

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN UA-SO.126, SO-2, TÍNCER BAJO

TEXTO REFUNDIDO DE ENERO DE 2005, DE MODIFICACIÓN DEL PGOU-92
DE SANTA CRUZ DE TENERIFE Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000.



AGOSTO DE 2025

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T:(+34) 828 124 043
1

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 Ver sello - 1/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



7.2.	VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO: TASACIÓN CONJUNTA	54
7.2.1.	USOS Y TIPOS EDIFICATORIOS EXISTENTES	54
7.2.1.1.	VIVIENDAS UNIFAMILIARES ENTRE MEDIANERAS EN PARCELAS 2 Y 4	56
7.2.1.2.	LOCAL ALMACÉN ENTRE MEDIANERAS EN PARCELA 3	68
8.	RESUMEN IDENTIFICACIÓN DEL VALOR DE EXPROPIACIÓN	75
9.	HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO	76

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T:(+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	Laura del Carmen Rivero Santana - Firma Externa Francisco Javier Acosta Sabater - Firma Externa Julio Alexís López Acosta - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	Entrada - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 3/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27 		

1.5. MOMENTO AL QUE SE REFIERE LA VALORACIÓN

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLR) establece en su artículo 34.2:

2. Las valoraciones se entienden referidas:

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

Considerando que no se ha iniciado ninguno de los plazos mencionados en este precepto, la valoración de los bienes afectados e incluidos en el presente proyecto se refiere a la fecha de suscripción de este documento por parte del equipo redactor.

1.6. MARCO NORMATIVO

Para la determinación del valor de expropiación, son de aplicación las siguientes disposiciones:

Respecto al PROCEDIMIENTO:

- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR).
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (RGEPC).

Respecto a la VALORACIÓN:

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, que desarrolla la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RVLS).
- Aplicación subsidiaria y supletoria del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (RD 1020/1993).

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
5

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

Sin embargo, según delimitación en formato CAD aportado por la Gerencia Municipal de Urbanismo (marco del expediente 2022/7388), es de 28.320,37 m², por lo que es esta última la que se toma en este proyecto de reparcelación, siendo sus linderos:

- Norte: Barranco los Andenes, y el suelo de la UA-SO.125.
- Sur: Avenida Tíncer, calle El Canario, calle Santa Mónica, Avenida Andrés Orozco Maffiotte.
- Este: Suelo de la UA-SO.125, calle Paralela 2 a la Carretera General del Sur TF-28.
- Oeste: Colegio de Educación Infantil y Primaria de Tíncer, calle paralela a Ansar, calle los Álamos.

A este respecto, de conformidad con el artículo 18.7 y 18.8 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (RGEPC), los instrumentos de gestión pueden realizar reajustes puntuales en la delimitación de una unidad de actuación, siempre que la variación no supere el 5 % de la superficie establecida en el planeamiento y que dichos ajustes respondan a una medición más precisa o a la necesidad de adecuar el trazado viario, sin desvirtuar la ordenación ni perjudicar a los propietarios afectados.

En este sentido, la diferencia detectada equivale a un incremento del 0,040 % respecto de la superficie fijada en la ficha del Plan Especial, porcentaje inferior al límite del 5 % establecido en el artículo 18.7 del RGEPC.

Asimismo, este ajuste se justifica por la necesidad de reflejar con exactitud la realidad física y geométrica del ámbito, sin que ello suponga modificación de la ordenación urbanística ni alteración de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios. Además de esto, contribuye a facilitar la gestión y ejecución de la actuación, cumpliendo así con los criterios de racionalidad, proporcionalidad y viabilidad técnica y jurídica previstos en el artículo referido.

