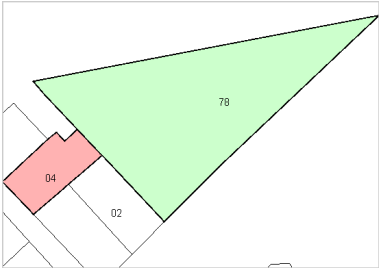


RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6295102CS7469N0001AA
Localización: AV ISLAS CANARIAS 42
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU	B56827520	AV REYES CAT LICOS 23 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]



Referencia catastral: 6295104CS7469N0001YA
Localización: CJ PADILLA 2
SANTA CRUZ DE TENERIFE [SANTA CRUZ] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PROYECTOS PUENTE ZURITA SLU	B56827520	AV REYES CAT LICOS 23 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE [S.C. TENERIFE]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: R3EV0J913NN9HEAV (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 14/04/2025



10 FICHAS DE LAS PARCELAS APORTADAS EN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Se adjuntan la “Descripción de las fincas origen” del DOC. 3.3 de la Iniciativa de Ejecución: Proyecto de Reparcelación.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE **SEPTIEMBRE 25**

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 161/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



Instrumento reparcelatorio de la UA SP.4 del PGO de Santa Cruz de Tenerife									
Información de la finca aportada nº 1							Ficha "A"		
Datos Personales									
PROPIETARIO	Nombre	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.			DNI / NIF	B56827520			
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23			LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005			
REPRESENTANTE	Nombre	Don Evelio Noel Socas Sánchez			DNI / NIF	790752191			
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23			LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005			
Datos Reales de la Finca									
SITUACIÓN		Avenida de las Islas Canarias, número 40.				SUPERFICIE	704,02 m²s		
CLASIFICACIÓN		Suelo Urbano		Categorización	No Consolidado		AFECCIÓN	Total	
LINDEROS	N	Terrenos que le separan del Barranco de Santos, en línea recta de cincuenta y cinco metros con cinco centímetros..							
	E	Confluencia de los linderos Norte y Sur, en un ángulo cuyo vértice se apoya en un estribo del Puente Zurita							
	S	Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de cuarenta y cinco metros con noventa y nueve centímetros.							
	O	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. en línea recta de veintidós metros con cuarenta y un centímetros y parcelas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de ocho metros con veintidós centímetros.							
DESCRIPCIÓN	FINCA	Parcela ubicada con frente a la Avenida de las Islas Canarias, en Santa Cruz de Tenerife, que tiene una superficie de SETECIENTOS CUATRO metros cuadrados con DOS decímetros cuadrados, cuyos límites son: - Norte: Barranco de Santos, en línea recta de cincuenta y cinco metros con cinco centímetros. - Este: Confluencia de los linderos Norte y Sur, en un ángulo cuyo vértice se apoya en un estribo del Puente Zurita - Sur: Avenida de las Islas Canarias, por la que tiene el acceso, en línea recta de cuarenta y cinco metros con noventa y nueve centímetros - Oeste: Organización Socas y suelo colindante al Barranco de Santos, en línea recta de treinta metros con sesenta y tres centímetros.							
	CONSTRUCCIONES Y VUELOS	En el lindero Sur, con la Avenida de las Islas Canarias existe un muro de contención para asegurar la estabilidad de la excavación realizada. La parcela se encuentra excavada a una rasante aproximada a la cota de la Vía del Barranco de Santos. En parte Noroeste de la finca se ubica una construcción de una planta desinada a subestación eléctrica En el límite Este se encuentra parte de la vía del Barranco de Santos actualmente urbanizada. No existen vuelos.							
Datos Registrales de la Finca									
REGISTRO DE LA PROPIEDAD					Número 1 de Santa Cruz de Tenerife				
Finca	62.604	Código Registral Único	38012000702146					Inscripción	6ª
DESCRIPCIÓN	URBANA: CASA de tres plantas situada en esta Capital, en la Avenida General Mola, donde se distingue con el número 40 de gobierno, con un solar, -según títulos de mil veintiséis metros veintidós decímetros cuadrados, si bien en la realidad, su superficie correcta es de tan solo SETECIENTOS TRES METROS CUADRADOS, tal y como resulta de las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas que se unen a la escritura. Presenta el solar de forma irregular, y de su total superficie se hallan edificados CIENTO VEINTINUEVE METROS SESENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS, incluido un patio de seis metros ochenta y siete decímetros cuadrados. Linda el todo: por el Sur o frente, con la Avenida de su situación; por el Norte o espalda, con el Barranco de Santos; por el Poniente o izquierda, con la casa número 42 de la propia Avenida, propiedad de PUENTE ZURITA S.L.U.; y por el Naciente o derecha, con la confluencia de los linderos frente y fondo, en un ángulo cuyo vértice se apoya en un estribo del Puente Zurita.								
	TÍTULO	Que la finca descrita aparece inscrita a favor de la entidad PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. con C.I.F. B3859258, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de permuta, según consta en la inscripción 6ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, con número de protocolo 274/2024, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro							
DERECHOS Y CARGAS	Libre de cargas								
Datos Catastrales de la Finca									
REFERENCIA CATASTRAL	6295178CS7469N0001MA				SUPERFICIE CATASTRAL	706 m²s		VALOR CATASTRAL	509.652,67 €
								AÑO	2025
COORDENADAS DE LOS VERTICES DE LA FINCA INSTRUMENTAL "IT" Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28									
VERTICE	X			Y	VERTICE	X			Y
1	376.178,1072			3.149.689,2600					
2	376.144,4098			3.149.657,9620					
3	376.123,7523			3.149.680,5680					

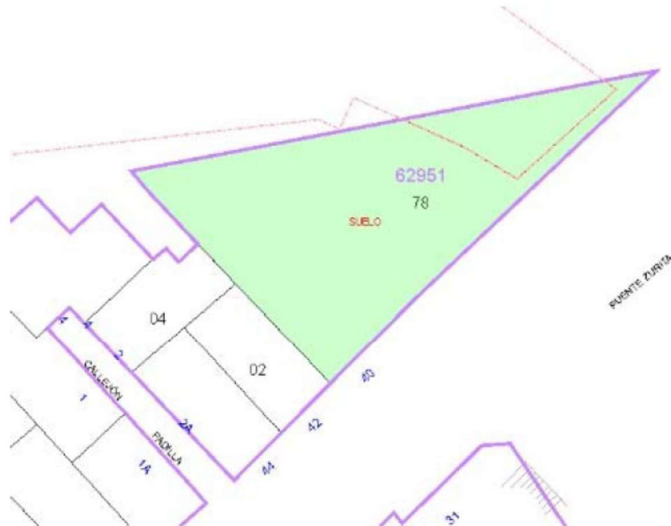
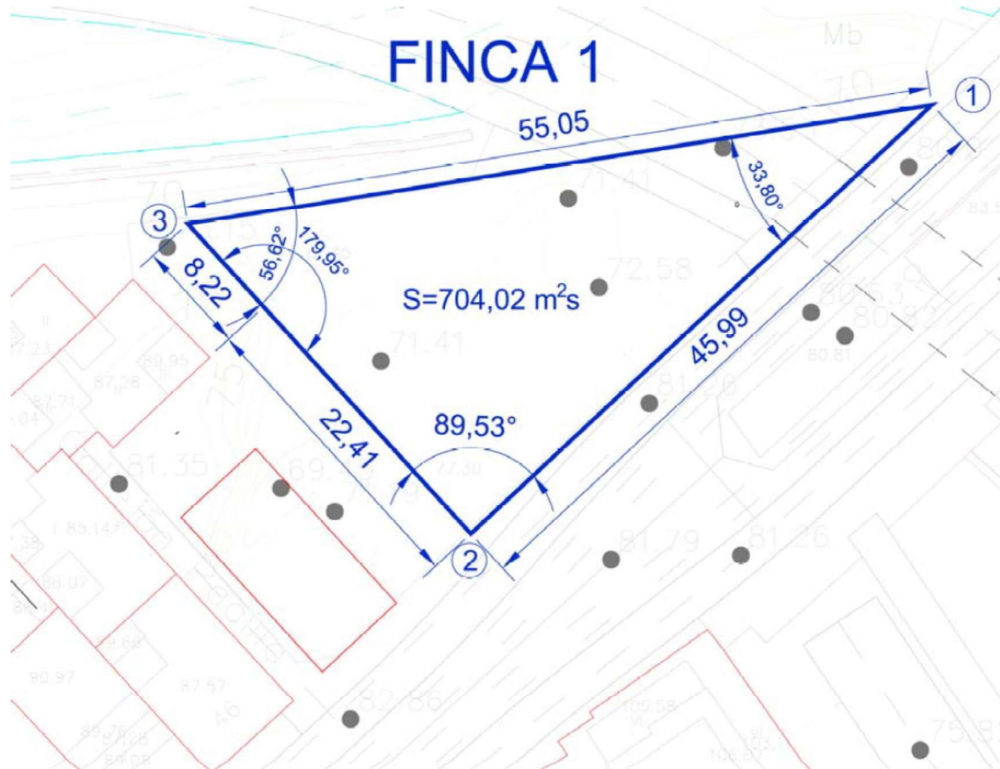
Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 162/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LA FINCA APORTADA Nº 1

FICHA "A"

PLANO DE LA FINCA NÚMERO 1



INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 163/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



