



RESOLUCIÓN DE LA SRA. CONSEJERA DIRECTORA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, DOÑA ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ.

Visto el expediente nº **4215/2025**, promovido por la mercantil “ PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U”, a los efectos de dar curso a la iniciativa urbanística relativa a la ejecución por el Sistema de concierto de la Unidad de Actuación denominada “**UA.SP-4, del Área de Buenavista Baja**”, se advierten los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 4 de Junio de 2025 la entidad mercantil “PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U”, instó ante esta Gerencia de Urbanismo la tramitación de una iniciativa urbanística de ejecución privada por el Sistema de Concierto respecto de la “**UA.SP-4, ámbito Salud Perú, “Área Buenavista Baja**”, la solicitud se acompañó de la siguiente documentación :

- Escritura de apoderamiento de “PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.”, a favor de D, Evelio Noel Socas Sánchez, (Protocolo nº 281 del Notario D. José Javier Soto Ruiz).
- Estatutos de la Entidad Urbanística de Gestión Concertada.
- Estatutos y Bases de la actuación de la entidad Urbanística de Gestión.
- Memoria de Gestión de la UA. SP-4 del área de Buenavista baja.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.
- Propuesta de Convenio Urbanístico de Gestión.
- Compromiso de la prestación de garantía para asegurar la correcta ejecución.
- Informe relativo a la monetización de la cesión obligatoria a favor del municipio.
- Certificaciones registrales a los efectos de acreditar la titularidad por parte de la mercantil “PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.”, de los inmuebles incluidos en la “**UA.SP-4, del Área de Buenavista Baja**”.

SEGUNDO.- La superficie incluida en la “**UA.SP-4 del Área de Buenavista Baja**”, según medición efectuada por los promotores asciende a 924,40 m² enclavándose en las parcelas catastrales, 6295102CS7469N0001AA, 6295103CS7469N0001BA, 6295104CS7469N0001YA, 6295178CS7469N0001MA, que se corresponden con las Fincas Registrales nº 24.525, nº24.527, nº 8.356, y nº 62.604 del Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Cruz de Tenerife; en ambos casos ha sido aportada documentación a los efectos de acreditar la titularidad en pleno dominio de la mercantil “PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.”.

La reproducción gráfica de la superficie de suelo incluida en la “**UA.SP-4, del Área de Buenavista Baja**”, es la siguiente,

Página 1 de 22

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a Ver firma	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 602/2026 SALIDA - Nº: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 Ver sello	- 1/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31





Delimitación de la unidad de actuación

,seguidamente se adjunta su proyección en el parcelario catastral,



Representación gráfica de las parcelas catastrales afectadas*

Parcela catastral 1: 6295178CS7469N.
Parcela catastral 2: 6295102CS7469N.
Parcela catastral 3: 6295103CS7469N.
Parcela catastral 4: 6295104CS7469N.

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 2/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



TERCERO.- Analizada la documentación presentada con fecha de 24 de Julio de 2025 fue emitido el siguiente informe técnico,
ASUNTO: INFORME TÉCNICO RELATIVO AL EXPEDIENTE PROMOVIDO POR “PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.”, SOLICITANDO EL ESTABLECIMIENTO Y ADJUDICACIÓN DE LA INICIATIVA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR EL SISTEMA DE CONCIERTO EN LA UA-SP4, DEL ÁREA BUENAVISTA BAJA DEL PGOU-05.

1. ANTECEDENTES.

Con fecha 26 de junio de 2025 se recibe diligencia del Técnico Jurídico en la que, a los efectos de tramitación del expediente con nº 2025/4215 **relativo al establecimiento del Sistema de Concierto en la UA-SP-4**, se **solicita la emisión de informe técnico** sobre los siguientes extremos:

Si el Proyecto de Reparcelación presentado se ajusta a las determinaciones establecidas por el Planeamiento vigente.

- Si el Proyecto de Reparcelación cuenta con el contenido mínimo establecido por el art.41 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

- Informe sobre la monetización del 10% del aprovechamiento urbanístico.

- A efectos de valoración se tomará como referencia la fecha de presentación por la entidad interesada, esto es, el 4 de junio de 2025.

2. OBJETO DEL PRESENTE INFORME.

Según lo solicitado por el Técnico Jurídico, se procede a informar sobre los siguientes puntos :

- Si el **Proyecto de Reparcelación** cuenta con el **contenido mínimo** establecido por el art.41 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado mediante el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (en adelante, RGEPC).

- Si el **Proyecto de Reparcelación** presentado se **ajusta a las determinaciones** establecidas por el **planeamiento vigente**.

- Informe sobre la **valoración del importe de la monetización del 10% del aprovechamiento urbanístico**, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, tomando como fecha de valoración el 4 de junio de 2025.

3. DOCUMENTACIÓN OBJETO DEL INFORME.

Los documentos objeto del presente informe están contenidos en el fichero pdf “DOC 03- DOCUMENTACIÓN DE LA INICIATIVA DE LA EJECUCIÓN PRIVADA PUENTESURITA”, presentado con fecha 4 de junio de 2025 y firmado digitalmente por Doña Marina Rocío Andrés Lucas, Don Evelio Noel Socas y Don Andrés Bondía Román, en fecha de 3 de junio de 2025.

Dentro de la Documentación de la Iniciativa (DOC 03), el **Proyecto de Reparcelación** se contiene en el “DOC. 3.3 PROYECTO DE REPARCELACIÓN”, con el siguiente índice:

0.INTRODUCCIÓN.CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE GESTIÓN.

1.MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.

3.DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN.

4.DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

5.CUOTA DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

6.PROPOSTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

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

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

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

10.CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

11.PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE REPARCELACIÓN.

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

a). El planeamiento urbanístico de aplicación en el municipio de Santa Cruz de Tenerife es el “**Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000” (PGOU-05)**, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística

Página 3 de 22

Avenida Tres de Mayo, 40

922 01 31 01

38005 Santa Cruz de Tenerife

www.urbanismosantacruz.es

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 602/2026 SALIDA - Nº: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 3/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



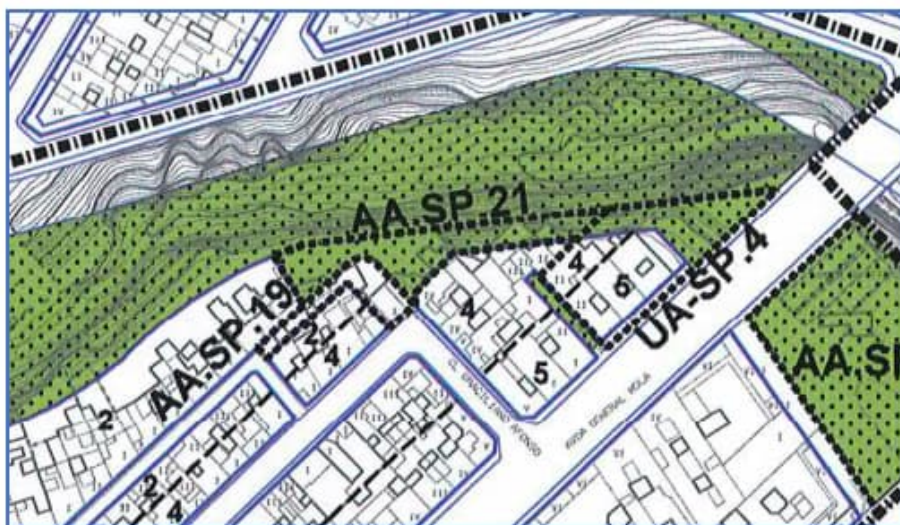
del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

b). La Unidad de Actuación para la que se solicita el establecimiento y la adjudicación de la Iniciativa es la denominada UA-SP.4, situada dentro del Área Buenavista Baja (SP-11), en el Ámbito Salud-Perú del PGOU-05.