La estructura parcelaria existente ha sido determinada a partir del levantamiento topográfico realizado por el ingeniero técnico en topografía don Valentín Mateo Flores, quien ha verificado sobre el terreno los límites físicos y la geometría de las fincas. El plano parcelario resultante, junto con su correspondiente cuadro de superficies, se incorpora como documentación gráfica vinculada al presente proyecto.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
7

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

En relación con la edificabilidad, el Plan Especial determina los siguientes parámetros de ordenación pormenorizada:

Edificabilidad:

- Tipos de edificación: Cerrada.
- Altura máxima: Según planos de ordenación.
- Ocupación máxima. (100%) en manzanas de edificación cerrada.
- Altura de la edificación 3 plantas.
- Vuelos: Según artículo 9.11. y siguientes de las Normas Urbanísticas del

PGOU.

- Alineaciones y profundidad máxima: Las señaladas en los planos de ordenación.

A este respecto, las superficies reales de las manzanas, necesarias para el cómputo de aprovechamientos y cargas, se han determinado conforme a las alineaciones establecidas para el ámbito, según el Informe de Alineaciones y Rasantes emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión en fecha 23 de marzo de 2023, en el marco del expediente 2022/7388. Dicho documento se incorpora al presente Proyecto como ANEXO 1.

Como resultado de este informe, las superficies reales presentan ligeras variaciones respecto a las determinadas por el Plan Especial. En consecuencia, a efectos del presente proyecto de reparcelación, el aprovechamiento del área Tíncer Bajo (S0-2) se ha calculado considerando dichas variaciones, que constituyen la base para la redistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UA-2 SUPERFICIES REALES CONFORME AL INFORME DE ALINEACIONES Y RASANTES	
SUPERFICIE TOTAL	28.320,37 m ²
SUPERFICIE DE VÍAS	10.500,27 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE	10.234,47 m ²
SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO	5.907,33 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.678,30 m ²

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
9

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Según estudio de la estructura de la propiedad y levantamiento topográfico suscrito por el ingeniero técnico en topografía, D. Valentín Mateo Flores, del análisis de la estructura de la propiedad anterior se deduce que el ámbito está constituido por un total de 20 fincas registrales, entre las que figuran terrenos sin edificar y terrenos edificados.

En coherencia con lo anterior, se incorpora a continuación el cuadro de titularidades extraído de dicho estudio, que relaciona los titulares registrales y propietarios incluidos dentro del ámbito, indicando sus respectivas cuotas de participación en el ámbito.