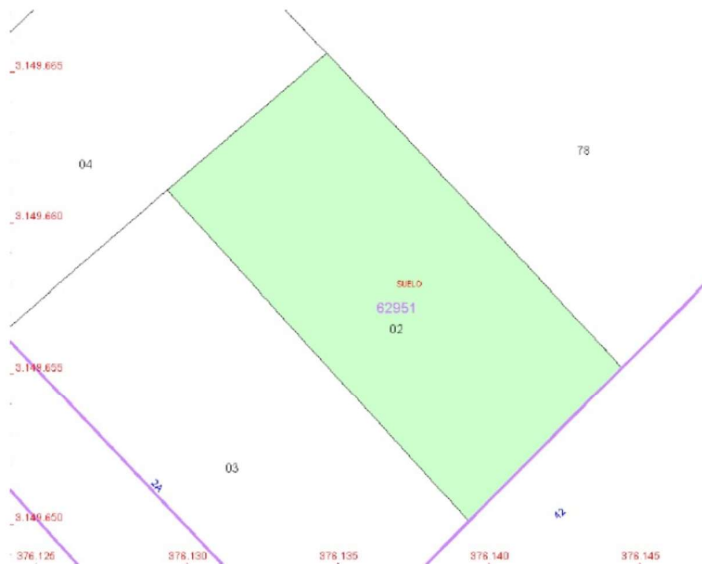
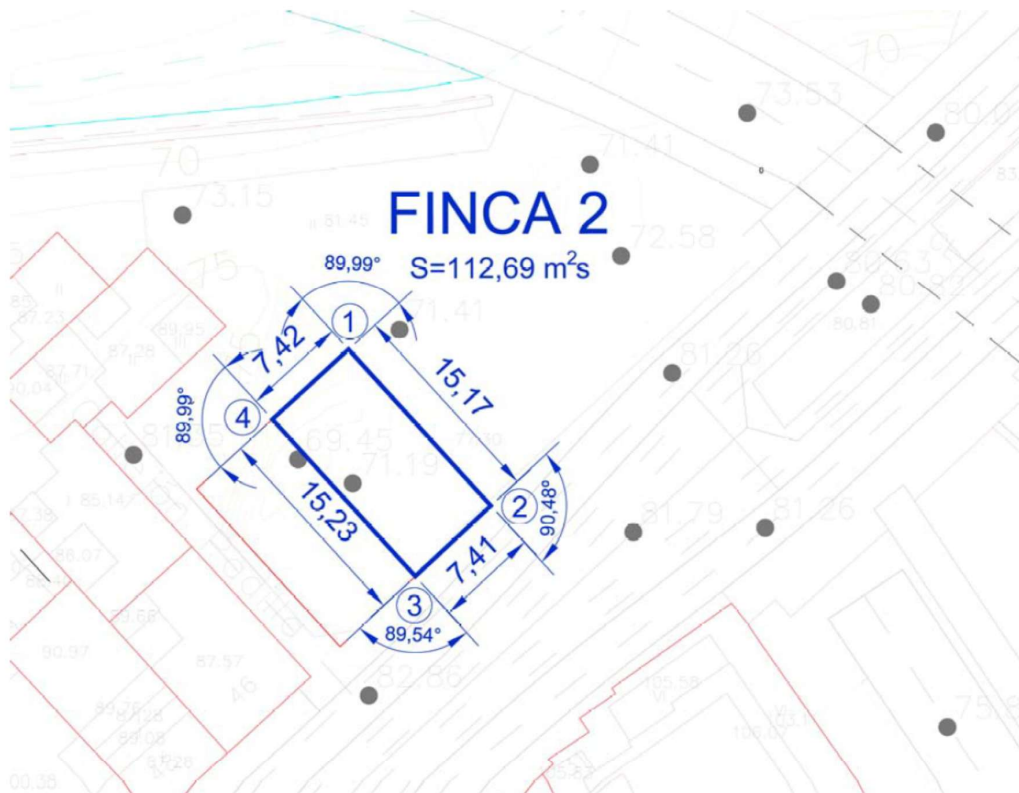
Instrumento reparcelatorio de la UA SP.4 del PGO de Santa Cruz de Tenerife									
Información de la finca aportada nº 2							Ficha "A"		
Datos Personales									
PROPIETARIO	Nombre	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.				DNI / NIF	B56827520		
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23				LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005		
REPRESENTANTE	Nombre	Don Evelio Noel Socas Sánchez				DNI / NIF	790752191		
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23				LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005		
Datos Reales de la Finca									
SITUACIÓN		Avenida de las Islas Canarias, número 42.				SUPERFICIE	112,69 m²s		
CLASIFICACIÓN		Suelo Urbano		Categorización	No Consolidado		AFECCIÓN	Total	
LINDEROS	N	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , en línea recta de siete metros con cuarenta y dos centímetros.							
	E	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , en línea recta de quince metros con diecisiete centímetros.							
	S	Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de siete metros con cuarenta y un centímetros							
	O	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , en línea recta de quince metros con veintitres centímetros							
DESCRIPCIÓN	FINCA	Parcela ubicada con frente a la Avenida de las Islas Canarias, en Santa Cruz de Tenerife, que tiene una superficie de CIENTO DOCE metros cuadrados con SESENTA Y NUEVE decímetros cuadrados, cuyos límites son: - Norte:Parcela propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , señalada con el número 2 del Callejón de Padilla, en línea recta de siete metros con cuarenta y dos centímetros. - Este: Parcela propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , señalada con el número 40 de la Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de quince metros con diecisiete centímetros - Sur: Avenida de las Islas Canarias por la que tiene le acceso, en línea recta de siete metros con cuarenta y un centímetros. - Oeste: Parcela propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , señalada con el número 44 de la Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de quince metros con veintitres centímetros							
	CONSTRUCCIONES Y VUELOS	En el lindero Sur, con la Avenida de las Islas Canarias existe un muro de contención para asegurar la estabilidad de la excavación realizada. La parcela se encuentra excavada a una rasante aproximada a la cota de la Vía del Barranco de Santos. No existen vuelos.							
Datos Registrales de la Finca									
REGISTRO DE LA PROPIEDAD					Número 1 de Santa Cruz de Tenerife				
Finca	24527	Código Registral Único	38012000411567					Inscripción	6ª
DESCRIPCIÓN	URBANA: Casa de dos plantas, situada en esta ciudad, en la Avenida del General Mola, número treinta y ocho de gobierno, hoy cuarenta y dos, cuyo solar, edificado en su totalidad, con inclusión de un pario interior, mide siete metros de frente por dieciséis metros de fondo, o sea, CIENTO DOCE METROS CUADRADOS, de superficie y linda: por el Sur o frente, con la Avenida de su situación; por el Norte o espalda, con don José González Álvarez; por el Poniente o izquierda, con otra finca de las testamentarias de don Jaime Massonet y doña María Espinosa; y por el Naciente o derecha, con la casa número treinta y seis, hoy cuarenta, de la propia Avenida.								
TÍTULO	Que la finca descrita aparece inscrita a favor de la entidad PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. con C.I.F. B3859258, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de permuta, según consta en la inscripción 6ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, con número de protocolo 274/2024, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro								
DERECHOS Y CARGAS	Libre de cargas								
Datos Catastrales de la Finca									
REFERENCIA CATASTRAL	6295102CS7469N0001AA				SUPERFICIE CATASTRAL	104 m²s	VALOR CATASTRAL	78.992,27 €	
							AÑO	2025	
COORDENADAS DE LOS VERTICES DE LA FINCA INSTRUMENTAL "IT" Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28									
VERTICE	X			Y			VERTICE	X	
1	376.134,1795			3.149.669,1630			4	376.128,7081	
2	376.144,4098			3.149.657,9620					
3	376.138,9804			3.149.652,9190					

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LA FINCA APORTADA Nº 2

FICHA "A"

PLANO DE LA FINCA NÚMERO 2



INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 165/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		

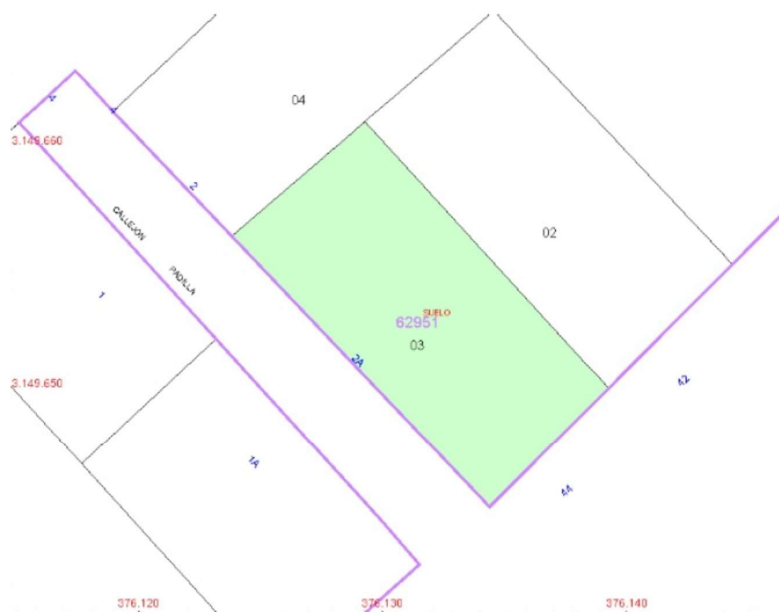
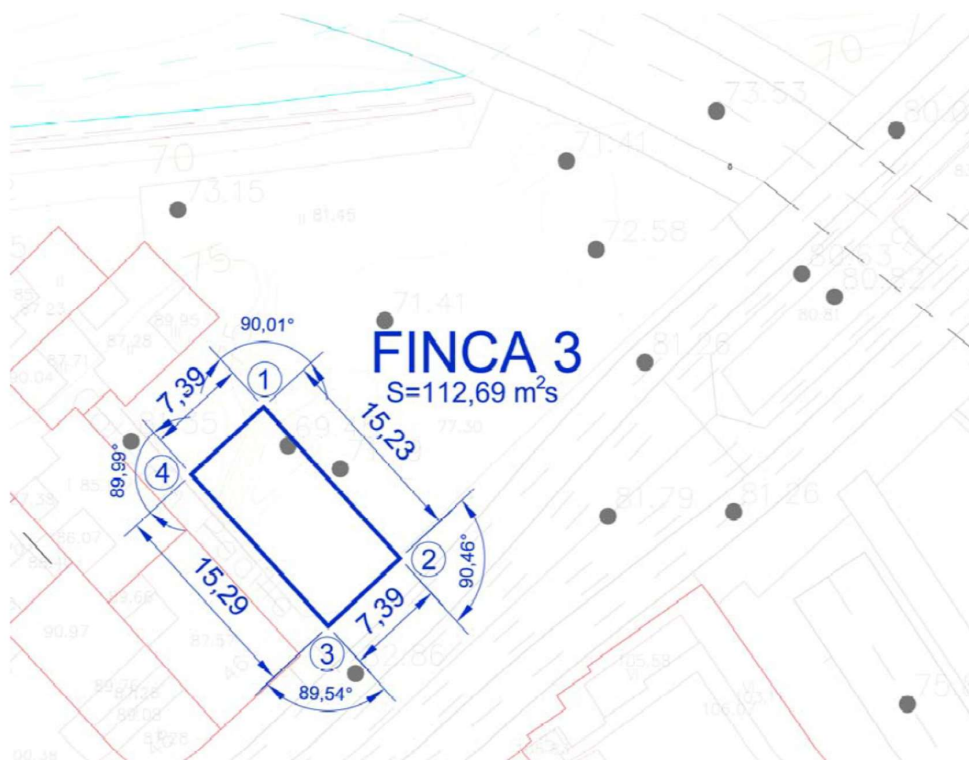


Instrumento reparcelatorio de la UA SP.4 del PGO de Santa Cruz de Tenerife									
Información de la finca aportada nº 3							Ficha "A"		
Datos Personales									
PROPIETARIO	Nombre	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.				DNI / NIF	B56827520		
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23				LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005		
REPRESENTANTE	Nombre	Don Evelio Noel Socas Sánchez				DNI / NIF	790752191		
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23				LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005		
Datos Reales de la Finca									
SITUACIÓN		Avenida de las Islas Canarias, número 44.				SUPERFICIE	112,69 m²s		
CLASIFICACIÓN		Suelo Urbano		Categorización	No Consolidado		AFECCIÓN	Total	
LINDEROS	N	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , en línea recta de siete metros con treinta y nueve centímetros.							
	E	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , en línea recta de quince metros con veintitres centímetros.							
	S	Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de siete metros con treinta y nueve centímetros.							
	O	Callejón de Padilla, en línea recta de quince metros con veintinueve centímetros..							
DESCRIPCIÓN	FINCA	Parcela ubicada con frente a la Avenida de las Islas Canarias, en Santa Cruz de Tenerife, que tiene una superficie de CIENTO DOCE metros cuadrados con SESENTA Y NUEVE decímetros cuadrados, cuyos límites son: - Norte: Parcela propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , señalada con el número 2 del Callejón de Padilla, en línea recta de siete metros con treinta y nueve centímetros. - Este: Parcela propiedad de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , señalada con el número 42 de la Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de quince metros con veintitres centímetros. - Sur: Avenida de las Islas Canarias por la que tiene le acceso, en línea recta de siete metros con treinta y nueve centímetros. - Oeste: Callejón de Padilla, en línea recta de quince metros con veintinueve centímetros.							
	CONSTRUCCIONES Y VUELOS	En el lindero Sur, con la Avenida de las Islas Canarias y en lindero Oeste existe un muro de contención para asegurar la estabilidad de la excavación realizada. La parcela se encuentra parcialmente excavada a una rasante aproximada a la cota de la vía del Barranco de Santos. No existen vuelos							
Datos Registrales de la Finca									
REGISTRO DE LA PROPIEDAD		Número 1 de Santa Cruz de Tenerife							
Finca	24.525	Código Registral Único	38012000411574					Inscripción	6ª
DESCRIPCIÓN	URBANA: Casa de dos plantas, situada en esta ciudad, en la Avenida del General Mola, número cuarenta de gobierno, hoy cuarenta y cuatro, cuyo solar, edificado en su totalidad, con inclusión de un pario interior, mide siete metros de frente por dieciséis metros de fondo, o sea, CIENTO DOCE METROS CUADRADOS, de superficie y linda: por el Sur o frente, con la Avenida de su situación; por el Norte o espalda, con don José González Álvarez; por el Poniente o izquierda, con callejón o serventía que se sirve, entre otros, esta finca; y por el Naciente o derecha, con la casa número treinta y ocho, hoy cuarenta y dos de la misma sucesión.								
TÍTULO	Que la finca descrita aparece inscrita a favor de la entidad PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. con C.I.F. B3859258, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de permuta, según consta en la inscripción 6ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, con número de protocolo 274/2024, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro								
DERECHOS Y CARGAS	Libre de cargas								
Datos Catastrales de la Finca									
REFERENCIA CATASTRAL	6295103CS7469N0001BA				SUPERFICIE CATASTRAL	108 m²s	VALOR CATASTRAL	90.233,46 €	
							AÑO	2025	
COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA FINCA INSTRUMENTAL "IT" Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28									
VERTICE	X			Y			VERTICE	X	Y
1	376.128,7081			3.149.664,1630			4	376.123,2527	3.149.659,1780
2	376.138,9804			3.149.652,9190					
3	376.133,5678			3.149.647,8920					

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha:	19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha:	23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25		- 166/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43	

FICHA "A"

PLANO DE LA FINCA NÚMERO 3



INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE **SEPTIEMBRE 25**

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25		- 167/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LA FINCA APORTADA Nº 4

FICHA "A"

DATOS PERSONALES

PROPIETARIO	Nombre	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.	DNI / NIF	B56827520
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005
REPRESENTANTE	Nombre	Don Evelio Noel Socas Sánchez	DNI / NIF	790752191
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005

DATOS REALES DE LA FINCA

SITUACIÓN		Callejón de Padilla número 2			SUPERFICIE	106,25 m²s
CLASIFICACIÓN		Suelo Urbano	Categorización	No Consolidado	AFECCIÓN	Total
LINDEROS	N	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de catorce metros con ochenta centímetros.				
	E	PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., en línea recta de siete metros con veinticuatro centímetros.				
	S	PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U., en línea recta de en línea recta de catorce metros con ochenta centímetros.				
	O	Callejón de Padilla, en línea recta de siete metros con doce centímetros.				
DESCRIPCIÓN	FINCA	Parcela ubicada con frente al Callejón de Padilla, en Santa Cruz de Tenerife, que tiene una superficie de CIENTO SEIS metros cuadrados con VEINTICINCO decímetros cuadrados, cuyos límites son: - Norte: Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de catorce metros con ochenta centímetros. - Este: PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , en línea recta de siete metros con veinticuatro centímetros. - Sur: PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. , en línea recta de catorce metros con ochenta centímetros. - Oeste: Callejón de Padilla, por donde tiene su acceso, en línea recta de siete metros con doce centímetros.				
	CONSTRUCCIONES Y VUELOS	La parcela se encuentra parcialmente excavada. No existen vuelos.				