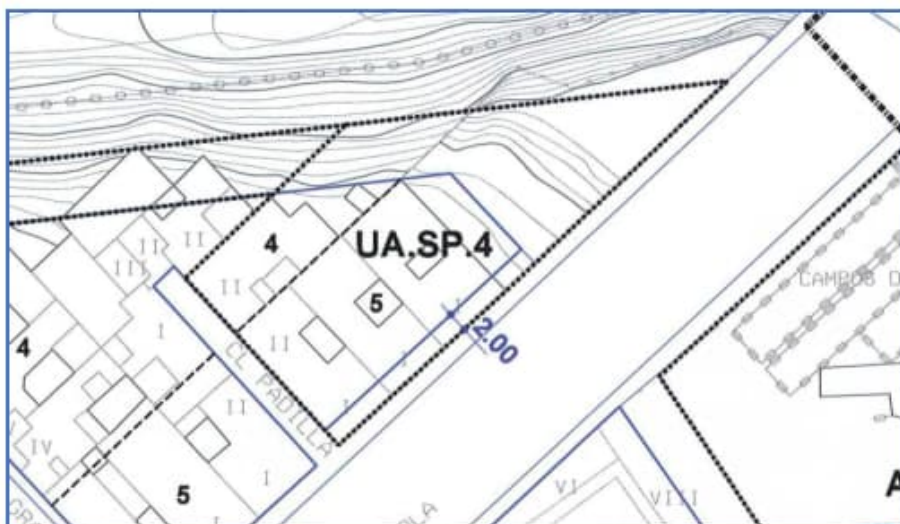
El fichero de ordenación del Área (SP-11) determina para la gestión de la **UA-SP.4** un **sistema de ejecución privado**, estableciendo lo siguiente:

- 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.

A continuación, se adjuntan recortes de los planos de ordenación detallada del Fichero de ordenación (SP-11) donde se delimita el ámbito de la Unidad de Actuación UA-SP.4.



Recorte del plano de ordenación detallada (e:1/2000) del fichero de ordenación.



Recorte del plano de ordenación detallada (e:1/500) del fichero de ordenación.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 4 de 22

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59	- 4/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31



c). En el ámbito de la UA-SP.4, las parcelas calificadas con el uso Residencial tienen asignada la tipología de Edificación Cerrada, con unas alturas máximas de 4 y 5 plantas, según reflejan los planos de ordenación.

Las Condiciones particulares de la "Zona 2: Edificación Cerrada" están recogidas en el Capítulo 2 del Título Noveno de la Normativa Urbanística del PGOU-05. A los efectos del desarrollo de Parcelaciones urbanísticas y Reparcelaciones, según lo establecido en el citado art. 9.2.2, las parcelas habrán de sujetarse a las siguientes condiciones dimensionales :

- Superficie mínima: Cien (100) metros cuadrados.

- Fachada mínima hacia las vías o espacios públicos con que necesariamente ha de colindar: Seis (6) metros.

5. CONSIDERACIONES SOBRE EL CONTENIDO MÍNIMO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y SI ESTE SE AJUSTA A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

Una vez revisada la documentación contenida en el Proyecto de Reparcelación, se comprueba que se ajusta al contenido documental mínimo exigido a los instrumentos de gestión, según establece el art. 41 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (en adelante, RGEPC).

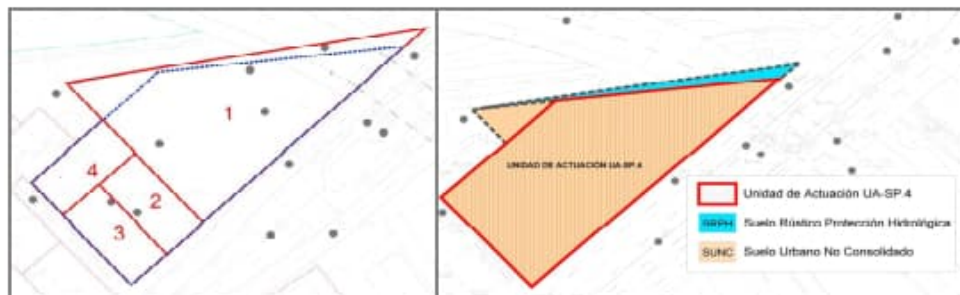
Respecto al **contenido sustancial** establecido en los artículos 42 y 43 del RGEPC y respecto al cumplimiento de las determinaciones del planeamiento vigente, se hacen las siguientes **observaciones** :

- DOC 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA:

a). Conforme establece el art. 35.3 del RGEPC, cuando la superficie afecta a la actuación sea inferior a la superficie registral determinada en función de sus linderos, la segregación correspondiente se practicará en el propio instrumento reparcelatorio, debiendo contener al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación.

Por su parte, el art. 42.d del RGPC establece que en el caso de que se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de actuación, se describirá la finca agrupada.

Las fincas propiedad de "Proyectos Puente Zurita S.L.U." exceden de la delimitación de la Unidad de Actuación. Por tanto, **previamente se ha realizado la agrupación instrumental** de las cuatro fincas de origen para, posteriormente, segregar la finca correspondiente al ámbito de la unidad de actuación y definir los restos de la finca instrumental no afectada por la reparcelación.



b). En el Proyecto de Reparcelación presentado se justifica que no es posible asignar una parcela resultante, que cumpla las condiciones de parcela mínima, a los efectos de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, en concepto de participación en las plusvalías. Por tanto, **se propone la monetización del importe correspondiente al 10% del aprovechamiento.**

El planeamiento vigente califica el suelo situado dentro del ámbito de la UA.SP-4 con los siguientes usos: Residencial, Viario y Espacio libre. Se autoriza la ocupación bajo rasante tanto del espacio libre generado entre el muro del barranco y la alineación de la edificación, como del espacio generado por el retranqueo de 2,00 metros hacia la alineación a General Mola (actual Avda. Islas Canarias).

En el Proyecto de Reparcelación se plantea la constitución de complejo inmobiliario en parte de la parcela calificada por el planeamiento como espacio libre, cuya titularidad dada su naturaleza jurídica demanial corresponde al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, y en la que se permite la ocupación bajo rasante. La constitución del complejo inmobiliario deberá adecuarse a lo dispuesto en el art. 26 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 5 de 22

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59	- 5/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31



Hay que tener en cuenta que la ocupación bajo rasante del espacio libre generado entre el muro del barranco y la alineación de la edificación (permitida expresamente por el planeamiento en vigor) generará la adjudicación de una finca a la entidad promotora de la Unidad de Actuación, con carácter privativo. Por tanto, para el cálculo del 10% de aprovechamiento que corresponde a la cesión obligatoria, en concepto de participación en las plusvalías, habrá que considerar este aprovechamiento generado bajo rasante. Todo ello, a los efectos de cumplir con el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

Según lo expuesto, para el cálculo del aprovechamiento total, a efectos de monetización, se han tenido en cuenta los metros cuadrados de techo calculados para cada uso:

PARCELA	SUPERFICIE SUELO m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t*	USO	APROVECHAMIENT O m ² t ue
"A"	475,37	2248,59	Residencial Colectiva Cerrada y Usos	2248,59
"B"	53,56	0	Vialio público local	0
"C"	215,70	0	Espacio libre público	0
"C-BR"	215,70	555,93	Usos autorizables bajo rasante	389,151
"D"	104,10	0	Espacio libre público	0
"E"	75,67	0	Espacio libre público	0
TOTAL	924,40	2804,52		2637,74

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".

Por tanto, 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 el suelo urbano que recogía el PGOU-92.

- Para el uso mayoritario, que es el residencial colectiva cerrada, se asigna un coeficiente de homogeneización de 1.

- Para el uso de aparcamiento bajo rasante se asigna un coeficiente de homogeneización de 0,7

Las unidades de aprovechamiento urbanístico totales de la unidad de actuación, a los efectos del cálculo del 10% del aprovechamiento que corresponde a la cesión obligatoria, son:

$$2.248,59 \text{ m}^2 \text{ tR} \times 1 + 555,93 \text{ m}^2 \text{ tG} \times 0,7 = 2.248,59 + 389,15 \text{ udas} = 2.637,74 \text{ udas}$$

Por todo lo expuesto, se estima que **para la valoración del importe de monetización debe considerarse un aprovechamiento total de 2.637,74 udas.**

c). Deben eliminarse las menciones al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. Este Decreto no es de obligado cumplimiento para realizar la valoración de parcelas resultantes y en el Proyecto de Reparcelación no se justifica que haya sido utilizado.

d). La parcela C, calificada como Espacio Libre, tiene autorizado por el planeamiento el uso de aparcamiento bajo rasante. Debe eliminarse la mención a los usos de trasteros e instalaciones (no están autorizados por el Planeamiento).