N.º FINCA APORTADA	N.º FINCA REGISTRAL	TITULAR	% TITULARIDAD	SUPERFICIE REGISTRAL (m2s)	SUPERFICIE REAL TOPÓGRAF. (m2s)	SUPERFICIE APORTADA A LA UA (m2s)	SUPERFICIE IDEAL POR PROPIETARIO (m2s)	% PROPIEDAD SOBRE LA UA
1	8.140	Carmen Luisa Mendoza Rodríguez	50,00%	126,00	137,46	137,46	68,73	0,2427%
		María Begoña Fumero Mendoza	16,67%				22,91	0,0809%
		María Belén Fumero Mendoza	16,67%				22,91	0,0809%
		Francisco Javier Fumero Mendoza	16,67%				22,91	0,0809%
2	2.714	María Begoña Fumero Mendoza	3,33%	2.060,00	2.315,71	2.315,71	77,19	0,2726%
		María Belén Fumero Mendoza	3,33%				77,19	0,2726%
		Francisco Javier Fumero Mendoza	3,33%				77,19	0,2726%
		Benito Alonso Fumero	3,33%				77,19	0,2726%
		Segundo Alonso Fumero	3,33%				77,19	0,2726%
		Longinos Alonso Fumero	3,33%				77,19	0,2726%
		Herencia yacente de Dionisia Fumero Cano	10,00%				231,57	0,8177%
		María del Carmen Fumero Rodríguez	5,00%				115,79	0,4088%
		Petra Fumero Rodríguez	5,00%				115,79	0,4088%
		María Milagros Fumero Cano	3,33%				77,19	0,2726%
		María Candelaria Fumero Cano	3,33%				77,19	0,2726%
		José Teodoro Fumero Cano	3,33%				77,19	0,2726%
		Ofelia García Fumero	1,43%				33,08	0,1168%
		María del Carmen García Fumero	1,43%				33,08	0,1168%
		Pedro García Fumero	1,43%				33,08	0,1168%
		Juan García Fumero	1,43%				33,08	0,1168%
		Alberto García Fumero	1,43%				33,08	0,1168%
		Margarita García Fumero	1,43%				33,08	0,1168%
		José García Fumero	1,43%				33,08	0,1168%
		Honoraria Apolonia Fumero Torres	2,00%				46,31	0,1635%
		Norma del Carmen Fumero Díaz	2,00%				46,31	0,1635%
		Orlando Francisco Fumero Díaz	2,00%				46,31	0,1635%
		Ángel Francisco Fumero Díaz	2,00%				46,31	0,1635%
		Petra del Carmen Fumero Reyes	2,00%				46,31	0,1635%
		Alberto Fumero Cano	5,00%				115,79	0,4088%
		José Antonio Fumero Cano	5,00%				115,79	0,4088%
		Pilar Fumero Cano	10,00%				231,57	0,8177%
		Cesáreo Fumero Cano	10,00%				231,57	0,8177%
3	8.629	Honoraria Apolonia Fumero Torres y Marcelino Alonso Alonso	100,00%	128,00	220,97	220,97	220,97	0,7803%
4	4.761	Zenón Rodríguez de la Rosa y Pilar Fumero Cano	100,00%	146,00	194,06	194,06	194,06	0,6852%
5	4.763	José de la Rosa Darías y herencia yacente de Dionisia Fumero Cano	100,00%	152,00	138,43	138,43	138,43	0,4888%
6	8.142	José de la Rosa Darías y herencia yacente de Dionisia Fumero Cano	100,00%	85,00	80,74	80,74	80,74	0,2851%
7	7.854	María de los Ángeles Santos Alonso	25,00%	387,28	564,96	480,03	120,01	0,4237%
		Pedro Benigno Santos Alonso	25,00%				120,01	0,4237%
		Manuel Jesús Santiago Hernández	25,00%				120,01	0,4237%
		María Josefa Santos Alonso	25,00%				120,01	0,4237%

N.º FINCA APORTADA	N.º FINCA REGISTRAL	TITULAR	% TITULARIDAD	SUPERFICIE REGISTRAL (m2s)	SUPERFICIE REAL TOPÓGRAF. (m2s)	SUPERFICIE APORTADA A LA UA (m2s)	SUPERFICIE IDEAL POR PROPIETARIO (m2s)	% PROPIEDAD SOBRE LA UA
8	S.3598 (I)	Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	100,00%	4004,87	4.004,87	787,13	787,13	2,7794%
8bis	S.3598 (II)	Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	100,00%	896,87	946,97	398,50	398,50	1,4071%
9	14.567	Miguel Florentín González Vera	20,00%	137,50	137,50	137,50	27,50	0,0971%
		Antonio Sulpicio González Vera	20,00%				27,50	0,0971%
		Gregorio González Vera	20,00%				27,50	0,0971%
		Máximo González Vera	20,00%				27,50	0,0971%
		Sixto González Vera	20,00%				27,50	0,0971%
10	10.750	Miguel Florentín González Vera	20,00%	2.611,58	1.575,51	1.575,51	315,10	1,1126%
		Antonio Sulpicio González Vera	10,00%				157,55	0,5563%
		Isabel Morales Oramas	10,00%				157,55	0,5563%
		Gregorio González Vera	10,00%				157,55	0,5563%
		Mercedes Díaz Rivero	10,00%				157,55	0,5563%
		Máximo González Vera	10,00%				157,55	0,5563%
		Antonia Trujillo Abreu	10,00%				157,55	0,5563%
		Sixto González Vera	10,00%				157,55	0,5563%
		Candelaria Rodríguez Trujillo	10,00%				157,55	0,5563%
11	41.962	Landcompany 2020, S.L.U.	100,00%	3.440,60	3.965,84	3.965,84	3.965,84	14,0035%
12	41.963	Landcompany 2020, S.L.U.	100,00%	6.541,80	8.700,91	8.700,91	8.700,91	30,7232%
13	3.590	Landcompany 2020, S.L.U.	100,00%	3.254,57	3.600,71	3.600,71	3.600,71	12,7142%
14	3.587	Landcompany 2020, S.L.U.	100,00%	3.254,57	2.919,86	2.919,86	2.919,86	10,3101%
15	17.733	Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	100,00%	4.720,88	3.868,28	681,52	681,52	2,4065%
16	8.143	Herencia yacente de Alberta (Godoberta) Fumero Cano	100,00%	162,00	162,33	162,33	162,33	0,5732%
17	S. 10.750	Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	100,00%	3.996,42	3.298,77	533,70	533,70	1,8845%
18		Bien de dominio público	100,00%	0,00	120,43	120,43	120,43	0,4252%
19		Bien de dominio público	100,00%	0,00	347,62	347,62	347,62	1,2275%
20		Bien de dominio público	100,00%	0,00	821,41	821,41	821,41	2,9004%
Total						28.320,37	28.320,37	100,0000%