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD		Número 1 de Santa Cruz de Tenerife			
Finca	8356	Código Registral Único	38012000125631	Inscripción	8ª
DESCRIPCIÓN	URBANA: UNA CASA de una planta por su frente y dos por su trasera, en esta Capital, en la Avenida General Mola. Mide su solar la superficie de CIENTO OCHENTA Y SIETE METROS CON SESENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS y de ellos cubiertos NOVENTA Y NUEVE METROS Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS, linda todo: por su frente, con la Avenida del General Mola, en la que se distingue con el número cuarenta y seis de gobierno; por la derecha entrando, con callejón particular de tres metros de ancho, cuya vía no tiene nombre y se abre desde el Puente Zurita, con dirección al Barranco de Santos y en cuyo callejón tiene el número dos, acorde con el catastro; por la izquierda, con Doña María González Sanfiel y por la espalda, o fondo, con ladera del citado Barranco de Santos. Dicha casa se remata en azotea.				
TÍTULO	Que la finca descrita aparece inscrita a favor de la entidad PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. con C.I.F. B3859258, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de permuta, según consta en la inscripción 8ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro				
DERECHOS Y CARGAS	Libre de cargas				

DATOS CATASTRALES DE LA FINCA

REFERENCIA CATASTRAL	6295104CS7469N0001YA	SUPERFICIE CATASTRAL	100 m²s	VALOR CATASTRAL	44.942,45 €
				AÑO	2025

COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA FINCA INSTRUMENTAL "IT" Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28

VERTICE	X	Y	VERTICE	X	Y
1	376.129,2998	3.149.674,5060	4	376.118,4522	3.149.664,4310
2	376.134,1795	3.149.669,1630			
3	376.123,2527	3.149.659,1780			

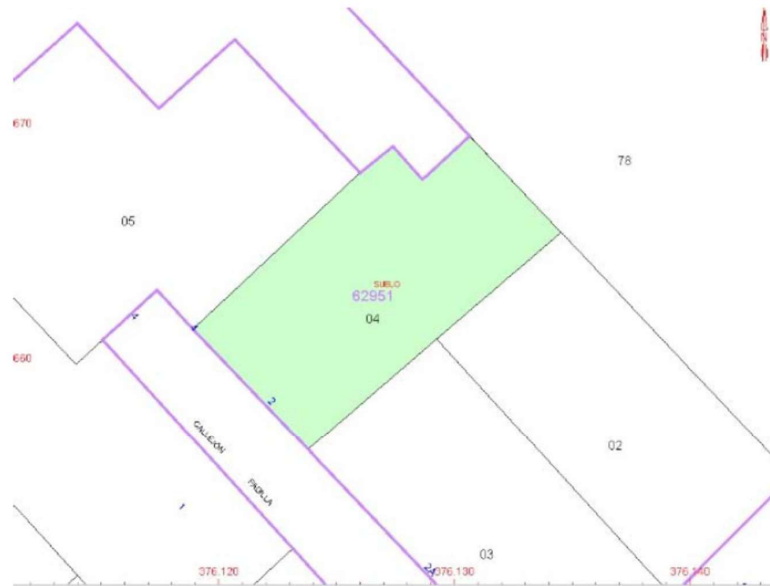
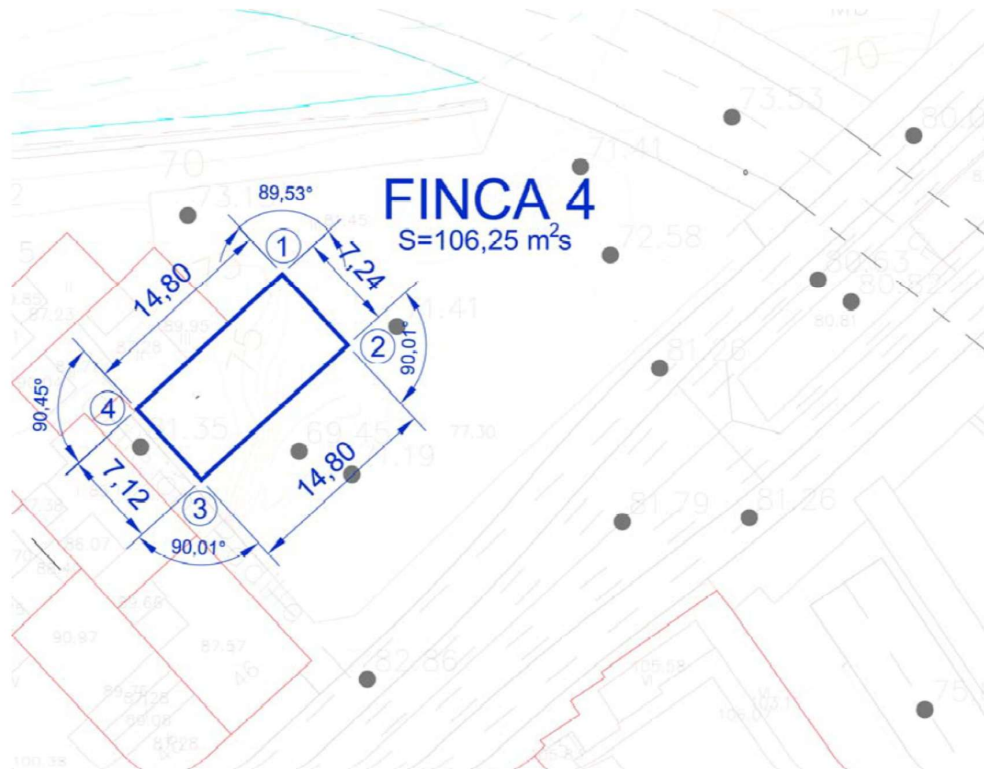
Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LA FINCA APORTADA Nº 4

FICHA "A"

PLANO DE LA FINCA NÚMERO 4



INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 169/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE **SEPTIEMBRE 25**

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 170/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



11 FICHAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Se la “Descripción de las fincas resultantes” del DOC. 3.3 de la Iniciativa de Ejecución: Proyecto de Reparcelación.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 171/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (1/2)

PARCELA "A"

TITULAR				
ADJUDICATARIO	Nombre	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.	DNI / NIF	B56827520
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005

DATOS DESCRIPTIVOS	
UBICACIÓN	Avenida de las Islas Canarias 40, 42 y 44.
SUPERFICIE	CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (475,37 m2s)
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	Parcela Resultante "A" del Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4 Parcela de forma poligonal de cinco lados que tiene una superficie de CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS.
LINDEROS	N Terrenos del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de doce metros con ochenta y tres centímetros y con Parcela "C" y parcela "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4, en la que se establece un Complejo Inmobiliario, en línea recta de diecisiete metros con cuatro centímetros.
	E Parcela "C" y Parcela "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4, en la que se establece un Complejo Inmobiliario, en línea recta de diez metros con treinta y cinco centímetros,
	S Parcela "B" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4, en línea recta de veintiséis metros con setenta y siete centímetros,
	O Callejón de Padilla, en línea recta de veinte metros con cuarenta centímetros,
CONSTRUCCIONES	En esta finca existe un muro de contención con respecto a la Avenida de las Islas Canarias y del Callejón de Padilla, como soporte de la excavación realizada en parte de esta finca a la cota aproximada de la Vía del Barranco de Santos.

DATOS URBANÍSTICOS	
PLANEAMIENTO	Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL 1/2000, de 8 de mayo (PGOU-05)
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado
ÁREA	Buenavista Baja
ÁMBITO	Salud-Perú Alto(SP-4)
USO	Residencial.
TIPOLOGÍA	Edificación Cerrada
EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO	Edificación cerrada, con alturas máximas permitidas de 4 y 5 plantas, según establecen los planos de ordenación pormenorizada. Le corresponde un aprovechamiento de 2,248.59 udas.
PARCELA MÍNIMA	Las condiciones de parcela mínima, a los efectos de segregación son: Superficie mínima de parcela: Cien (100) metros cuadrados. Fachada mínima hacia las vías o espacios públicos: Seis (6) metros.

OTROS DATOS	
CORRESPONDENCIA REGISTRAL	Se corresponde con la aportación del ochenta y cinco con veinticinco por ciento del ochenta y nueve con veintiséis por ciento de la finca número 62604 del Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, y del ochenta y cinco con veinticinco por ciento por ciento de las fincas números 24527, 24 525 y 8356, con las que se ha formado la finca instrumental "UA" todas ellas propiedad de la PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. que es titular del pleno dominio de la totalidad de estas fincas por título de permuta, según consta en la inscripción 6ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, con número de protocolo 274/2024, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro.
TÍTULO	Procede de la Finca Agrupación Instrumental "UA" descrita en la ficha correspondiente al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4.
CARGA URBANÍSTICA CUOTA DE PARTICIPACIÓN	La nueva finca queda afecta a la carga urbanística del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, siendo la cuota en los gastos de urbanización y los demás del proyecto del Ochenta y cinco coma veinticinco por ciento. (85.25%), que se fija provisionalmente en cuatrocientos veinte mil veinticuatro euros con sesenta y seis céntimos(420,024.66€) según la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
INSCRIPCIÓN	Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad que inscriba la PARCELA RESULTANTE "A" como finca nueva e independiente del presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4, a nombre de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. (B56827520), con el 100% del pleno dominio, con carácter privativo.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