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 602/2026 SALIDA - Nº: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 6/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



De manera complementaria a lo anterior y debido a la específicas circunstancias de las parcelas de la presente Unidad de Actuación y que incluye una parcela bajo la forma de complejo inmobiliario y que dispone de una propiedad sobre rasante con uso espacio libre y otra bajo rasante con espacios con usos garajes, trasteros, y zonas de instalaciones, desde el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife se nos ha indicado lo siguiente:

e). El documento debe ser claro, simple y recoger únicamente justificaciones del cumplimiento de legislación vigente y métodos utilizados para el cálculo de valores. Esto debe revisarse en todo los documntos. Por tanto, deben eliminarse comentarios sobre recomendaciones, como ejemplo:

Por otra parte se nos ha indicado que 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 se coherente con el de la valoración de las parcelas resultantes y por lo tanto que se tenga en cuenta lo siguiente:

f). Deben suprimirse todas las referencias al anterior expediente promovido por "ORGANIZACIÓN SOCAS S.L." Esto debe revisarse en todos los documentos. El expediente que se tramita actualmente es nuevo y por tanto, deben eliminarse menciones a expedientes ya caducados o archivados.Como ejemplo:

Ilustración 22 Gráfico de la calificación urbanística de las diferentes zonas de la UA 5P-4. Fuente: Documento de iniciativa de la UA de Julio 2022 con modificación Marzo 2025.

- DOC 2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA:

Corregir los datos del representante de la sociedad, no coincide con lo expuesto en el Documento 0 "Solicitud para el establecimiento del sistema de ejecución privada". Deben revisarse todos los documentos por si se repite este error.

- DOC 3. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS ORIGEN:

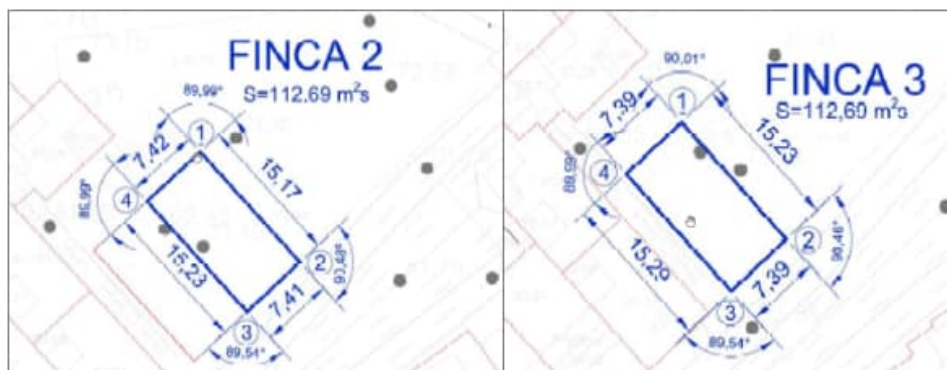
a). Respecto a las **Fichas "A" de las Fincas aportadas nº 1,2,3 y 4**, hay que señalar que las superficies de las citadas fincas son diferentes según consta en el catastro, en el registro de la propiedad y en el proyecto de reparcelación (superficie real según levantamiento topográfico). Conforme a lo establecido en el artículo 35.2 del RGEPC **"la superficie a tener en cuenta en el proceso equidistributivo es la real, es decir, la que resulte del levantamiento topográfico practicado e incorporado al documento donde se deberá hacer constar tal circunstancia. La aprobación definitiva del proyecto será título suficiente para la rectificación de la descripción y superficie registral"**.

Por tanto, las Fichas "A" de las Fincas aportadas deberán contener en su documentación gráfica la georeferenciación, en coordenadas UTM, de sus vértices. Considerando que las superficies reales, derivadas del levantamiento topográfico, son las que se han tenido en cuenta para el proyecto de reparcelación, dicha circunstancia deberá quedar justificada en el documento.

b). Debe mejorarse la calidad de la descripción gráfica de las fincas aportadas nº 1,2,3 y 4 contenidas en las Fichas "A" de las Fincas aportadas, no se ven con claridad.

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 602/2026 SALIDA - Nº: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 7/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		





- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES:

Respecto a la **descripción de las parcelas resultantes**, contenidas en el DOC.4 “Descripción de las parcelas resultantes”, DOC.6 “Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes”, DOC. 7 “Relación y descripción de las parcelas resultantes adjudicadas a los propietarios” y DOC. 8 “Relación y descripción de las parcelas resultantes adjudicadas a la administración”, se hacen las siguientes consideraciones:

a). La valoración expresada en euros, de las parcelas resultantes, calculadas a los efectos de equidistribución de beneficios y cargas, no debe constar en las Fichas donde se describen las parcelas resultantes. Deben eliminarse en las Fichas de las Parcelas Resultante E y C-BR. No obstante, debe revisarse todo el documento para ver si este error está en alguna otra ficha.

b). La Parcela A está calificada con el **uso Residencial** y la **edificabilidad** viene definida por la tipología de **edificación cerrada, con alturas máximas permitidas de 4 y 5 plantas, según establecen los planos de ordenación pormenorizada**. El aprovechamiento correspondiente se expresará en udas.

Las condiciones de **parcela mínima**, a los efectos de segregación, establecidas por el planeamiento vigente en el artículo 9.2.2 de la Normativa Urbanística son:

- **Superficie mínima de parcela:** Cien (100) metros cuadrados.

- **Fachada mínima hacia las vías o espacios públicos:** Seis (6) metros.

Lo indicado deberá corregirse en todas las Fichas de la parcela Resultante “A”

c). La **Parcela C-BR** tiene como **uso bajo rasante el autorizado por el planeamiento**, es decir, aparcamientos. La ficha indica que el uso es el “compatible con el residencial que se pueden ubicar bajo rasante”. Debe corregirse y revisarse el uso en todas las Fichas de la parcela Resultante C-BR.

d). Las Fichas de las parcelas resultantes A y C-BR deben especificar cuáles son las cargas urbanísticas correspondientes al Proyecto de Reparcelación.

e). Deben eliminarse las referencias a la parcela B como parcela en la que se establece un complejo inmobiliario. La parcela B está calificada como viario público y no forma complejo inmobiliario con ninguna otra parcela. Esto debe revisarse todos los documentos.

f). A la hora de describir linderos, unas veces se hace referencia a la **parcela “C”** y otras veces a la **Parcela “C-BR”**. Esto debe unificarse y corregirse en todas las Fichas de parcelas resultantes.

g). Revisar los porcentajes de las parcelas resultantes, no se entiende de dónde se obtienen

revisar los porcentajes de las parcelas 1 y 2 anteriores, no se entiende de donde se obtiene

ANTES				
LAS PARCELAS ORIGINALES				PARCELA "A"
Superficie	703 m²	Porcentaje	86.52% de 803.54 m²	
Superficie	112 m²	Porcentaje	85.25%	
Superficie	112 m²	Porcentaje	85.25%	
Superficie	187.63 m²	Porcentaje	85.25%	
ANTES				
LAS PARCELAS ORIGINALES				PARCELA "C-BR"
Superficie	703 m²	Porcentaje	14.75% de 86.28%	
Superficie	112 m²	Porcentaje	14.75%	
Superficie	112 m²	Porcentaje	14.75%	
Superficie	187.63 m²	Porcentaje	14.75%	

h). Al describir los linderos de las Parcelas Resultantes, hay que corregir la procedencia de las Fincas “R1” y “R2”. Se especifica que proceden del Proyecto de Reparcelación, pero estas fincas son restos de la Finca Instrumental IT, que proceden de la segregación de la Ficha UA. Esto debe revisarse y corregirse en todas las fichas

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59	- 8/40 -	Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31



PARCELA "D"					
Parcela de cesión obligatoria por 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) LCCan					
ADJUDICATARIO	Nombre	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	DNI / NIF	P3803800F	
	Domicilio	Calle Viera y Clavijo 46	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.F. 38004	
SITUACIÓN	Vía del Banco de Santos				SUPERFICIE
	Finca "R1" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP-4, en línea recta de veinticinco metros con veintifive centímetros.				104,10 m²

i). En las Fichas de **parcelas resultantes C, D y E** debe corregirse la calificación del suelo en virtud de la cual es obligatoria la cesión al Ayuntamiento.