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
11

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

TITULAR/ES PROPIEDAD	SUP. IDEAL POR PROPIETARIO (m2s)	CUOTA ORIGINAL (%)
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	2.400,85	8,8819%
Benito Alonso Fumero	77,19	0,2856%
Carmen Luisa Mendoza Rodríguez	68,73	0,2543%
Francisco Javier Fumero Mendoza	100,10	0,3703%
Herencia yacente de Dionisia Fumero Cano	231,57	0,8567%
José de la Rosa Darias y herencia yacente de Dionisia Fumero Cano	219,17	0,8108%
Landcompany 2020, S.L.U.	19.187,32	70,9829%
Longinos Alonso Fumero	77,19	0,2856%
Manuel Jesús Santiago Hernández	120,01	0,4440%
María Begoña Fumero Mendoza	100,10	0,3703%
María Belén Fumero Mendoza	100,10	0,3703%
María de los Ángeles Santos Alonso	120,01	0,4440%
María Josefa Santos Alonso	120,01	0,4440%
Pedro Benigno Santos Alonso	120,01	0,4440%
Segundo Alonso Fumero	77,19	0,2856%
23.119,54		85,5300%

Por su parte, el artículo 37.1 del RGEPC dispone que, en caso de que determinados propietarios no se adhieran a la iniciativa, deberá procederse a la expropiación de sus fincas a favor de la entidad urbanística responsable de la gestión. Pues bien, de la comparación entre los propietarios de fincas aportadas a la UA-SO.126 y los adheridos a la Junta, se obtiene el siguiente listado de propietarios no adheridos:

TITULAR	SUPERFICIE IDEAL POR PROPIETARIO (m2s)	CUOTA ORIGINAL (%)
Alberto Fumero Cano	115,79	0,4283%
Alberto García Fumero	33,08	0,1224%
Ángel Francisco Fumero Díaz	46,31	0,1713%
Antonia Trujillo Abreu	157,55	0,5829%
Antonio Sulpicio González Vera	185,05	0,6846%
Candelaria Rodríguez Trujillo	157,55	0,5829%
Cesáreo Fumero Cano	231,57	0,8567%
Gregorio González Vera	185,05	0,6846%
Herencia yacente de Alberta (Godoberta) Fumero Cano	162,33	0,6005%
Honoría Apolonia Fumero Torres	46,31	0,1713%
Honoría Apolonia Fumero Torres y Marcelino Alonso Alonso	220,97	0,8175%
Isabel Morales Oramas	157,55	0,5829%
José Antonio Fumero Cano	115,79	0,4283%
José García Fumero	33,08	0,1224%
José Teodoro Fumero Cano	77,19	0,2856%
Juan García Fumero	33,08	0,1224%
Margarita García Fumero	33,08	0,1224%
María Candelaria Fumero Cano	77,19	0,2856%
María del Carmen Fumero Rodríguez	115,79	0,4283%
María del Carmen García Fumero	33,08	0,1224%
María Milagros Fumero Cano	77,19	0,2856%
Máximo González Vera	185,05	0,6846%
Mercedes Díaz Rivero	157,55	0,5829%
Miguel Florentín González Vera	342,60	1,2674%
Norma del Carmen Fumero Díaz	46,31	0,1713%
Ofelia García Fumero	33,08	0,1224%
Orlando Francisco Fumero Díaz	46,31	0,1713%
Pedro García Fumero	33,08	0,1224%
Petra del Carmen Fumero Reyes	46,31	0,1713%