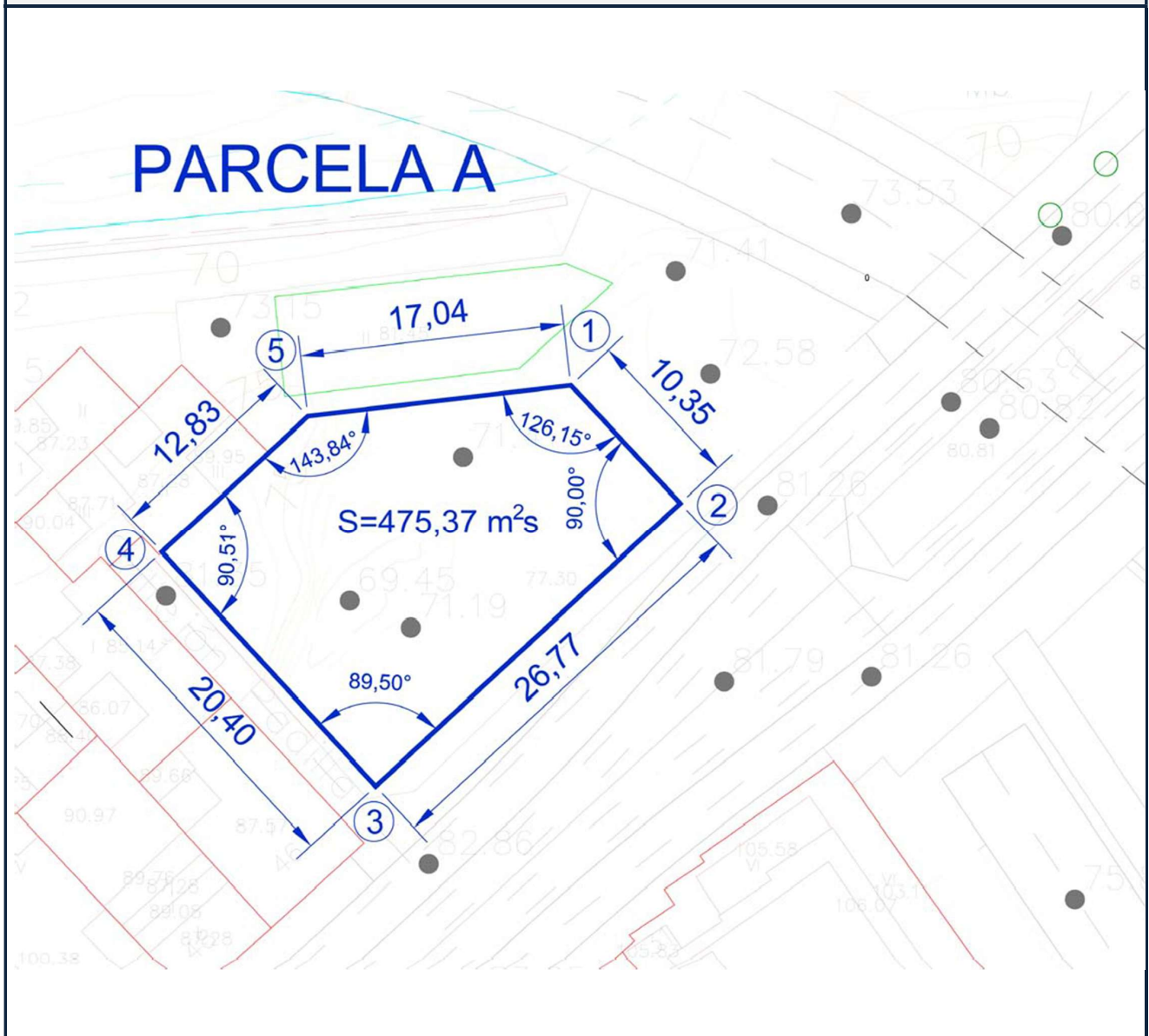
Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25		

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (2/2)

PARCELA "A"

PLANO ACOTADO DE LA PARCELA "A"



COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA PARCELA "A" Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28											
VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
1	376.144,7897	3.149.675,1701									
2	376.151,8333	3.149.667,5865									
3	376.132,2185	3.149.649,3686									
4	376.118,4522	3.149.664,4306									
5	376.127,8631	3.149.673,1713									

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 173/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (1/2)

PARCELA "B"

TITULAR

ADJUDICATARIO	Nombre	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	DNI / NIF	P3803800F
	Domicilio	Calle Viera y Clavijo 46	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38004

DATOS DESCRIPTIVOS

UBICACIÓN	Avenida de las Islas Canarias 40, 42 y 44, con esquina al Callejón de Padilla		
SUPERFICIE	CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (53.56 m2s)		
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	Parcela Resultante "B" del Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4 Parcela de forma rectangular que tiene una superficie de CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS.		
LINDEROS	N	Parcela "A" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4, en línea recta de veintiséis metros con setenta y siete centímetros.	
	E	Parcela "C" y Parcela "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4, en la que se establece un Complejo Inmobiliario, en línea recta de dos metros.	
	S	Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de veintiséis metros con setenta y nueve centímetros.	
	O	Callejón de Padilla, en línea recta de dos metros,	
CONSTRUCCIONES	No tiene		

DATOS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO	Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL 1/2000, de 8 de mayo (PGOU-05)			
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado			
ÁREA	Buenavista Baja			
ÁMBITO	Salud-Perú Alto(SP-4)			
USO	Viarío			
TIPOLOGÍA	No aplica			
EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO O	No tiene edificabilidad ni aprovechamiento lucrativo.			
PARCELA MINIMA	No aplica			

OTROS DATOS

CORRESPONDENCIA REGISTRAL	Adjudicada al AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, como parcela adjudicada por cesión obligatoria, al estar calificada en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de viario público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias..			
TÍTULO	Procede de la Finca Agrupación Instrumental "UA" descrita en la ficha correspondiente al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4.			
CARGA URBANÍSTICA Y CUOTA DE PARTICIPACIÓN	No procede			
INSCRIPCIÓN	Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad que inscriba la PARCELA RESULTANTE "B" como finca nueva e independiente del presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4, a nombre de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (P3803800F), con el 100% del pleno dominio, con carácter demanial.			

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

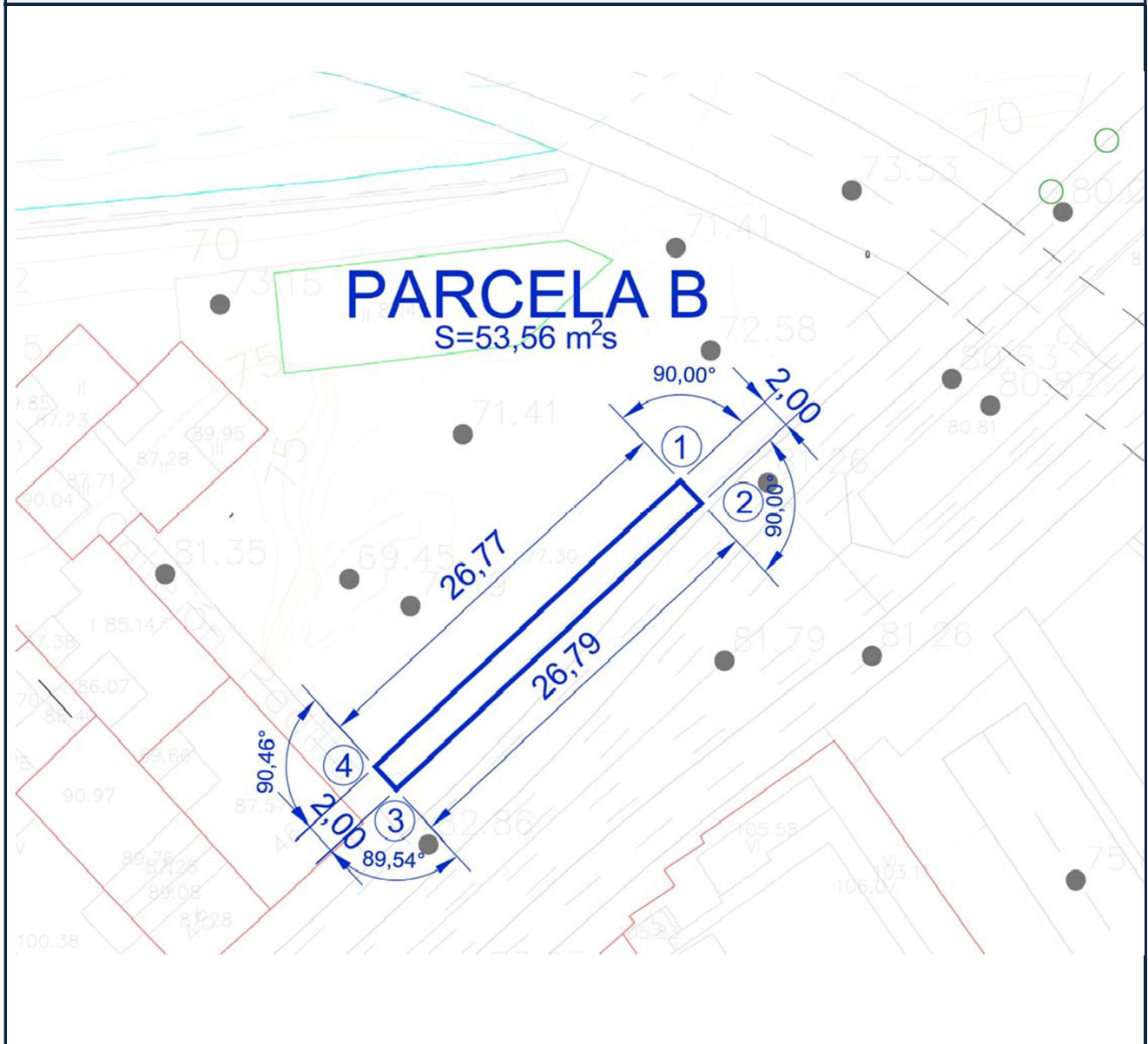
Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

PARCELA "B"

PLANO ACOTADO DE LA PARCELA



COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA PARCELA "B" Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28

VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
1	376.151,8333	3.149.667,5865									
2	376.153,1944	3.149.666,1944									
3	376.133,5678	3.149.647,8923									
4	376.132,2185	3.149.649,3686									

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 175/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (1/2)

PARCELA "C"

TITULAR

ADJUDICATARIO	Nombre	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	DNI / NIF	P3803800F
	Domicilio	Calle Viera y Clavijo 46	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38004

DATOS DESCRIPTIVOS

UBICACIÓN		Avenida de las Islas Canarias 40	
SUPERFICIE		DOSCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS (215,70 m2s)	
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA		Parcela Resultante "C" del Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4. Parcela de forma irregular que tiene una superficie de DOSCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS. Esta parcela forma parte de un Complejo Inmobiliario con la parcela "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA- SP.4, constituido por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. de la que esta parcela "C" es la que se ubica sobre rasante.	
LINDEROS	N	Parcelas "E", y "D" del Proyecto de Reparcelación de la UA- SP.4, y "R1" resto de la Finca Instrumental IT, que proceden de la segregación de la Finca UA; en línea recta de once metros con ochenta y ocho centímetros con parcela "E"; en línea recta de treinta y seis centímetros con parcela "R1" y en línea quebrada de dos tramos con parcela "D" de catorce metros con setenta y tres centímetros y de un metro con cincuenta y un centímetros respectivamente.	
	E	venida de las Islas Canarias, en línea recta de quince metros con veintiún centímetros,.	
	S	Parcelas "A" y "B" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4 en línea poligonal de dos tramos que en su descripción, de Este a Oeste tienen, en el primer tramo, dos metros con la parcela "B" y diez metros con treinta y cinco centímetros con la parcela "A" y en el segundo tramo, diecisiete metros con cuatro centímetros con la parcela "A".	
	O	Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de dos metros con cuarenta y cinco centímetros y con parcela "E", del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4 en línea recta de diez metros con ochenta y dos centímetros.	
CONSTRUCCIONES		No tiene	

DATOS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO	Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL 1/2000, de 8 de mayo (PGOU-05)
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado
ÁREA	Buenavista Baja
ÁMBITO	Salud-Perú Alto(SP-4)
USO	Espacio Libre Público
TIPOLOGÍA	No aplica
EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO	No tiene edificabilidad ni aprovechamiento lucrativo.
PARCELA MÍNIMA	No aplica

OTROS DATOS

CORRESPONDENCIA REGISTRAL	Adjudicada al AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, como parcela adjudicada por cesión obligatoria, al estar calificada en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de Espacio Libre Público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias..
TÍTULO	Procede de la Finca Agrupación Instrumental "UA" descrita en la ficha correspondiente al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4.
CARGA URBANÍSTICA Y CUOTA DE PARTICIPACIÓN	No procede
INSCRIPCIÓN	Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad que inscriba la PARCELA RESULTANTE "C" como finca nueva e independiente del presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4, a nombre de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (P3803800F), con el 100% del pleno dominio, con carácter demanial.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