PARCELA "C"					
Parcela de cesión obligatoria por 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) LCCan					
ADJUDICATARIO	Nombre	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	DNI / NIF	P3803800F	
	Domicilio	Calle Viera y Clavijo 46	LOCALIDAD	Santa Cruz de Tenerife. D.F. 38004	
SITUACIÓN	Avenida de las Islas Canarias 40				SUPERFICIE
	Parcelas "E", "R1" y "D" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP-4: 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.				215,70 m²
SITUACIÓN	H	Parcelas "E", "R1" y "D" del Proyecto de Reparcelación de la UA-SP-4: 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 veintinueve centímetros.			
	I	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.			
CLASIFICACIÓN CATEGORIZACIÓN	Y	Suelo Urbano No Consolidado			
	USO	Espacio Libre			

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

En el Proyecto de Reparcelación se ha obtenido un valor de repercusión de suelo de 1.030,76 €/uda, calculado por el método residual estático. Respecto a este valor, se señala que, en el **punto 6 del presente informe se justifica el valor de repercusión de suelo que esta Administración ha estimado para el cálculo de la monetización del 10% del aprovechamiento urbanístico.**

- DOC 10. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

a). Los gastos de ejecución de las obras de urbanización deberán ser actualizados. El proyecto de urbanización adjunto tiene fecha de 22-5-23, por tanto deberá ser actualizado.

b). Corregir: "...Se han propuesto tres diferentes propiedades en las que se materializa todo el aprovechamiento lucrativo

DOC 11. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE REPARCELACIÓN:

Respecto al contenido planimétrico regulado en el artículo 43 del RGEPC, hay que señalar lo siguiente:

a). La fecha de los planos debe ser la actual. Hay que eliminar referencias a planos modificados de expedientes anteriores. Se trata de un nuevo expediente y no procede hacer menciones a expedientes caducados y archivados.

b). Debe mejorarse la calidad de la cartografía utilizada en los planos, no se ve con claridad.

c). En el **plano de reparcelación RE - 05**, hay que corregir la clasificación de suelo Rústico "Protección "Hidráulica", por Suelo Rústico de "Protección Hidrológica".

d). En el plano de Información IN-03 hay que mejorar la calidad de los pdf insertados, no se ven con claridad.

6. INFORME SOBRE LA VALORACIÓN DEL IMPORTE DE MONETIZACIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS.

Se procede a informar sobre la valoración del importe de la monetización del 10% de la cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico a favor del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, derivado del desarrollo de la Unidad de Actuación UA. SP- 4, situada dentro del Área Buenavista Baja (SP-11), en el Ámbito Salud-Perú del PGOU-05. La fecha considerada a los efectos de valoración, según lo expuesto en los antecedentes del presente informe, es el 4 de junio de 2025.

a). Legislación aplicable y justificación. La valoración deberá cumplir con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLS 7/2015), y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante, RD 1492/2011). Así mismo, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en el RGEPC.

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 9/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



La valoración se hace de conformidad con el punto 1 del art. 40 "Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas" del TRLS 7/2015, que dice: "Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación."

El RD 1492/2011, en su art. 19 "Valoración en situación de suelo urbanizado" punto 5, expone que "Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del art. 21 del texto refundido de la Ley de Suelo (hoy art. 40.1 del RDL 7/2015), se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento".

Por su parte, el art. 27 "Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas" del RD 1492/2011, precisa con respecto al art. 40.1 del RDL 7/2015 que: "el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la ejecución en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento."

Según el art. 22 del RD 1492/2011, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el art. anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

En donde:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en € por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente al uso considerado, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo del uso considerado, en €/m² edificable. B). Valor de repercusión del suelo del uso considerado en €/m² (VRS).

Según el art. 22 del RD 1492/2011, los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, valor que podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los criterios establecidos en el citado art. 22 del Reglamento de Valoraciones. (mínimo 1.2- máximo 1,5).

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y direcciones de obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

- Valor en venta del uso considerado del producto inmobiliario acabado en €/m²e (Vv).

El valor en venta del m² edificable del uso considerado del producto inmobiliario acabado, en este caso Residencial Colectiva con la tipología de Edificación Cerrada, debe calcularse sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en €/m²e.

A tal efecto, en la selección de muestras para el estudio de mercado, se tienen en cuenta los mismos parámetros de semejanza o equivalencia básica que establece el RD 1492/2011, en su art. 24 para el método de comparación.

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 602/2026 SALIDA - Nº: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 10/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



En este caso, para establecer el valor de venta del uso considerado "a nuevo" se han elegido 8 testigos inmobiliarios en zonas próximas a donde se dispone la parcela objeto de valoración y de características similares al suelo que estamos valorando, Residencial Colectiva Edificación Cerrada. Todos los testigos son muestras de nuevas promociones inmobiliarias en la zona. Las muestras han sido seleccionadas y ponderadas en su caso, teniendo en cuenta los parámetros que establece el Reglamento para el método de comparación y además se han considerado los siguientes factores de homogeneización:

- a) Beneficio inmobiliarias: Se ha aplicado una afección del 7% para todas aquellas muestras que han sido obtenidas a través de inmobiliarias.
- b) Plazas de garajes: Se ha descontado el valor de las plazas de garaje a aquellas muestras que la incluyen en su precio de venta, se estima un valor de venta de 30.000 euros para una plaza de garaje en la zona.
- c) Trasteros: Se ha descontado el valor de los trasteros a aquellas muestras que lo incluyen en su precio de venta, se estima un valor de venta de 10.000 euros para un trastero en la zona.
- d) Minoración por calidad de la edificación: Se considera una minoración del 10% al testigo nº 7 por ser la única promoción con piscina en cubierta y al considerarse que esto mejora la calidad de la edificación.
- f) Minoración por tipología: Se considera una minoración a los testigos que tiene terrazas.

En el Anexo nº 1 se adjunta el estudio de mercado y la relación de muestras tomadas para el mismo. Tras la homogeneización de las muestras obtenidas, se obtiene un valor de venta del uso considerado del producto inmobiliario acabado de $V_v = 3.213,96 \text{ €/m}^2$ e, valor que será utilizado en el cálculo del valor de repercusión del suelo, por el método residual.

- Valor de la construcción del uso considerado, en €/m²e (Vc).

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

- Coste de ejecución material (CEM).

En este caso, para obtener el valor de construcción del uso considerado, tendremos en cuenta la aplicación informática para obtener el "Valor tributario de la obra nueva en Canarias" también denominada "Índices de Costes de Construcción en Canarias". Esta aplicación se ha obtenido como resultado del Estudio de los costes de construcción en Canarias, realizado por la fundación CIEC bajo supervisión de la propia Agencia Tributaria Canaria, con la finalidad de obtener precios de referencia por metro cuadrado de las tipologías constructivas más habituales en el archipiélago y fijar unos "Índices de Valoración" de las mismas.

La aplicación informática permite una consulta rápida de los "Índices de Valoración de Costes de Construcción en Canarias" en cada una de las tipologías estudiadas mediante una clasificación por usos, tipologías y plantas tipo. En esta aplicación, a partir de datos concretos de una hipotética construcción, se obtiene un valor total de ejecución material.

A efectos de cálculo de una hipótesis, se ha estimado como superficie de parcela de 475 m², se ha considerado como mejor uso el residencial colectivo, con una tipología de edificación cerrada de 5 plantas de altura sobre rasante. En la introducción de datos, como hipótesis técnica a fin de su mejor adecuación a la realidad, se ha considerado un edificio aislado, ya que solo cuenta con medianera en parte de uno de sus linderos.

Una vez obtenido el coste total de ejecución material, en función de los metros totales construidos, se obtendrá el valor de ejecución material unitario para el uso considerado, en este caso se ha obtenido un coste de ejecución material unitario de 926,11 €/m²e.

A continuación, se adjunta recorte de la ficha obtenida de la aplicación de referencia, con el supuesto de cálculo explicado anteriormente.