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
13

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

TITULAR	SUPERFICIE IDEAL POR PROPIETARIO (m2s)	CUOTA ORIGINAL (%)
Petra Fumero Rodríguez	115,79	0,4283%
Pilar Fumero Cano	231,57	0,8567%
Sixto González Vera	185,05	0,6846%
Zenón Rodríguez de la Rosa y Pilar Fumero Cano	194,06	0,7179%
	3.911,37	14,4700%

Una vez determinados los propietarios no adheridos al sistema, en aplicación con lo dispuesto por el artículo 37.1 del RGEPC, se redacta el presente proyecto de expropiación.

5.1. DETERMINACIÓN DE BIENES Y DERECHOS A EXPROPIAR

De acuerdo con el cuadro expuesto en el punto anterior y conforme a la estructura de propiedad aportada por el ingeniero técnico en topografía, los propietarios de los terrenos incluidos en la UA-SO 126, que, a la fecha de presentación de este proyecto, no se han adherido a dicha iniciativa, son los siguientes:

- Alberto Fumero Cano
- Alberto García Fumero
- Ángel Francisco Fumero Díaz
- Antonia Trujillo Abreu
- Antonio Sulpicio González Vera
- Candelaria Rodríguez Trujillo
- Cesáreo Fumero Cano
- Gregorio González Vera
- Herencia yacente de Alberta (Godoberta) Fumero Cano
- Honoria Apolonia Fumero Torres
- Honoria Apolonia Fumero Torres y Marcelino Alonso Alonso
- Isabel Morales Oramas
- José Antonio Fumero Cano
- José García Fumero
- José Teodoro Fumero Cano
- Juan García Fumero
- Margarita García Fumero
- María Candelaria Fumero Cano
- María del Carmen Fumero Rodríguez
- María del Carmen García Fumero
- María Milagros Fumero Cano
- Máximo González Vera
- Mercedes Díaz Rivero
- Miguel Florentín González Vera
- Norma del Carmen Fumero Díaz
- Ofelia García Fumero
- Orlando Francisco Fumero Díaz
- Pedro García Fumero
- Petra del Carmen Fumero Reyes
- Petra Fumero Rodríguez
- Pilar Fumero Cano
- Sixto González Vera
- Zenón Rodríguez de la Rosa y Pilar Fumero Cano

De conformidad con el artículo 37 del RGPEC, el presente proyecto tiene por finalidad definir los bienes y derechos que deben ser objeto de expropiación forzosa en el ámbito de la UA-SO.126, situada en el área de Tíncer Bajo, en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife.

En este sentido, la expropiación afecta exclusivamente a los propietarios que, habiendo sido convocados, no se han adherido voluntariamente a la Junta de Compensación constituida para gestionar esta unidad. En aplicación de la legislación vigente, la expropiación se lleva a cabo en favor de la Junta, en su condición de entidad urbanística colaboradora.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
14

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

Debe tenerse en cuenta que no todas las fincas están afectadas en su totalidad. En muchos casos, las fincas son copropiedades, y solo parte de los titulares ha formalizado su adhesión. Por tanto, este proyecto identifica y delimita con precisión la parte indivisa concreta que debe ser objeto de expropiación, respetando el principio de proporcionalidad y actuando únicamente sobre las cuotas no incorporadas al sistema.