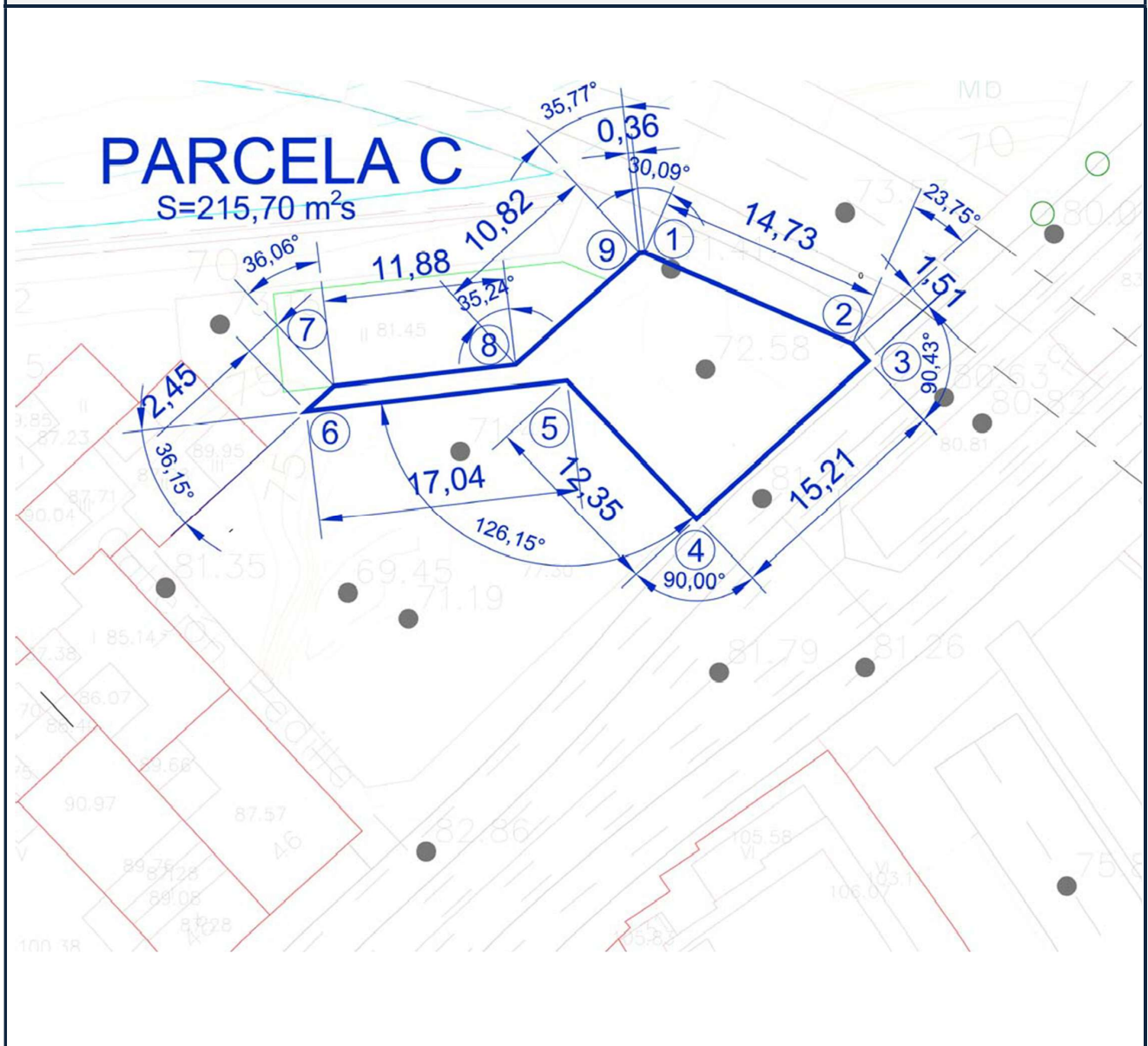
Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

PARCELA "C"

PLANO ACOTADO DE LA PARCELA "C"



COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA PARCELA Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28

VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
1	376.149,8409	3.149.683,5339	6	376.127,8631	3.149.673,1713						
2	376.163,3227	3.149.677,5879	7	376.129,6552	3.149.674,8358						
3	376.164,3415	3.149.676,4743	8	376.141,4550	3.149.676,2480						
4	376.153,1944	3.149.666,1211	9	376.149,4857	3.149.683,4947						
5	376.144,7897	3.149.675,1701									

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 177/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (1/2)
PARCELA "C-BR"

TITULAR				
ADJUDICATARIO	Nombre	PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.	DNI / NIF	B56827520
	Domicilio	Avenida de los Reyes Católicos 23	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38005

DATOS DESCRIPTIVOS	
UBICACIÓN	Avenida de las Islas Canarias 40.
SUPERFICIE	DOSCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS (215,70 m2s)
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	Parcela Resultante "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4 Parcela de forma irregular que tiene una superficie de DOSCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS. Esta parcela forma parte de un Complejo Inmobiliario con la parcela "C" del Proyecto de Reparcelación de la UA- SP.4, constituido por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. de la que esta parcela "C-BR" es la que se ubica sobre bajo rasante.
LINDEROS	N Parcelas "E", y "D" del Proyecto de Reparcelación de la UA- SP.4, y "R1" resto de la Finca Instrumental IT, que proceden de la segregación de la Finca UA; en línea recta de once metros con ochenta y ocho centímetros con parcela "E"; en línea recta de treinta y seis centímetros con parcela "R1" y en línea quebrada de dos tramos con parcela "D" de catorce metros con setenta y tres centímetros y de un metro con cincuenta y un centímetros respectivamente.
	E Avenida de las Islas Canarias, en línea recta de quince metros con veintiún centímetros,.
	S Parcelas "A" y "B" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4 en línea poligonal de dos tramos que en su descripción, de Este a Oeste tienen, en el primer tramo, dos metros con la parcela "B" y diez metros con treinta y cinco centímetros con la parcela "A" y en el segundo tramo, diecisiete metros con cuatro centímetros con la parcela "A".
	O Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en línea recta de dos metros con cuarenta y cinco centímetros y con parcela "E", del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4 en línea recta de diez metros con ochenta y dos centímetros.
CONSTRUCCIONES	En esta finca existe un muro de contención con respecto a la Avenida de las Islas Canarias, como soporte de la excavación realizada en parte de esta finca a la cota aproximada de la Vía del Barranco de Santos.

DATOS URBANÍSTICOS	
PLANEAMIENTO	Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL 1/2000, de 8 de mayo (PGOU-05)
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado
ÁREA	Buenavista Baja
ÁMBITO	Salud-Perú Alto(SP-4)
USO	El autorizado por el planeamiento (aparcamiento).
TIPOLOGÍA	
EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO	La edificabilidad se fija en 555.93 metros cuadrados de techo, en base a los cuales se ha calculado el aprovechamiento sobre el que se fija la monetización. Este aprovechamiento es de 389.15 udas.
PARCELA MÍNIMA	No aplica

OTROS DATOS	
CORRESPONDENCIA REGISTRAL	Se corresponde con la aportación del catorce con setenta y cinco por ciento del ochenta y nueve con veintiséis por ciento de la finca número 62604 del Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, y del catorce con setenta y cinco por ciento de las fincas números 24527, 24 525 y 8356, con las que se ha formado la finca instrumental "UA" todas ellas propiedad de la PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. que es titular del pleno dominio de la totalidad de estas fincas por título de permuta, según consta en la inscripción 6ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JOSÉ JAVIER SOTO RUIZ, con número de protocolo 274/2024, el veintidós de Febrero del año dos mil veinticuatro.
TÍTULO	Procede de la Finca Agrupación Instrumental "UA" descrita en la ficha correspondiente al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4.
CARGA URBANÍSTICA CUOTA DE PARTICIPACIÓN	La nueva finca queda afecta a la carga urbanística del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, siendo la cuota en los gastos de urbanización y los demás del proyecto del Ochenta y cinco coma veinticinco por ciento. (14.75%), que se fija provisionalmente en setenta y dos mil seiscientos noventa y un euros con treinta y cuatro céntimos (72.691.34 €) según la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
INSCRIPCIÓN	Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad que inscriba la PARCELA RESULTANTE "C-BR" como finca nueva e independiente del presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4, a nombre de PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. (B56827520), con el 100% del pleno dominio, con carácter privativo.

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 178/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		

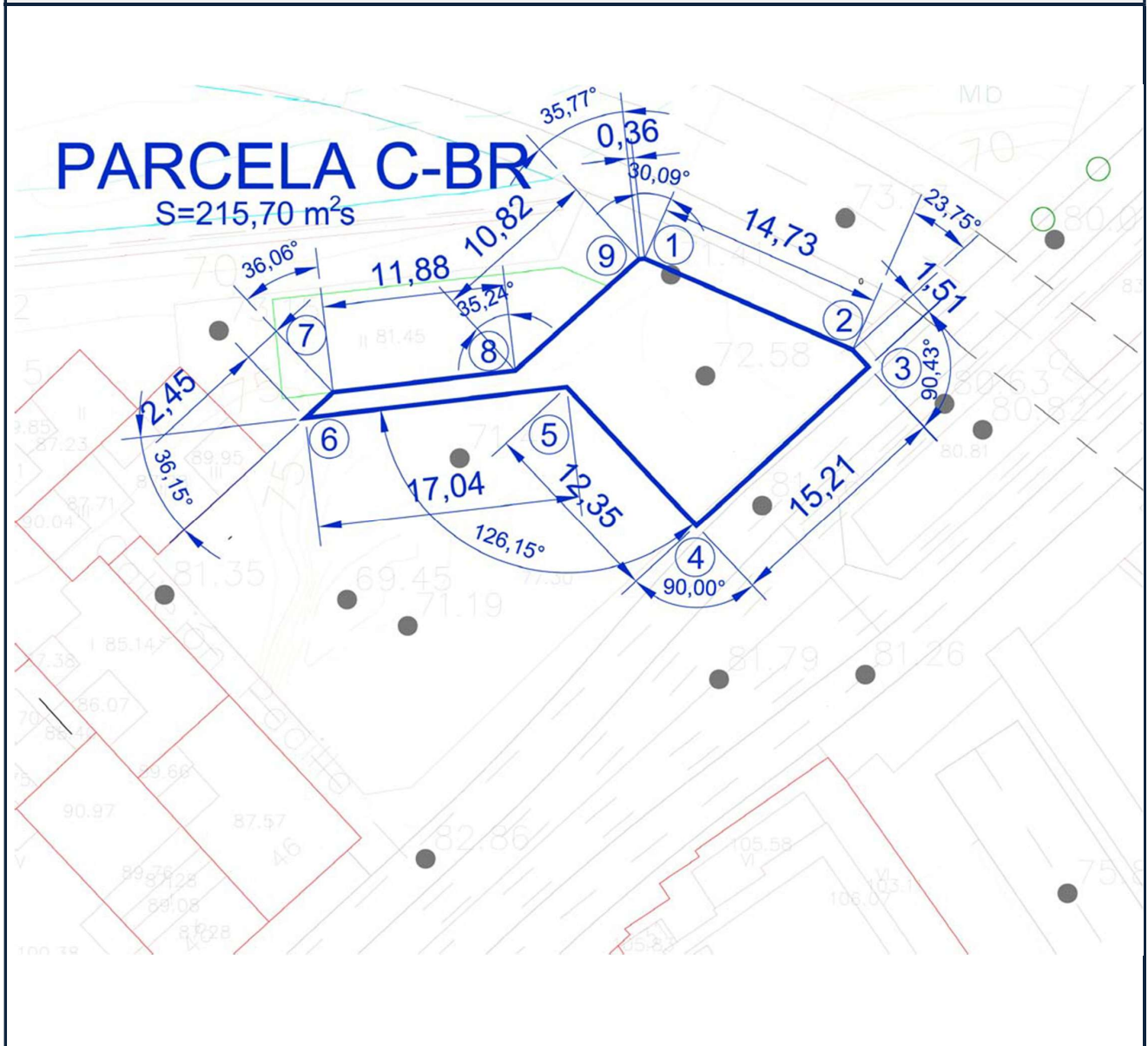


INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (2/2)

PARCELA "C-BR"

PLANO ACOTADO DE LA PARCELA



COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA PARCELA Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28

VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
1	376.149,8409	3.149.683,5339	6	376.127,8631	3.149.673,1713						
2	376.163,3227	3.149.677,5879	7	376.129,6552	3.149.674,8358						
3	376.164,3415	3.149.676,4743	8	376.141,4550	3.149.676,2480						
4	376.153,1944	3.149.666,1211	9	376.149,4857	3.149.683,4947						
5	376.144,7897	3.149.675,1701									

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 179/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (1/2)

PARCELA "D"

TITULAR

ADJUDICATARIO	Nombre	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	DNI / NIF	P3803800F
	Domicilio	Calle Viera y Clavijo 46	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38004

DATOS DESCRIPTIVOS

UBICACIÓN	Vía del Barranco de Santos		
SUPERFICIE	CIENTO CUATRO METROS CUADRADO CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS (104,10 m²s)		
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	Parcela Resultante "D" del Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4 Parcela de forma sensiblemente triangular que tiene una superficie de CIENTO CUATRO METROS CUADRADO CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS.		
LINDEROS	N	Finca "R1" resto de la Finca Instrumental IT, que proceden de la segregación de la Finca UA, en línea recta de veinticinco metros con veintitrés centímetros.	
	E	Confluencia de los linderos Norte y Sur.	
	S	Vía del Barranco de Santos, en línea recta de catorce metros con cuarenta y cuatro centímetros,	
	O	Parcela "C" y Parcela "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4, en la que se establece un Complejo Inmobiliario, en línea poligonal de dos tramos que, en su descripción de Sur a Norte, los tramos tienen un metro con cincuenta y un centímetros y catorce metros con setenta y tres centímetros, que definen una línea paralela aproximadamente a la alineación de la vía del Barranco de Santos.	
CONSTRUCCIONES	No tiene		

DATOS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO	Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL 1/2000, de 8 de mayo (PGOU-05)			
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado			
ÁREA	Buenavista Baja			
ÁMBITO	Salud-Perú Alto(SP-4)			
USO	Espacio Libre Público			
TIPOLOGÍA	No aplica			
EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO	No tiene edificabilidad ni aprovechamiento lucrativo.			
PARCELA MÍNIMA	No aplica			

OTROS DATOS

CORRESPONDENCIA REGISTRAL	Adjudicada al AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, como parcela adjudicada por cesión obligatoria, al estar calificada en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de espacio libre público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias..			
TÍTULO	Procede de la Finca Agrupación Instrumental "UA" descrita en la ficha correspondiente al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4.			
CARGA URBANÍSTICA Y CUOTA DE PARTICIPACIÓN	No procede			
INSCRIPCIÓN	Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad que inscriba la PARCELA RESULTANTE "D" como finca nueva e independiente del presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4, a nombre de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (P3803800F), con el 100% del pleno dominio, con carácter demanial.			