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 602/2026 SALIDA - Nº: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 11/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		





Agencia
Tributaria Canaria

VALOR TRIBUTARIO DE OBRA NUEVA EN CANARIAS

DATOS DE LA PARCELA

Isla	Municipio	Vía/Urbanización	Número	Sup. parcela (m²)
TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	AVENIDA ISALAS CANARIAS	40,41 y 42	475,00

DATOS DE LA OBRA NUEVA

Año de ejecución	Ref. Catastral	Uso principal del edificio	Tipo edificatorio
2024	6295104CS7469N	RESIDENCIAL	EDIFICIO DE VIVIENDAS AISLADO

Planta de ubicación	Uso pormenorizado	€ Coste m² de c.m.	m² Sup. construida	€ Total coste de c.m.	
PLANTA BAJA 1	ZONAS COMUNES	816	380	310.137	
PLANTA BAJA 2	RESIDENCIAL	930	95	88.335	
PLANTAS ALTAS 1	ZONAS COMUNES	816	48	39.175	
PLANTAS ALTAS 2	RESIDENCIAL	930	427	397.042	
PLANTAS ALTAS 3	ZONAS COMUNES	816	48	39.175	
PLANTAS ALTAS 4	RESIDENCIAL	930	427	397.042	
PLANTAS ALTAS 5	ZONAS COMUNES	816	48	39.175	
PLANTAS ALTAS 6	RESIDENCIAL	930	427	397.042	
PLANTAS ALTAS 7	ZONAS COMUNES	816	48	39.175	
PLANTAS ALTAS 8	RESIDENCIAL	930	427	397.042	
BAJO CUBIERTA	INSTALACIONES	816	95	77.534	
TOTALES		m² Sup. construida	Costes directos	Costes indirectos (3%)	Coste total
		2.470	2.220.874 €	66.626 €	2.287.500 €

- Coste de ejecución por contrata. Para obtener el coste de ejecución por contrata, añadiremos al coste de ejecución material:

- Gastos generales (estimados en 13% del CEM) – Beneficio industrial del constructor (estimados en 6% del CEM)

Coste de ejecución por contrata unitario = 926,11 €/m²e x 1,19 = 1.102,07 €/m²e

- Otros gastos. Por otro lado, hay que sumar otros gastos ya numerados anteriormente y que se estiman en:

- Tributos que gravan la construcción (estimados en 1% del CEM)

- Honorarios técnicos (estimados en 9% del CEM)

- Licencias y tasa (estimados en 2,5 % del CEM)

- Seguros obligatorios, y OCT (estimados en 3 % del CEM)

- Imprevistos varios (estimados en 2% del CEM) Por lo tanto, se estima un total de 17,5 % del CEM para otros gastos necesarios.

Otros gastos = 926,11 €/m²e x 0,175 = 162,07 €/m²e

Con todo lo anterior, tenemos un valor de la construcción del uso considerado de:

Vc = 1.102,07 €/m²e + 162,07 €/m²e = 1.264,14 €/m²e

Una vez obtenidos todos los parámetros que intervienen en la fórmula del método residual estático establecida en el Reglamento de Valoraciones, se determina el valor de repercusión del suelo del uso considerado (VRS):

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

$$VRS = (3.213,96€/m²e/1,4) - 1.264,14€/m²e = 2.295,69€/m² - 1.264,14€/m²e = 1.031,55€/m²e$$

c). Determinación del valor del 10% del aprovechamiento urbanístico.

Conforme al valor de repercusión del suelo de uso residencial obtenido, y aplicando el 10% del aprovechamiento total de la Unidad de Actuación, el importe a monetizar es:

$$1.031,55€/m²e \times 263,77 \text{ udas} = 272.091,94 \text{ euros}$$

Por tanto, según lo expuesto anteriormente, se estima que el importe que debe monetizarse, correspondiente del 10 % del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Actuación UA.SP-4, del

Página 12 de 22

Avenida Tres de Mayo, 40

922 01 31 01

38005 Santa Cruz de Tenerife

www.urbanismosantacruz.es

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 12/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



Área Buenavista Baja del PGOU-05, asciende a la cantidad de doscientos setenta y dos mil noventa y un euros y noventa y cuatro céntimos (272.091,94 €).

7. OTRAS CONSIDERACIONES.

Los documentos presentados en formato digital deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y las normas de presentación de documentos establecidas por este Organismo y publicadas en <https://www.urbanismosantacruz.es/es/como-debopresentar-un-documento>. Es todo cuanto se estima oportuno informar.

QUINTO.- Con fecha de 29 de Septiembre de 2025, junto con los aspectos técnicos contenidos en el informe anteriormente transcrito, también se requirió a la entidad promotora la subsanación de ciertas cuestiones de carácter jurídico administrativo, que seguidamente se relacionan :

a) DOCUMENTO 3.2 ESTATUTOS Y BASES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE GESTIÓN.

Realizar las siguientes correcciones:

- **Artículo 4:** deberá modificarse el último inciso del artículo en el sentido siguiente:

“...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 Exmo. Ayto de S/C de Tenerife**”.

- **Artículo 9.2:**

modificar la redacción en el sentido siguiente: La empresa urbanizadora aportará los correspondientes avales solidarios para asegurar la correcta ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización que sea aprobado por la Gerencia de Urbanismo.

b) DOCUMENTO 3.3 PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Deberán ser subsanadas las cuestiones señaladas en el informe técnico emitido el 24 de julio de 2025 que se adjunta.

c) DOCUMENTO 3.4 PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN.

- **Apartado 2.4 Aprovechamiento y Edificabilidad:** deberán eliminarse las referencias a la tramitación a la que con anterioridad dio curso una sociedad mercantil diferente, y que fue archivada en los términos previstos por el Art. 95 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- **Apartado 4 Descripción de la propiedad de los terrenos:** deberá modificarse la redacción por la siguiente: 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 conforme a la documentación registral aportada al Expediente, y que se relaciona en el apartado 9 del presente convenio.

Apartado 7 Iniciativa: deberá excluirse la referencia a la Organización Socas SL. –

Apartado 8, estipulación primera, párrafo tercero: modificar redacción para señalar que el levantamiento topográfico se incorporará al Expediente.

Apartado 8, estipulación primera, párrafo último: deberá excluirse la referencia al proyecto de urbanización. Asimismo, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife “adjudica” el sistema de ejecución (no lo establece, puesto que ya lo ha sido en el vigente Plan General).

- **Apartado 8, estipulación sexta, primer párrafo:** modificar la redacción en el sentido siguiente “...abonará a 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 €).”

Apartado 8, estipulación séptima: debe modificarse el párrafo relativo a la titularidad del subsuelo y decir que “la titularidad del subsuelo de la parcela C y su aprovechamiento urbanístico corresponderá a la entidad...”.

Página 13 de 22

Avenida Tres de Mayo, 40

38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01

www.urbanismosantacruz.es

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 602/2026 SALIDA - Nº: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 13/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



- **Apartado 8, Estipulación decimosexta:** deberá sustituirse la mención al artículo 86 de la Ley 39/2015 por el Art.46 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Dado que el Convenio de Gestión Concertada tiene el carácter de instrumento reparcelatorio, y será inscrito en el Registro de la Propiedad, deberá incluir un Anexo con las fichas de las parcelas aportadas, y resultantes del Proyecto de Reparcelación, así como la documentación de propiedad de las fincas afectadas.

- **Apartado 9:** deberá incluirse en el Convenio un Anexo con las Fincas Registrales aportadas, se estima insuficiente remitirse a otra documentación aportada al Expediente.

- **Apartado 10:** deberá incluirse en el Convenio un Anexo con las Fincas catastrales afectadas, se estima insuficiente remitirse a otra documentación aportada al Expediente.

Apartado 11: deberá incluirse en el Convenio un Anexo identificando Fincas de resultado, su superficie y adjuditario de las mismas.

d) DOCUMENTO 6. ACREDITACIÓN DE PRESTACIÓN DE GARANTÍA PARA ASEGURAR LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Deberá modificarse su redacción de la siguiente manera: Conforme a lo establecido por los Arts. 66.1 d) 7 y 126.5) del RGEPCan, la entidad promotora asume el compromiso de prestar la correspondiente garantía para asegurar la correcta ejecución del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación "UA.SP-4 del Ámbito Salud Perú", del Área Buenavista Baja".

A tal efecto se constituirá una garantía de carácter solidario a favor del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife por un importe que ascenderá al 15 % del coste de las obras de urbanización determinado en el correspondiente Proyecto de Urbanización, así como de los gastos complementarios al mismo. Con ello se dará cumplimiento a las responsabilidades que legalmente corresponden al promotor; se tomará como referente el importe del Proyecto de Urbanización que sea finalmente aprobado por esta Administración. En atención a lo expuesto, el acto administrativo de aprobación del Proyecto de Urbanización queda sujeto a la condición suspensiva de presentación de la garantía a que se ha hecho referencia por parte de "PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L." por el importe anteriormente citado.

SEXTO.- Seguidamente el 23 de de Diciembre de 2025, la entidad promotora presentó documentación a efectos de subsanar los extremos anteriormente relacionados, al respecto con fecha de 13 de Enero de 2026 se emitió el siguiente informe técnico,

ASUNTO: INFORME TÉCNICO RELATIVO AL EXPEDIENTE PROMOVIDO POR "PROYECTOS PUENTE ZURITA, S.L.U.", SOLICITANDO EL ESTABLECIMIENTO Y ADJUDICACIÓN DE LA INICIATIVA DE EJECUCIÓN PRIVADA POR EL SISTEMA DE CONCIERTO EN LA UA-SP4, DEL ÁREA BUENAVISTA BAJA DEL PGOU-05. 1.