Para ello, como adelantábamos en la presentación de la estructura de la propiedad en el ámbito, se ha partido de la información registral y catastral disponible, complementada con un estudio y levantamiento topográfico actualizado realizado sobre el terreno por el ingeniero técnico en topografía D. Valentín Mateo Flores, lo que ha permitido determinar con exactitud las superficies reales de las fincas. A este respecto, en aplicación del artículo 33.6 del RGEPC y del artículo 8 del RD 1093/1997, estas superficies son las que deben prevalecer en el procedimiento expropiatorio.

En este contexto, conviene explicar que el proyecto de expropiación actúa como la operación inversa al proyecto de reparcelación. Mientras que este último redistribuye de forma equitativa los beneficios y cargas entre todos los propietarios adheridos, el proyecto de expropiación identifica y valora las aportaciones de quienes no participan voluntariamente en el sistema.

Para garantizar la coherencia entre ambos procedimientos, este proyecto se apoya directamente en el proyecto de reparcelación. Esto quiere decir que utiliza su delimitación gráfica, sus referencias jurídicas y su estructura de participación como base para determinar las fincas a expropiar y sus superficies asociadas.

Por tanto, el proyecto de reparcelación funciona como instrumento técnico válido para la regularización registral de las fincas: permite rectificar superficies, ajustar linderos o actualizar cualquier otro dato descriptivo, además de sustentar las modificaciones hipotecarias que resulten necesarias para individualizar correctamente las fincas objeto de expropiación.

Debe señalarse que el presente proyecto de expropiación se formula en relación con las fincas de origen actualmente inscritas en el Registro de la Propiedad, es decir, con aquellas que han sido aportadas a la UA-SO.126, y no con las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada, dado que estas últimas no han sido aún objeto de inscripción registral. **En consecuencia, las fincas que sirven de base para la identificación de los bienes y derechos afectados son las que constan en el Registro de la Propiedad.**

A continuación se presenta la relación de fincas afectadas por el procedimiento expropiatorio, incluyendo para cada una de ellas: los titulares registrales, la superficie real adoptada, la cuota de participación correspondiente y la superficie a expropiar.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
15

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

Número de Proyecto	Titular/es Propiedad	N.º FR	% TITULARIDAD FR APORTADA	SUPERFICIE APORTADA (m2s)	SUP. IDEAL / FINCA Y PROPIETARIO (m2s)	SUPERFICIE A EXPROPIAR POR PARCELA
2	María del Carmen Fumero Rodríguez	2.316	5,00%	2.315,71	115,79	1.621,00
	Petra Fumero Rodríguez		5,00%		115,79	
	María Milagros Fumero Cano		3,33%		77,19	
	María Candelaria Fumero Cano		3,33%		77,19	
	José Teodoro Fumero Cano		3,33%		77,19	
	Ofelia García Fumero		1,43%		33,08	
	María del Carmen García Fumero		1,43%		33,08	
	Pedro García Fumero		1,43%		33,08	
	Juan García Fumero		1,43%		33,08	
	Alberto García Fumero		1,43%		33,08	
	Margarita García Fumero		1,43%		33,08	
	José García Fumero		1,43%		33,08	
	Honorio Apolonia Fumero Torres		2,00%		46,31	
	Norma del Carmen Fumero Díaz		2,00%		46,31	
	Orlando Francisco Fumero Díaz		2,00%		46,31	
	Ángel Francisco Fumero Díaz		2,00%		46,31	
	Petra del Carmen Fumero Reyes		2,00%		46,31	
	Alberto Fumero Cano		5,00%		115,79	
	José Antonio Fumero Cano		5,00%		115,79	
	Pilar Fumero Cano		10,00%		231,57	
	Cesáreo Fumero Cano		10,00%		231,57	
3	Honorio Apolonia Fumero Torres y Marcelino Alonso Alonso	8.629	100,00%	220,97	220,97	220,97
4	Zenón Rodríguez de la Rosa y Pilar Fumero Cano	4.761	100,00%	194,06	194,06	194,06
9	Miguel Florentín González Vera	14.567	20,00%	137,50	27,50	137,50
	Antonio Sulpicio González Vera		20,00%		27,50	
	Gregorio González Vera		20,00%		27,50	
	Máximo González Vera		20,00%		27,50	
	Sixto González Vera		20,00%		27,50	
10	Miguel Florentín González Vera	10.750	20,00%	1.575,51	315,10	1.575,51
	Antonio Sulpicio González Vera		10,00%		157,55	
	Isabel Morales Oramas		10,00%		157,55	
	Gregorio González Vera		10,00%		157,55	
	Mercedes Díaz Rivero		10,00%		157,55	
	Máximo González Vera		10,00%		157,55	
	Antonia Trujillo Abreu		10,00%		157,55	
	Sixto González Vera		10,00%		157,55	
	Candelaria Rodríguez Trujillo		10,00%		157,55	
16	Herencia yacente de Alberta (Godoberta) Fumero Cano	8.143	100,00%	162,33	162,33	162,33
Total				4.606,08	3.911,37	3.911,37