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

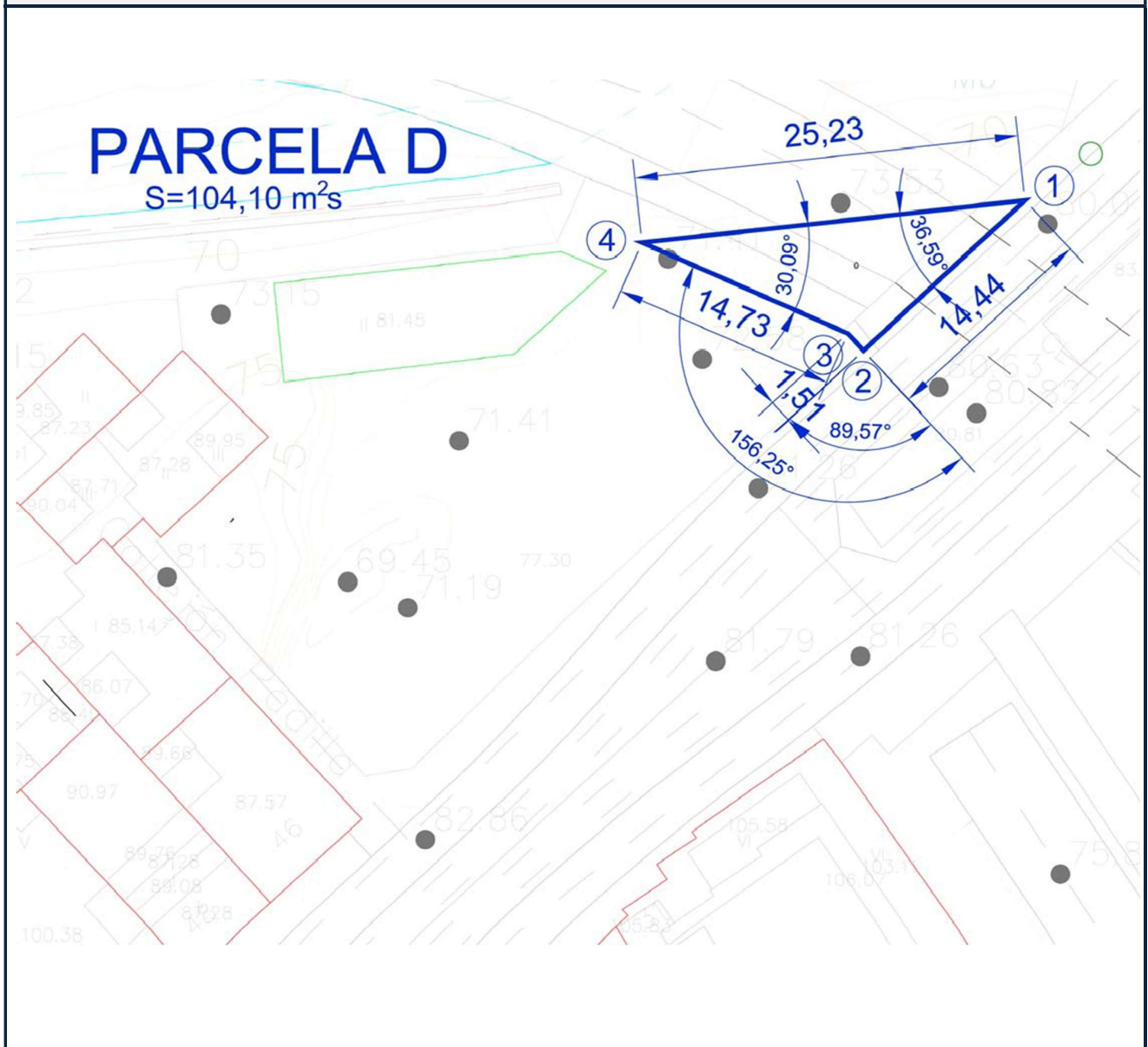
Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (2/2)

PARCELA "D"

PLANO ACOTADO DE LA PARCELA



COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA PARCELA Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28											
VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
1	376.174,9201	3.149.686,2996									
2	376.164,3415	3.149.676,4743									
3	376.163,3227	3.149.677,5879									
4	376.149,8409	3.149.683,5339									

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 181/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (1/2)

PARCELA "E"

TITULAR

ADJUDICATARIO	Nombre	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	DNI / NIF	P3803800F
	Domicilio	Calle Viera y Clavijo 46	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.P. 38004

DATOS DESCRIPTIVOS

UBICACIÓN	Vía el Barranco de Santos		
SUPERFICIE	SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (75,67 m2s)		
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	Parcela Resultante "E" del Proyecto de Reparcelación de la UA.SP.4 Parcela de forma romboidal que tiene una superficie de SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS.		
LINDEROS	N	Parcela "R1" resto de la Finca Instrumental IT, que proceden de la segregación de la Finca UA, en línea recta de doce metros.	
	E	Parcela "C" y Parcela "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4, en la que se establece un Complejo Inmobiliario, en línea recta de diez metros con ochenta y dos centímetros.	
	S	Parcela "C" y Parcela "C-BR" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4, en la que se establece un Complejo Inmobiliario, en línea recta de once metros con ochenta y ocho centímetros.	
	O	Parcela "R2" resto de la Finca Instrumental IT, que proceden de la segregación de la Finca UA, en línea recta de diez metros con setenta y nueve centímetros.	
CONSTRUCCIONES	En parte tiene edificada una Subestación de Transformación de Energía Eléctrica		

DATOS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO	Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al DL 1/2000, de 8 de mayo (PGOU-05)			
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado			
ÁREA	Buenavista Baja			
ÁMBITO	Salud-Perú Alto(SP-4)			
USO	Espacio Libre Público			
TIPOLOGÍA	No aplica			
EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO O	No tiene edificabilidad ni aprovechamiento lucrativo.			
PARCELA MÍNIMA	No aplica			

OTROS DATOS

CORRESPONDENCIA REGISTRAL	Adjudicada al AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación de la UA-SP.4 del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, como parcela adjudicada por cesión obligatoria, al estar calificada en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de espacio libre público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias..			
TÍTULO	Procede de la Finca Agrupación Instrumental "UA" descrita en la ficha correspondiente al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4.			
CARGA URBANÍSTICA Y CUOTA DE PARTICIPACIÓN	No procede			
INSCRIPCIÓN	Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad que inscriba la PARCELA RESULTANTE "E" como finca nueva e independiente del presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA.SP.4, a nombre de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (P3803800F), con el 100% del pleno dominio, con carácter demanial.			

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

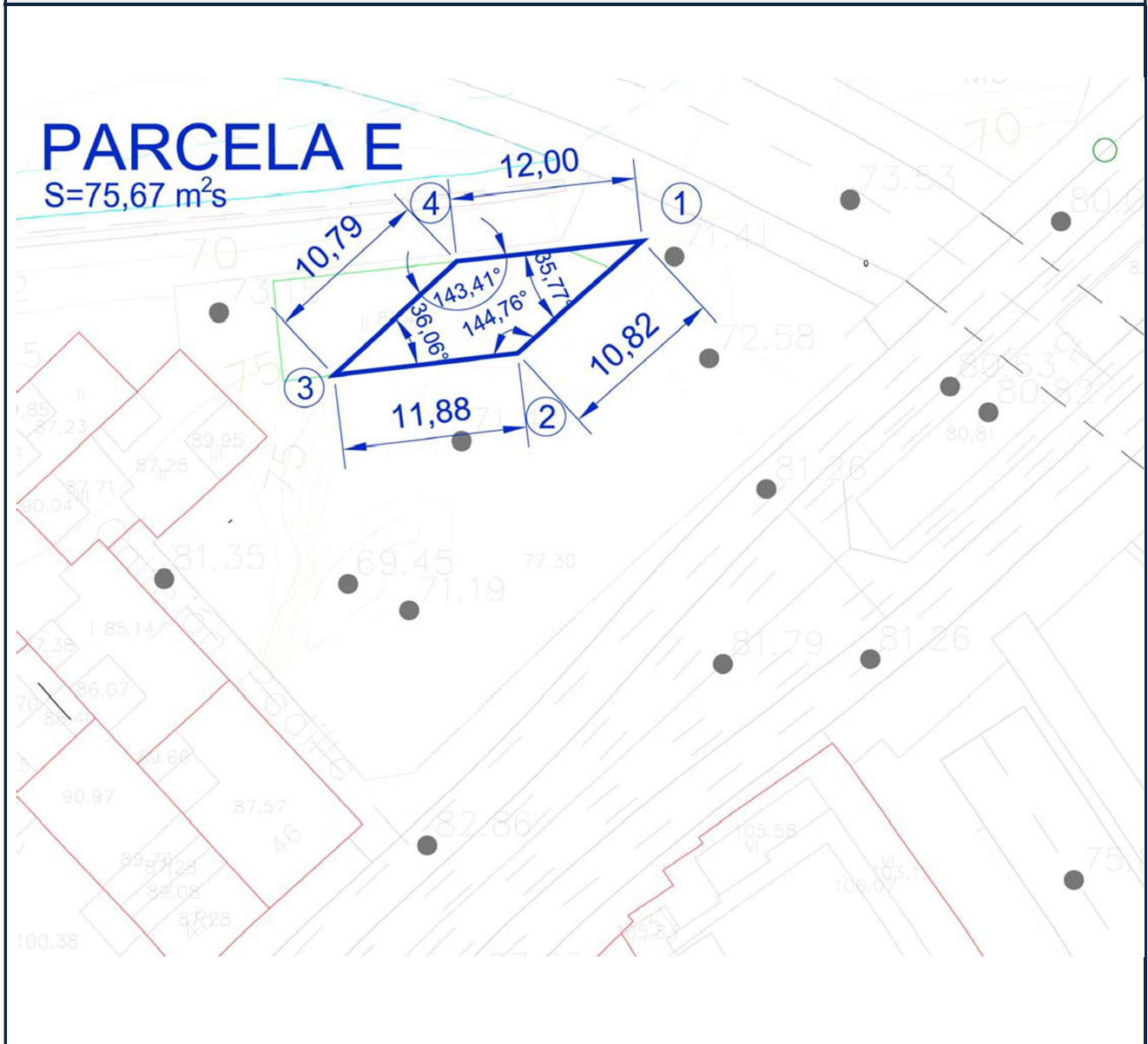
Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

INSTRUMENTO REPARCELATORIO DE LA UA SP.4 DEL PGO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (2/2)

PARCELA "E"

PLANO ACOTADO DE LA PARCELA "E"



COORDENADAS DE LOS VÉRTICES DE LA PARCELA Sistema de coordenadas EPSG:4083; REGCAN95 / UTM zone 28

VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
1	376.149,4857	3.149.683,4947									
2	376.141,4550	3.149.676,2480									
3	376.129,6552	3.149.674,8358									
4	376.137,5624	3.149.682,1799									

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 183/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



DOC. 3.5 ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE GESTIÓN CONCERTADA

ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA

POR CONCIERTO

REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE

SANTA CRUZ DE TENERIFE

SEPTIEMBRE 2025

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE **SEPTIEMBRE 25**

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

Conforme a lo dispuesto en el artículo 66.2.b) del RGEPCan y como se ha demostrado en documentos anteriores, la iniciativa de gestión por concierto se realiza por propietario único, y por lo tanto no es preciso incluir la propuesta de Estatutos que regulen la actividad de gestión, al asumir PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U. como propietario único de todas las parcelas que conforman la Unidad de Actuación, su completo desarrollo y la ejecución directa de las obras de urbanización que son necesarias para el desarrollo de la Unidad de Actuación.