1.ANTECEDENTES.

Con fecha 26 de junio de 2025 se recibe diligencia del Técnico Jurídico en la que, a los efectos de tramitación del expediente con nº 2025/4215 relativo al establecimiento del Sistema de Concierto en la UA-SP-4, se solicita la emisión de informe técnico sobre los siguientes extremos:

Si el Proyecto de Reparcelación presentado se ajusta a las determinaciones establecidas por el Planeamiento vigente.

- Si el Proyecto de Reparcelación cuenta con el contenido mínimo establecido por el art.41 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. - Informe sobre la monetización del 10% del aprovechamiento urbanístico.

- A efectos de valoración se tomará como referencia la fecha de presentación por la entidad interesada, esto es, el 4 de junio de 2025.

Con fecha 24 de julio de 2025 se emite informe técnico, referido a los extremos solicitados. El citado informe se adjuntó al requerimiento de subsanación notificado con fecha 26 de septiembre de 2025. Con fecha 23 de diciembre de 2025, por parte de Proyectos Puente Zurita, S.L.U., se presenta contestación al citado requerimiento de subsanación y se aporta documentación modificada.

2. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA OBJETO DEL PRESENTE INFORME.

Los documentos objeto del presente informe están contenidos en el fichero pdf nombrado como "DOC 03 - DOCUMENTACIÓN DE LA INICIATIVA DE LA

Página 14 de 22

Avenida Tres de Mayo, 40

922 01 31 01

38005 Santa Cruz de Tenerife

www.urbanismosantacruz.es

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 602/2026 SALIDA - Nº: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 14/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



EJECUCIÓN PRIVADA_PUENTESURITA_SEPTIEMBRE 25", presentado con fecha 23 de diciembre de 2025 y firmado digitalmente por Don Andrés Bondía Román, en fecha de 19 de diciembre de 2025.

Dentro de la Documentación de la Iniciativa (DOC 03), el Proyecto de Reparcelación se contiene en el "DOC. 3.3 PROYECTO DE REPARCELACIÓN", con el siguiente índice:

- 1.MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.
- 2.RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.
- 3.DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN.
- 4.DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.
- 5.CUOTA DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS
- 6.PROPOSTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.
- 7.RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES ADJUDICADAS A LOS PROPIETARIOS.
- 8.RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES ADJUDICADAS A LA ADMINISTRACIÓN.
- 9.VALORACIÓN DEL IMPORTE DE MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN AL MUNICIPIO POR SU PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.
- 10.CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.
- 11.PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE REPARCELACIÓN

3. RESPECTO A LO SOLICITADO, SE INFORMA:

a). Una vez revisada la documentación contenida en el Proyecto de Reparcelación, se comprueba que, se ajusta al contenido documental mínimo exigido a los instrumentos de gestión, según establece el art. 41 del RGEPC, y cumple con las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente.

b). Según informe técnico emitido con fecha 24 de julio de 2025, se estima que el importe que debe monetizarse, correspondiente al 10 % del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Actuación UA. SP-4, del Área Buenavista Baja del PGOU-05, asciende a la cantidad de doscientos setenta y dos mil noventa y un euros y noventa y cuatro céntimos (272.091,94 €).

c). Se ha detectado una discrepancia respecto a los gastos imputables a las parcelas resultantes del proyecto de urbanización. Las cifras contempladas en la Memoria de Gestión (DOC.3.1) y en la Declaración jurada de los gastos que incurrir en la iniciativa (DOC.3.6), no coinciden con las reflejadas en el Proyecto de Reparcelación (DOC. 3.3). Este error deberá subsanarse en el Documento de Aprobación Definitiva.

Es todo cuanto se estima oportuno informar. En Santa Cruz de Tenerife, a fecha de la firma electrónica

SÉPTIMO.- Posteriormente el 12 de Febrero de 2026 conforme a lo previsto por el Art.76 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la entidad promotora presentó documentación complementaria; tras valorar la totalidad de la documentación presentada, se estiman subsanados los aspectos requeridos, en razón a ello procede continuar la tramitación del Expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- COMPETENCIA DE LA GERENCIA DE URBANISMO.

La competencia para la tramitación del Expediente n.º 4215/2025, dimana de la atribución de las competencias que en materia de Urbanismo efectúa el Art. 25.2 a) de la Ley 7/1985, 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local a los Municipios; que incluye singularmente la gestión urbanística; por otra parte conforme a la potestad de autoorganización reconocida en el Art. 4 a) del citado texto legislativo, y de acuerdo con el Art. 85 bis de la Ley antes citada, y 9 del RGEPC, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, atribuyó en régimen de descentralización funcional el ejercicio de las funciones vinculadas a la materia urbanística al Organismo Autónomo Local, "Gerencia

Página 15 de 22

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N.º: 602/2026 SALIDA - N.º: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 15/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife", en razón a ello corresponde a esta última la tramitación del Expediente n.º 4215/2025.

SEGUNDO.- MARCO LEGISLATIVO.

En el ámbito de la CC AA de Canarias el régimen jurídico en materia de gestión urbanística viene dado sustancialmente por la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, - en lo sucesivo (LSENC) - , y por el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en adelante (RGESPC).

TERCERO.- PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.

El marco normativo urbanístico aplicable en el municipio de Santa Cruz de Tenerife viene dado por el "Texto Refundido de la Modificación del Plan General de Ordenación (PGOU-92), y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000" (en adelante, PGOU-05); objeto de aprobación definitiva mediante acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), en sesión de fecha 30 de noviembre de 2005. Dicha resolución fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. Por su parte, el cuerpo normativo íntegro de la Adaptación Básica se insertó en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, completándose la eficacia de los parámetros de ordenación pormenorizada con su publicación en el BOP nº 23, de 15 de febrero de 2007. Por tanto la iniciativa presentada deberá ajustarse a los parámetros urbanísticos establecidos por el referido Planeamiento.

El fichero de ordenación del Área (SP-11) determina para la gestión de la "UA-SP.4 del Área de Buenavista Baja" un sistema de ejecución privado, estableciendo:

- 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.

CUARTO.- PROCEDIMIENTO.

En cuanto al régimen jurídico de la iniciativa urbanística presentada por "PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.", se estará a lo dispuesto por la LSENC y RGEPC, trayéndose a colación los siguientes preceptos legales, los Arts. 222, 223 y 281 de la LSENC, 61 del RGEPC y 5 del Real Decreto 1093/1997 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.

LSENC

Art.222. Características del sistema de ejecución.

En el sistema de concierto, el propietario único o todas las personas propietarias conjuntamente asumirán la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el ayuntamiento. En caso de que los terrenos perteneciesen a una comunidad proindiviso, esta se considerará como propietario único si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

Página 16 de 22

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

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N.º: 602/2026 SALIDA - N.º: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 16/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



Art. 223. Forma de gestión del sistema.

1. En el sistema de concierto la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada:
 - a) Mediante la constitución por todos los propietarios de una asociación administrativa de propietarios que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación, salvo que asuma también la conservación de la urbanización realizada.
 - b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen todos los propietarios.
 - c) Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.
2. A la entidad urbanística de gestión que se cree para la gestión del sistema podrán incorporarse, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.

Art 281. Efecto de la delimitación de las unidades de actuación.

1. La delimitación de la unidad de actuación coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.
2. La reparcelación podrá llevarse a cabo a instancia de los propietarios o de oficio por la Administración, teniendo preferencia la primera de ellas.

RGEPC,

Art.61 Porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados

1. Cuando el sector, ámbito o unidad de actuación fuera a desarrollarse mediante sistemas privados, el municipio establecerá:
 - a) El sistema de concierto, cuando la iniciativa urbanística venga apoyada por la totalidad de las personas propietarias o por persona propietaria única, de tal modo que represente el 100% de la superficie.

REAL DECRETO 1093/1997, NORMAS COMPLEMENTARIAS AL RGTO. PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCION EN EL RGTO. DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA.

Art.5. Nota marginal de iniciación del procedimiento.

1. A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. En la solicitud constará las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad.
2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.
3. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma.
4. La nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes.