En todo caso, el beneficiario de la expropiación – Junta de Compensación UA-SO.126, Área Tíncer Bajo (SO-2) – se subroga en la totalidad de los derechos y obligaciones asociados a la participación de los bienes expropiados en el proceso de desarrollo urbanístico, lo que incluye tanto la adjudicación de las parcelas resultantes como la asunción proporcional de las cargas de urbanización que correspondan a las fincas de origen afectadas.

Conforme a lo establecido en el artículo 17 de la LEF, corresponde al beneficiario de la expropiación formular una relación concreta e individualizada de los bienes y derechos que deban ser objeto de expropiación, con una descripción detallada de su situación jurídica y material.

En cumplimiento de dicha obligación, se incorporan a continuación las fichas descriptivas individualizadas de cada una de afectadas por el procedimiento de expropiación.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
16

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

5.2. DESCRIPCIÓN DE BIENES Y DERECHOS A EXPROPIAR

A continuación se expone la descripción detallada de los bienes y derechos afectados por el procedimiento expropiatorio, conforme a los datos obrantes en el Registro de la Propiedad y en la documentación técnica vinculada al expediente de gestión urbanística.

FINCA 2. FINCA REGISTRAL NÚMERO 2.714

- 1) **TITULAR REGISTRAL.** - FRANCISCO FUMERO LORENZO y LUCRECIA CANO FUMERO (100 %).
- 2) **SUPERFICIE.** - 2.060 metros cuadrados.
- 3) **LINDES.** -
 - a) Norte: con tierras de los herederos de don Angel Hernández, antes de los de Fernando Rodríguez Díaz.
 - b) Sur: con otros de doña María González del Pino, antes de herederos de doña Josefa Díaz y don Sebastián Afonso.
 - c) Este: con porción de tierra adjudicada a doña Julia Santos González.
 - d) Oeste: con otra porción adjudicada a don Cristóbal Santos González.
- 4) **DESCRIPCIÓN A EFECTOS REGISTRALES.** - RÚSTICA. – Trozo de tierra situado en el término de El Rosario, donde dicen La Campana. Después de practicadas varias segregaciones queda un resto en el Registro pendiente de determinar de 1859,77 metros cuadrados.
- 5) **INSCRIPCIÓN.** - Inscripción 5ª, inscrita en el tomo 492, al folio 9, del Libro 40, el día veintidós de Agosto de mil novecientos cuarenta y seis.
- 6) **TÍTULO CONTRADICTORIO.** – Según escritura de **aceptación y adjudicación herencia** de 03/11/2010 ante Notario Clemente Esteban Beltrán, n.º protocolo 2669, los herederos de FRANCISCO FUMERO LORENZO Y LUCRECIA CANO FUMERO, sus nietos y bisnietos aceptan la herencia de una finca cuya descripción se corresponde con el resto de la finca registral 2.714.