En Santa Cruz de Tenerife, Septiembre de 2025

Fdo: Marina Rocio Andrés Lucas
Arquitecta

Fdo: Román Andrés Bondía
Arquitecto

Por PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.

P.P. Fdo: Evelio Noel Socas Sánchez

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

DOC. 3.6 DECLARACIÓN JURADA DE LOS GASTOS EN QUE INCURRE LA INICIATIVA

ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA

POR CONCIERTO

REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE

SANTA CRUZ DE TENERIFE

SEPTIEMBRE 2025

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE **SEPTIEMBRE 25**

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

Índice

Nombre	Página
1 DECLARACIÓN JURADA DE LOS GASTOS EN QUE INCURRE LA INICIATIVA.....	185
2 INFORME EXPRESIVO DEL IMPORTE DE LA MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO POR PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. (INFORME DE TASACIÓN DEL IMPORTE DE LA MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO POR PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA DE LA GESTIÓN EN LA UA-SP.4)	187
1 FINALIDAD	187
2 NORMATIVA APLICABLE AL PRESENTE INFORME DE VALORACIÓN	187
3 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	188
4 DATOS DE LA CESIÓN SUJETA A MONETIZACIÓN	188
5 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA.....	189
6 CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN DE LA MONETIZACIÓN DEL SUELO SOPORTE DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE EN LA GESTIÓN DE LA UA-SP.4 DEL PGO.....	191

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 187/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



1 DECLARACIÓN JURADA DE LOS GASTOS EN QUE INCURRE LA INICIATIVA

Don Evelio Noel Socas Sánchez, mayor de edad, con N.I.F. número 79075219-T, quien actúa en nombre y representación de la Compañía Mercantil "PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U." y C.I.F.: B56827520, en su condición de representante persona física en el cargo de Administrador Único de la misma, cargo para el que fue designado, por tiempo indefinido, según se expone en su escritura de cese y nombramientos de administrador de la Sociedad de fecha veintidós de febrero de dos mil veinticuatro y elevada a público por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don José Javier Soto Ruiz, bajo el número 281 de protocolo, que causó la inscripción en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, en la hoja TF-71396, folio 99, del Tomo 3897, de la Sección General, inscripción 2ª.

Asegura que las facultades expuestas anteriormente no han sido revocadas, suspendidas ni limitadas y que son las mismas las circunstancias jurídicas de la entidad que representa, comparece y al efecto:

DECLARA

Que los gastos en que incurre la iniciativa urbanística privada de Concierto son los siguientes:

• Gastos de los honorarios profesionales	15.000 €
• Gastos de gestión administrativa	45.000 €
• Gastos de tasas e impuestos	2.500 €
• Gastos de documentación notarial y registral	20.000 €
• Coste de la ejecución de las obras de urbanización	96,538 €
• Gastos de financiación de la reparcelación	15.000 €
• Gastos de mantenimiento de la urbanización	5.000 €
• Coste de la participación en la infraestructura hidrológica	13.770 €
• Importe de la monetización de la cesión	271.887 €
Total coste de las operaciones reparcelatorias	484,695 €

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

El coste total de materialización de las obras y de la gestión del suelo asciende a CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO euros (**484.695 €**).

La repercusión sobre la superficie bruta de la UA-SP.4 (924.40 m²) del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife es de quinientos veinticuatro euros con treinta y tres céntimos por metro cuadrado de suelo de la Unidad de Actuación (524,33 €/m²s)

La repercusión sobre la edificabilidad dispuesta por el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife en la Unidad de Actuación UA-SP.4 (2.937.1 m²) es de ciento sesenta y cinco euros con dos céntimos. (165,02 €/m²t).

Y para que así conste firma la presente a Septiembre de 2025.

Por PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.

P.P. Fdo: Evelio Noel Socas Sánchez

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 189/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



2 INFORME EXPRESIVO DEL IMPORTE DE LA MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO POR PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. (INFORME DE TASACIÓN DEL IMPORTE DE LA MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO POR PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA DE LA GESTIÓN EN LA UA-SP.4)

1 FINALIDAD

La finalidad del presente Informe de Valoración es determinar cuál es valor de la monetización de suelo que se debería ceder al Municipio de Santa Cruz de Tenerife por su participación en la plusvalía generada en el proceso de gestión de las determinaciones del Plan General de Santa Cruz de Tenerife en la Unidad de Actuación UA-SP.4, conforme a las determinaciones urbanísticas que se contienen en el citado planeamiento.

Para proceder al cálculo del citado valor, en este Informe, será necesario conocer cuáles son en ese momento, las características y determinaciones urbanísticas del suelo sustentante del aprovechamiento al que tiene derecho el Municipio de Santa Cruz, la legislación que les era de aplicación y el método de valoración que fuese de aplicación para la determinación del valor urbanístico del suelo, que conforme a lo establecido en el artículo 50 LSCan, no podrá ser inferior al valor del mercado.

2 NORMATIVA APLICABLE AL PRESENTE INFORME DE VALORACIÓN

La monetización del aprovechamiento que le correspondiente al Municipio de Santa Cruz se establece en el artículo 50.1.c) LSCan. Asimismo, en el artículo 66.1.d).9, se concreta la necesidad de la existencia de un Informe expresivo del importe de la monetización de la cesión al Ayuntamiento, que habrá de ser posteriormente ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de la iniciativa.

De la misma forma, en el artículo 34.1 de la LS15 se especifica que las valoraciones de suelo para los fines que aquí se realiza se rigen por lo dispuesto en dicha norma.

Por ello, en el presente caso de monetización del suelo soporte del aprovechamiento que le corresponde al Municipio de Santa Cruz de Tenerife en esta actuación urbanística de gestión de la Unidad de Actuación "UA-SP.4" del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, procede aplicar la siguiente reglamentación:

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25	- 190/199 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43



- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, aprobada por el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre (B.O.E. número 261, de 31 de octubre).
- Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, (B.O.E. número 270 de 9 de noviembre de 2011).

Complementariamente para la determinación del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Actuación y que incide directamente en la determinación del objeto a monetizar, se debe tener en cuenta lo dispuesto por el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 30 de noviembre de 2005 (BOC nº 26, de 10 de febrero de 2006)

Con este conjunto de normativa se procederá a determinar el valor del suelo soporte del aprovechamiento urbanístico que corresponde al Municipio de Santa Cruz de Tenerife, objeto de valoración, en la fecha actual.

3 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

La identificación del área de estudio ha quedado definida en otras partes de la iniciativa, y a ellas nos referimos.

4 DATOS DE LA CESIÓN SUJETA A MONETIZACIÓN

Según se ha expuesto anteriormente, el Municipio de Santa Cruz de Tenerife tiene derecho a recibir, libre de cargas y gravámenes, el suelo sustentante del diez por ciento del aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

El valor de la parcela en la que se pueda ubicar ese aprovechamiento, en este caso, se debe monetizar al no ser posible su adjudicación en parcela física, debido a las determinaciones urbanísticas de aplicación, alturas de la edificación, conformación de la parcela, cuantía del aprovechamiento objeto de cesión y profundidad de la parcela sobre la que se ubica, produciría una parcela inedificable y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36.5 RGEPCan, que determina que no podrán adjudicarse como parcelas resultantes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

planeamiento, por lo que procede la monetización del citado aprovechamiento de acuerdo a los criterios ya establecidos.

La tabla que sintetiza el aprovechamiento de la unidad es la siguiente:

DETERMINACIONES DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA- SP.4"				
PARCELA	SUPERFICIES	EDIFICABILIDADES	COEFICIENTES	APROVECHAMIENTO
	m ² s	m ² t	UDA (m ² tR)/m ² tue	UDA (m ² tR)
"A "	475.37	2,248.59	1	2,248.59
"B"	53.56	0	0	0.00
"C"	215.7	555.93	0.7	389.15
"D"	104.1	0	0	0.00
"E"	75.67	0	0	0.00
TOTAL	924.4	2,804.52		2,637.74

Por lo tanto, la cesión que debe recibir el Municipio de Santa Cruz de Tenerife es el correspondiente a la monetización del valor del suelo soporte del diez por ciento del aprovechamiento de la Unidad de Actuación UA-SP.4 del Plan General de Ordenación del municipio, es decir:

Aprovechamiento a monetizar: $10\% \times 2.637,74 \text{ UDA} = 263,77 \text{ UDA (uso residencial)}$

Conforme a lo calculado, el **Aprovechamiento Urbanístico que es necesario monetizar**, para cumplir con el deber de cesión al Municipio de Santa Cruz del suelo soporte del aprovechamiento del planeamiento en la Unidad de Ejecución UA-SP.4 del PGO, **se corresponde a la cantidad de DOSCIENTAS SESENTA Y TRES CON SETENTA Y SIETE UDA, (263,77 UDA) expresadas en el uso y tipología del conjunto de usos de la unidad y en tipología de edificación colectiva de uso residencial.**

5 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

La descripción urbanística ha quedado definida en otras partes de la iniciativa y a ellas nos referimos, quedándose sintetizado en el siguiente cuadro en el que se describen las superficies que corresponden a cada una de las calificaciones que el PGO ha dispuesto en el interior de la Unidad de Actuación.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 192/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



DESGLOSE POR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS DETERMINACIONES SUPERFICIALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "SP.4":					
PARCELA	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		Sobre Rasante m²s	Bajo Rasante m²s	%
A	Residencial Dominio Privado		475,37		51,43
B	Viario Público				5,79
C	Complejo Inmobiliario	(C-BR) Bajo Rasante	Dominio Privado	215,70	23,33
		(C) Sobre Rasante	Espacio Libre Público	215,70	
D	Espacio Libre Público		104,10		11,26
E	Espacio Libre Público		75,67		8,19
	TOTAL		924,40	215,70	100,00

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 193/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



6 CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN DE LA MONETIZACIÓN DEL SUELO SOPORTE DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE EN LA GESTIÓN DE LA UA-SP.4 DEL PGO.

Ya se ha expuesto la normativa que la LSCan establece para realizar la tasación que se efectúa. En el Reglamento de Valoraciones, RVLS contiene el procedimiento para realizar esta tasación, en particular su nº artículo 22.

Se debe tener en cuenta que la valoración de la monetización del suelo correspondiente al aprovechamiento adjudicado al Municipio de Santa Cruz de Tenerife se debe realizar a la parcela urbanizada libre de cargas y gravámenes, por lo que no es de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anteriormente transcrito.

Por su parte, se deben tener en cuenta los criterios en la valoración de las parcelas resultantes en la reparcelación contemplados en el artículo 285 de la LSCan.

En la misma línea, la valoración de las parcelas resultantes se efectuará de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 36.3 RGEPCan.

Por lo tanto, se debe proceder al cálculo del valor de la Unidad de Aprovechamiento (UDA) en el uso que posee las parcelas lucrativas de la Unidad de Actuación, que se derivan en un uso residencial con uso aparcamiento bajo rasante para determinar posteriormente cuál es el valor del diez por ciento del aprovechamiento de ese uso en la Unidad de Actuación.

Para determinar el valor de tasación de las parcelas adjudicadas se debe estar al uso que se determina en las mismas que en este caso es el residencial, con los usos compatibles admitidos por la ordenanza del Plan General.

Para determinar el valor de repercusión de este uso se puede proceder a determinar el valor de la construcción del uso específico y posteriormente determinar el valor de venta del mismo, para que, por aplicación de la formula contenida en la del RVLS, se pueda calcular el valor de repercusión del uso que se contemple.

Una vez obtenido el valor de repercusión del uso residencial se debe aplicar a la parcela para poder calcular su valor.