De tal modo que el suelo afectado quedará en régimen de reparcelación, y se practicará la correspondiente Nota marginal en las fincas Registrales afectadas. Así mismo debe significarse que en el presente caso consta acreditado que "PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U", es titular de la totalidad de la superficie de suelo incluida en la "UA-SP.4 del Área de Buenavista Baja", resultado por ello procedente el establecimiento de Sistema de Concierto, precisamente a la vista de las circunstancias concurrentes la entidad promotora ha solicitado la gestión directa del Sistema.

QUINTO.- ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y ADJUDICACIÓN.

Respecto al iter de tramitación habrá de estarse a lo establecido por los Arts. 65, 67 y 76 del RGEPC.

RGEPC,

Art. 65 Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado

Página 17 de 22

Avenida Tres de Mayo, 40

38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01

www.urbanismosantacruz.es

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 17/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



1. Una vez que se cuente con la ordenación pormenorizada o, en su caso, se permita la tramitación simultánea para el establecimiento y determinación del sistema, las solicitudes para el establecimiento y adjudicación de iniciativa urbanística privada deberán cumplir los requisitos previstos en el presente artículo.

2. Presentada una iniciativa acompañada de la correspondiente documentación, la alcaldía o la junta de gobierno local cuando se trate de un municipio de gran población, previo informe técnico y jurídico, podrán adoptar alguno de los siguientes acuerdos:

a) Admitir la iniciativa para su tramitación. Ello comportará la asunción de la iniciativa presentada, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada propuesto y adjudicación de la ejecución del mismo y la aprobación inicial de los documentos y propuestas previas de los instrumentos de gestión que correspondan, así como de los Estatutos y Bases de Actuación y del Proyecto de Urbanización.

b) Requerir de subsanación al promotor, otorgando un plazo de subsanación no inferior a quince días.

c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

Art. 67 Reglas generales de tramitación de iniciativas

1. Para iniciar el trámite de una iniciativa de ejecución privada, se aplicarán las siguientes reglas de carácter general:

a) Las iniciativas para establecer el sistema de concierto sólo podrán ser formuladas por el propietario único de los terrenos o por la totalidad de los propietarios del ámbito, sector o unidad de actuación.

Art.76 El concierto de propietario único

1. Cuando todos los terrenos afectados incluidos en un ámbito, sector o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario, la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada directamente como propietario único.

2. También se considerará propietario único al supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a una comunidad proindiviso siempre que todos los comuneros estén de acuerdo.

3. La propuesta de convenio deberá contener los documentos expresados en este Reglamento para la presentación de iniciativas.

4. El propietario único presentará ante el Ayuntamiento, junto con la iniciativa, la propuesta de convenio de gestión debidamente suscrita, con el contenido indicado en este Reglamento.

5. Tras los correspondientes informes técnicos y jurídicos favorables se aprobará inicialmente. Dicho acuerdo se publicará en el boletín oficial correspondiente y se someterá a información pública por un plazo de un mes de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 65 de este Reglamento.

6. Estudiadas las alegaciones que se hubieran presentado en su caso, y realizadas las modificaciones pertinentes, se elevará el expediente al Pleno para que proceda a la aprobación definitiva de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 65 de este Reglamento.

SEXTO.- CONVENIO URBANÍSTICO. CESIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

El Convenio Urbanístico para la gestión del sistema se regirá por lo dispuesto en el Art.218 de la LSENC,

Art.218. Convenio urbanístico de gestión.

1. Los convenios urbanísticos de gestión incluirán los compromisos y acuerdos en orden a facilitar la gestión urbanística a los que se comprometan la entidad urbanística de gestión, las personas propietarias afectadas y las distintas administraciones públicas o sus entes instrumentales.

2. Asimismo, deberán recoger previsiones sobre los siguientes extremos:

a) El procedimiento de liquidación final de la actuación.

b) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.

c) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación.

d) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

3. El contenido jurídico real del convenio urbanístico de gestión será inscribible en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

Y por los Arts.288 a 294 de la LSENC,

Art 288. Concepto, principios, objeto y límites.

1. La Administración de la comunidad, los cabildos insulares y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes, y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencia, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de

Página 18 de 22

Avenida Tres de Mayo, 40

922 01 31 01

38005 Santa Cruz de Tenerife

www.urbanismosantacruz.es

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 18/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta ley, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones.

La habilitación a la que se refiere el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las efectuadas por disposiciones específicas de esta ley. El régimen establecido en este capítulo será aplicable a los convenios concluidos sobre la base de estas en todo lo que no las contradiga.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el apartado anterior se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

Art 289. Memoria justificativa.

Todo convenio deberá ir acompañado de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad, así como el resto de los requisitos que establezca la legislación.

Art. 290. Contenido de los convenios.

1. En el marco de la legislación básica estatal sobre convenios, los convenios urbanísticos podrán contener todos los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes que sean conformes con el ordenamiento jurídico y, en particular:

a) La determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes.

b) En los convenios de ejecución privada, además, las determinaciones a las que se refiere el artículo 218 de esta ley.

c) Las posibles modificaciones del planeamiento que sea necesario realizar para facilitar su gestión y ejecución, sin que ello vincule a la potestad de planeamiento territorial y urbanístico.

d) El pago en metálico, o cualquier otra forma de cumplimiento cuando fuera posible, cuando no se pudiera entregar a la Administración las cesiones a las que está obligado el adjudicatario por cualquier concepto. El citado convenio vendrá acompañado de una valoración de los bienes.

e) La adaptación de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias, al amparo de lo previsto en los artículos 19 y 334 de esta ley, así como en las leyes sectoriales. Este convenio tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y gestión afectados.

f) Las condiciones de terminación de la urbanización, incluyendo la regularización de cambios poco significativos en la ejecución material respecto a lo dispuesto en el planeamiento de ordenación pormenorizada o en los diferentes instrumentos de gestión, recogiendo todos los ajustes que sean necesarios para adaptarse a la realidad. Este convenio tendrá el efecto de modificar los diferentes instrumentos de ordenación y gestión afectados. En otro caso, habrá de tramitar la correspondiente modificación de los diferentes instrumentos cuando la regularización sea posible.

g) Las condiciones de conservación de la urbanización, cuando fuera procedente.

2. Los convenios para la financiación y cooperación en las actividades sobre el medio urbano se regirán por lo dispuesto en la legislación estatal de suelo y por la presente sección en cuanto a su procedimiento de aprobación, salvo que formen parte del procedimiento previsto en el capítulo I del título VI que regula dichas actuaciones.

Art.291. Celebración y perfeccionamiento de los convenios.

1. Los convenios que deben acompañarse como documentación en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación de los sistemas privados se aprobarán en dicho procedimiento con las garantías previstas en el mismo.

2. Cuando se apruebe fuera del caso previsto en el apartado anterior, una vez negociado y suscrito, el texto inicial de los convenios sustitutorios de resoluciones deberá someterse a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias o en el Boletín Oficial de la Provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.

3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación o de ejecución de este con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

4. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, la formulación de reparos o, en su caso, renuncia.

Art.292. Competencia para la aprobación de los convenios.

1. Los convenios preparatorios de la modificación del planeamiento territorial y urbanístico deberán ser aprobados por el mismo órgano que tenga que realizar la modificación del planeamiento.

2. El resto de convenios serán aprobados:

a) Por el Consejo de Gobierno, previo informe del departamento con competencias en materia de ordenación del territorio, cuando hayan sido suscritos inicialmente por cualquiera de los órganos de la comunidad, con excepción de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural.

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 19/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



- b) Por el Consejo Rector de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural, cuando hayan sido suscritos inicialmente por el director ejecutivo de esta.
- c) Por el pleno del cabildo insular y del ayuntamiento, cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del cabildo y del municipio, respectivamente.
- d) Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.

3. Los convenios se entenderán aprobados una vez hayan transcurrido tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública sin que hubiera recaído resolución expresa.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo, a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

4. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el apartado anterior. En caso de aprobación por silencio administrativo, el texto definitivo del convenio surtirá plenos efectos desde el transcurso del plazo indicado, sin perjuicio del deber de firma que recae sobre el representante legal de la Administración.

5. El plazo de vigencia de los convenios será el necesario para el cumplimiento de sus fines.

Art.293. Publicidad de los convenios: registro centralizado de convenios urbanísticos.