6.1 VALOR DE LA EDIFICACIÓN EN LA UNIDAD

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

Para deducir el valor del suelo se han de estimar los costes de construcción. Para ello se ha utilizado la herramienta informática online <http://fundacionciec.net/incec/Visor.wgx> a la que se ha incluido las superficies y condiciones de la promoción que implica el máximo aprovechamiento considerado en las parcelas de la unidad y que se corresponde con la representada en el Proyecto Básico de Junio 2023 de 28 viviendas, locales, trasteros y garajes. El resultado de esta operación es la siguiente:

**VALOR TRIBUTARIO DE OBRA NUEVA EN CANARIAS****DATOS DE LA PARCELA**

Isla	Municipio	Vía/Urbanización	Número	Sup. parcela (m²)
TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	AV ISLAS CANARIAS	40	691,07

DATOS DE LA OBRA NUEVA

Año de ejecución	Ref. Catastral	Uso principal del edificio	Tipo edificatorio
2024	6295178CS7469N0000XP476	RESIDENCIAL	EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

Planta de ubicación	Uso pormenorizado	€ Coste m² de e.m.	m² Sup. construida	€ Total coste de e.m.
SÓTANO -3	APARCAMIENTOS	605	557	336.762
SÓTANO -3	ZONAS COMUNES	759	119	90.272
SÓTANO -2	APARCAMIENTOS	605	544	328.902
SÓTANO -2	TRASTEROS	759	64	48.550
SÓTANO -2	ZONAS COMUNES	759	48	36.412
SÓTANO -1	APARCAMIENTOS	605	544	328.902
SÓTANO -1	TRASTEROS	759	64	48.550
SÓTANO -1	ZONAS COMUNES	759	48	36.412
PLANTA BAJA	ZONAS COMUNES	759	64	48.550
PLANTA BAJA	COMERCIAL	584	336	196.237
PLANTA BAJA	ZONAS COMUNES	759	71	53.860
PLANTAS ALTAS 1	ZONAS COMUNES	759	41	31.102
PLANTAS ALTAS 1	RESIDENCIAL	864	432	373.360
PLANTAS ALTAS 2	ZONAS COMUNES	759	41	31.102
PLANTAS ALTAS 2	RESIDENCIAL	864	487	420.895
PLANTAS ALTAS 3	ZONAS COMUNES	759	41	31.102
PLANTAS ALTAS 3	RESIDENCIAL	864	487	420.895
PLANTAS ALTAS 4	ZONAS COMUNES	759	42	31.861
PLANTAS ALTAS 4	RESIDENCIAL	864	346	299.034
AZOTEA	ZONAS COMUNES	759	30	22.758

TOTALES	m² Sup. construida	Costes directos	Costes indirectos (3%)	Coste total
	4.406	3.215.519 €	96.466 €	3.311.985 €

Ilustración 22 Valor tributario de obra nueva aplicado sobre el Proyecto Básico de Junio de 2023. Fuente: Elaboración propia sobre herramienta <http://fundacionciec.net/incec/Visor.wgx>

Este cantidad es la que figura a su vez en el apartado 9.2 del DOC. 3.1 Memoria de gestión
Si dividimos el montante total por el aprovechamiento total resulta un indicador que podremos utilizar en el paso siguiente para obtener el valor básico de repercusión:

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 195/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



Vc sobre la superficie de aprovechamiento: $3.311.985\text{€}/2.637,74 \text{ UDA (m}^2\text{tR)} = \mathbf{1.255,61 \text{ €/ m}^2\text{tR}}$

Por otra parte, el Valor de Venta de los usos previstos en el proyecto mencionado se recoge en el apartado de Determinación de Ingresos del Apartado 9.3 del DOC. 3.1 Memoria de gestión y son los siguientes:

Uso de aparcamiento vehículo:	12 (40-28) aparc. * 26.000 €/aparc. =	312.000 €
Uso de aparcamiento motocicleta:	10 aparc. * 7.230 €/aparc. =	60.667 €
Uso de locales comerciales:	336 m ² tCO * 1.395 €/m ² tCO. =	468.720 €
-Uso residencial:	2.018 m ² tRE * 3.767 €/m ² tRE. =	7.601.806 €
-Total		8.443.193 €

Si dividimos el montante total por la superficie de aprovechamiento total resulta igualmente otro indicadores que podremos utilizar en el paso siguiente para obtener el valor básico de repercusión:

Vv sobre la superficie de aprovechamiento: $8.443.193 \text{ €}/2.637,74 \text{ UDA (m}^2\text{tR)} = \mathbf{3.200,92 \text{ €/ m}^2\text{tR}}$

6.2 VALOR BÁSICO DE REPERCUSIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA UNIDAD

Para deducir el valor de repercusión de la edificación residencial sólo resta aplicar la fórmula del RVLS según se ha comprobado anteriormente:

$$V_v = 1,4 (V_R + V_C)$$

Teniendo en cuenta las disposiciones de la legislación para los valores calculados, se puede obtener el valor de repercusión del conjunto de usos en la unidad de actuación por Unidad de Aprovechamiento (UDA):

$$3.200,92 \text{ €/m}^2\text{tR} = 1,4 (V_R + 1.255,61 \text{ €/m}^2\text{tR})$$

$$V_R = (3.200,92 \text{ €/m}^2\text{tR}/1,4) - 1.255,61 \text{ €/m}^2\text{tR}$$

$$\mathbf{V_R = 1.030,76 \text{ €/m}^2\text{tR}}$$

6.3 CÁLCULO DEL VALOR DE LA MONETIZACIÓN

EL cálculo del valor de la monetización del aprovechamiento se ha calculado a partir del valor de mercado según se ha procedido en los párrafos anteriores y se estableció en $V_R = 1.030,76 \text{ €/m}^2\text{tR}$.

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25			

A partir de los datos expuestos, se puede proceder al cálculo del valor de tasación de la monetización del aprovechamiento que le corresponde al Municipio de Santa Cruz de Tenerife en el proceso de ejecución de la Unidad de Actuación UA-SP.4 del PGO.

Aprovechamiento a monetizar: $10\% \times 2.637,74 \text{ UDA} = \mathbf{263,774 \text{ UDA}}$ (uso conjunto de la unidad) Valor unitario de la UDA (m2t de uso conjunto de la unidad) VR= 1.030,76 €/UDA (uso residencial) Valor del aprovechamiento a monetizar = $263,774 \text{ UDA} \times 1.030,76 \text{ €/UDA} = \mathbf{271.887 \text{ €}}$

El valor de la monetización del aprovechamiento que le corresponde al Municipio de Santa Cruz en la UA-SP.4 del Plan General de Ordenación asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS SETENTA Y UNO OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE euros (271.887 €).**

En Santa Cruz de Tenerife, Septiembre de 2025

Fdo: Marina Rocio Andrés Lucas
Arquitecta

Fdo: Román Andrés Bondía
Arquitecto

Por PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.

P.P. Fdo: Evelio Noel Socas Sánchez

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SEPTIEMBRE 25

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 197/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



DOC. 3.7 ANEJO ESTUDIO DE MERCADO DEL USO RESIDENCIAL

ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA

POR CONCIERTO

REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE

SANTA CRUZ DE TENERIFE

SEPTIEMBRE 2025

INICIATIVA PARA ESTABLECER EL SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR CONCIERTO REFERENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA-SP.4" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE **SEPTIEMBRE 25**

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha: 19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha: 23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700		
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25 - 198/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43		



VIVIENDAS EN PUENTE ZURITA SANTA CRUZ DE TENERIFE
ESTUDIO DE MERCADO EDIFICACIÓN COLECTIVA CERRADA USO COMERCIAL

FUENTE	DENOMINACIÓN	MUESTRA	DESCRIPCIÓN					LOCALIZACIÓN	SUPERFICIES			OTRAS DEPENDENCIAS		PRECIO	PRECIO UNITARIO O VIVIENDA	COMPARACIÓN Y HOMOGENEACIÓN	
									Vivienda	Terraza cubierta	Terraza descubierta	Trasteros	Plazas Aparcamiento			Total correcciones	PRECIO UNITARIO VIVIENDA CORREGIDO
			NIVEL	SITUA.	ASC.	LAVAD.	PROGR.		m2c	m2c	m2c			l	l/m2c		l/m2c
1	RESIDENCIAL BAXEL	1	7ª Atico	Ext	Si	No	3D+2B+SCC	Calle La Marina	95,00	SI		NO	NO	561.412	5.910	28%	4.284
2	EDIFICIO TERESA	2	2ª	Ext	Si	No	2D+2B+SCC	Calle Bouza 3	117,40	9,70		SI	SI	460.000	3.918	35%	2.547
3	SYCONCA	3	1ª	Ext	Si	No	2D+1B+SCC	Calle Salamanca	67,00			NO	SI	244.831	3.654	-15%	4.202
4	RAMBLA LIVING	4	4ª	Ext	Si	No	2D+2B+SCC	Rambla Pulido nº 28	73,00	2,71		SI	NO	351.750	4.818	15%	4.096
5	SANTA CRUZ LIVING	5	3ª	Ext	Si	No	2D+2B+SCC	Av. San Sebastian nº 74	73,00		5,26	NO	SI	349.860	4.793	23%	3.714
6	RESIDENCIAL REYES CATÓLICOS	6	3ª	Ext	Si	No	3D+2B+SCC	Calle Helidoro Rodríguez Gonzalez	112,13	4,12		NO	NO	470.000	4.192	3%	4.087
7	RESIDENCIAL AGAMA	7	Baja	Ext	Si	Si	2D+2B+LV+SCC	Calle Buenos Aires 65	92,10	23,90		SI	SI	437.000	4.745	28%	3.440
MEDIA														4.576			3.767

VIVIENDAS EN PUENTE ZURITA SANTA CRUZ DE TENERIFE
ESTUDIO DE MERCADO EDIFICACIÓN COLECTIVA CERRADA USO COMERCIAL

MUESTRA	COMPARACIÓN Y HOMOGENEACIÓN															FUENTE	
	Variable 1. Ubicación				Variable 2. Nivel piso		Variable 3. Programa Distribución		Variable 4. Antigüedad		Variable 5. Acabados		PRECIO UNITARIO VIVIENDA	Total correcciones	PRECIO UNITARIO VIVIENDA CORREGIDO		
	Comparación	Comentarios	Corrección	Comparación	Corrección	Comparación	Corrección	Comparación	Corrección	Comparación	Corrección	Comentarios					Corrección
1	Zona centro	Zona principal de la ciudad	35%	Similar	100%	Similar	100%	Similar	100%	Similar	100%	Terraza, sin trastero, sin garaje y sin zonas comunes	-7,50%	5.910	27.500%	4284,46	https://www.idealista.com/obra-nueva/97338871/
2	Zona centro	Zona principal de la ciudad	35%	Similar	100%	Similar	100%	Similar	100%	Similar	100%	Terraza, con trastero, con garaje y sin zonas comunes	0,00%	3.918	35.000%	2546,848	https://www.idealista.com/obra-nueva/96261204/inmueble/103680713/
3	Salud-La Salle	Muy cercana pero menor prominencia	-10%	Similar	100%	Similar	100%	Similar	100%	Similar	100%	Sin terraza, sin trastero, con garaje y sin zonas comunes	-5,00%	3.654	-15,000%	4202,323	https://www.idealista.com/obra-nueva/107485675/inmueble/107487808/
4	Los Hoteles	Zon más centrada	20%	Similar	100%	Similar	100%	Similar	100%	Similar	100%	Terraza pequeña, con trastero, sin garaje y sin zonas comunes	-5,00%	4.818	15,000%	4095,719	https://www.idealista.com/obra-nueva/101906410/inmueble/107154119/
5	Cuatro Torres	Zona central de la ciudad	25%	Similar	100%	Similar	100%	Similar	100%	Similar	100%	Terraza descubierta, sin trastero, con garaje y sin zonas comunes	-2,50%	4.793	22,500%	3714,267	https://www.idealista.com/obra-nueva/107260716/inmueble/107811720/
6	El Chapatal	En el entorno	10%	Similar	100%	Similar	100%	Similar	100%	Similar	100%	Terraza, sin trastero, sin garaje y sin zonas comunes	-7,50%	4.192	2,500%	4086,774	https://www.idealista.com/obra-nueva/107260716/inmueble/107811720/
7	Cuatro Torres	Zona central de la ciudad	25%	Similar	100%	Similar	100%	Similar	100%	Similar	100%	Terraza, con trastero, con garaje y con zonas comunes	2,50%	4.745	27,500%	3440,011	https://www.idealista.com/obra-nueva/101894105/inmueble/105946284/
MEDIA														4.576		3.767	

Firmado por:	ROMAN ANDRES BONDIA - Firma Externa	Fecha:	19-12-2025 11:00:48
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 16118/2025	Fecha:	23-12-2025 10:54
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/9EE8AE015462BC0406C037E6A68C1700			
Fecha de sellado electrónico: 23-12-2025 11:24:25		Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:08:43	