1. En las consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medioambiente y conservación de la naturaleza existirá un registro centralizado de todos los convenios urbanísticos que celebren las diferentes administraciones públicas canarias o sus entes instrumentales.

Todas las administraciones públicas deberán comunicar al citado registro el acuerdo aprobatorio de los mismos y su texto definitivo.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el apartado anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Independientemente de lo previsto en el apartado 1 de este artículo, las diferentes administraciones harán públicos los citados convenios en sus respectivos portales electrónicos.

4. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a los que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones practicadas y de los documentos que se custodian en los mismos.

Art.294. Alcance y límites de los convenios.

1. Los convenios regulados en este capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo, sin perjuicio de los acuerdos jurídico-privados que contengan.

2. De conformidad con la legislación estatal, las estipulaciones de los convenios que impongan a los propietarios obligaciones o prestaciones adicionales, o más gravosas, que las previstas en la legislación serán nulas de pleno derecho. Asimismo, los convenios serán inválidos en los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común y de contratación pública

Por su relevancia en la garantía del interés público se trae a colación el contenido de la Cláusula Sexta del Borrador de Convenio, relativo a abono de la monetización del aprovechamiento lucrativo del 10% y su ingreso en esta Administración.

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

Examinado el contenido del borrador de Convenio de Gestión presentado por la entidad promotora, una vez realizadas las subsanaciones requeridas por esta Administración se estima que cumple.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 20 de 22

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 20/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



SÉPTIMO.- ORGANO COMPETENTE.

De acuerdo con el Art.12.o).2 y 3 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, corresponde a su Consejera Directora admitir la iniciativa para su tramitación, y la Aprobación Inicial de la propuesta de Convenio urbanístico presentado.

OCTAVO.- REGIMEN DE RECURSOS.

Tratándose de un acto de trámite, de acuerdo con lo establecido por el Art.112 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común, considerando además que tras la adopción de la Resolución de admisión a trámite de la iniciativa se abrirá un período de información pública, que tiene carácter previo a la adopción del acto administrativo de Aprobación Definitiva, el acto administrativo que se adopte no es susceptible de Recurso.

A la vista de los antecedentes y de los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente administrativo, **RESUELVO:**

Primero .- Admitir a trámite la iniciativa para su tramitación por el Sistema de Concierto, para el desarrollo de la Unidad de Actuación “**UA.SP-4, del Área de Buenavista Baja**”, promovida por la entidad “PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U.”, en su condición de propietario único del suelo integrado en la referida Unidad de Actuación.

Segundo.- De acuerdo con lo establecido por el Art.65 del RGEPC, asumir la iniciativa presentada y tramitar de forma conjunta los Expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución propuesto y adjudicación de su ejecución, aprobación inicial de los documentos y de la propuesta del Convenio de Gestión, así como de los Estatutos y Bases de Actuación.

Tercero.- De acuerdo con el Art.76 del RGEPC, someter a información pública durante el período de un mes el presente acuerdo incluyendo la propuesta de Convenio que se incluirá como Anexo.

Cuarto.- De conformidad con el Art.5 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, requerir al Registro de la Propiedad nº1 de Santa Cruz de Tenerife, la práctica de la nota marginal de afección en las Fincas Registrales que a continuación se relacionan:

- Finca registral n.º 24.525, Registro de la Propiedad nº1 de Santa Cruz de Tenerife.
- Finca registral n.º 24.527, Registro de la Propiedad nº1 de Santa Cruz de Tenerife.
- Finca registral n.º 62.604, Registro de la Propiedad nº1 de Santa Cruz de Tenerife.
- Finca registral n.º 8.356, Registro de la Propiedad nº1 de Santa Cruz de Tenerife.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 21 de 22

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 602/2026 SALIDA - Nº: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6			
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59			

Quinto.- Notificar el presente acuerdo a la entidad mercantil “PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U”.

**La Consejera Directora
Doña Zaida C. González Rodríguez.**

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 22 de 22

Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 602/2026 SALIDA - Nº: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59	
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6			
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59			

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: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 602/2026 SALIDA - Nº: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 23/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



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 - 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 - 120/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 24/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



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,

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 - 121/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 602/2026 SALIDA - Nº: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 25/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



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.

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 - 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 - 122/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 26/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



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

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 - 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 - 123/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 27/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



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"	Viario Público		53,56		5,78
"C"	Complejo Inmobiliario	(C-BR) Bajo Rasante	Dominio Privado	215,70	20,14
		(C) Sobre Rasante	Espacio Libre Público	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

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 - 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 - 124/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 28/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



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
	m²s	m²t	UDA (m²tR)/m²ue	UDA (m²tR)
"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	m²s
PROYECTOS PUENTE ZURITA S.L.U	1.035,65

Clasificación del suelo	m²s
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

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 - 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 - 125/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 29/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



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.

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 - 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 - 126/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 30/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



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 - 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 - 127/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 31/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



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 registrá 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 - 128/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 602/2026 SALIDA - Nº: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 32/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



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 - 129/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 602/2026 SALIDA - Nº: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 33/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



- 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.

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 - 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 - 130/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 34/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



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:

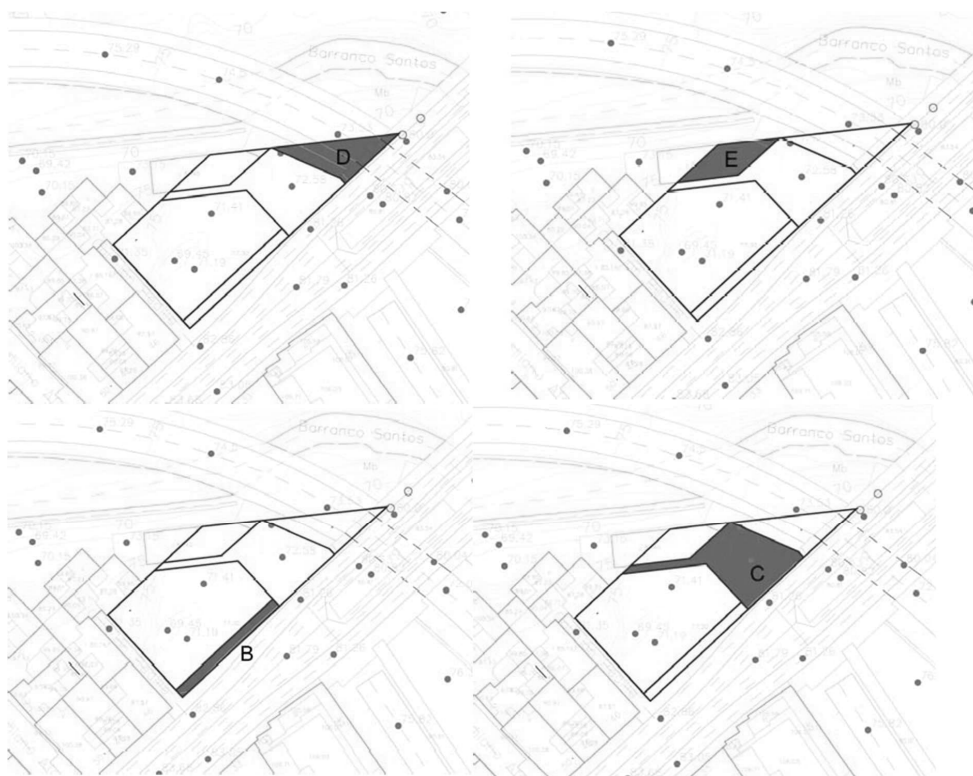


Ilustración 20 Gráfico de la ubicación de las parcelas de cesión..

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	Viarío 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 - 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 - 131/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 35/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



"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

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 - 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 - 132/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 36/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



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

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 - 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 - 133/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 37/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



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

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 - 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 - 134/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 38/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



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

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 - 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 - 135/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 602/2026 SALIDA - N°: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
N° expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 39/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		



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

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 - 136/199 - Fecha de emisión de esta copia: 27-02-2026 11:04:56		



Firmado por:	ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ - Consejero/a Director/a	Fecha: 27-02-2026 14:10:56
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 602/2026 SALIDA - Nº: 3257/2026	Fecha: 27-02-2026 14:10 Fecha: 04-03-2026 10:59
Nº expediente administrativo: 4215/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/BD9B71C05B92716A2543B91E396FAAB6		
Fecha de sellado electrónico: 27-02-2026 14:10:59 - 40/40 - Fecha de emisión de esta copia: 27-03-2026 10:14:31		