En consecuencia, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 9 del RD 1093/1997, deben figurar como titulares registrales de la presente finca los siguientes: MARÍA BEGOÑA FUMERO MENDOZA (3,33 %), MARÍA BELÉN FUMERO MENDOZA (3,33 %), FRANCISCO JAVIER FUMERO MENDOZA (3,33 %), BENITO ALONSO FUMERO (3,33 %), SEGUNDO ALONSO FUMERO (3,33 %), LONGINOS ALONSO FUMERO (3,33 %), HERENCIA YACENTE DE DIONISIA FUMERO CANO (10,00 %), MARÍA DEL CARMEN FUMERO RODRÍGUEZ (5,00 %), PETRA FUMERO RODRÍGUEZ (5,00 %), MARÍA MILAGROS FUMERO CANO (3,33 %), MARÍA CANDELARIA FUMERO CANO (3,33 %), JOSÉ TEODORO FUMERO CANO (3,33 %), OFELIA GARCÍA FUMERO (1,43 %), MARÍA DEL CARMEN GARCÍA FUMERO (1,43 %), PEDRO GARCÍA FUMERO (1,43 %), JUAN GARCÍA FUMERO (1,43 %), ALBERTO GARCÍA FUMERO (1,43 %), MARGARITA GARCÍA FUMERO (1,43 %), JOSÉ GARCÍA FUMERO (1,43 %), HONORIA APOLONIA FUMERO TORRES (2,00 %), NORMA DEL CARMEN FUMERO DÍAZ (2,00 %), ORLANDO FRANCISCO FUMERO DÍAZ (2,00 %), ÁNGEL FRANCISCO FUMERO DÍAZ (2,00 %), PETRA DEL CARMEN FUMERO REYES (2,00 %), ALBERTO FUMERO CANO (5,00 %), JOSÉ ANTONIO FUMERO CANO (5,00 %), PILAR FUMERO CANO (10,00 %), CESÁREO FUMERO CANO (10,00 %).

- 7) **CARGAS Y GRAVÁMENES.** - Afectada por la iniciación del procedimiento reparcelatorio por el sistema de compensación de la Unidad de Actuación UA-50-126, AOR-50.3, ÁREA SO-2 de Santa Cruz de Tenerife, también denominada Ámbito 5.7.3, antiguo SO-2, P-1 Tíncer Bajo, y al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, habiéndose constituido la Junta de Compensación. Afección que tiene una duración de tres años contados a partir del 10 de julio de 2024, y que podrá ser prorrogada por otros tres, a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora. Expedida

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
17

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F0111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F0111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 17/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27			

certificación de dominio y cargas de esta finca con fecha 10 de julio de 2024, según consta al margen de la inscripción 22, de fecha 10 de julio de 2024, al folio 120, del Libro 212 del término municipal de El Rosario, Tomo 1596 del Archivo, en virtud de instancia suscrita en Santa Cruz de Tenerife el 15 de mayo de 2024.

Rectificaciones en la descripción: Según título de reciente medición, la finca anteriormente descrita que se incluye en la unidad de actuación para su reparcelación tiene una superficie de **DOS MIL TRESCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (2.315,71 m²s)**. Por ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 del RD 1093/1997, se solicita expresamente del/la Señor/a Registrador/a la modificación de la superficie, por **exceso** de cabida, de la presente finca aportada.

Asimismo, en la citada finca consta la existencia de una edificación destinada a vivienda unifamiliar entre medianeras. En consecuencia, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 34.6 del RGEPC, como se expondrá posteriormente, dicha edificación resulta **incompatible** con la ejecución del planeamiento.

FINCA 3. FINCA REGISTRAL NÚMERO 8.629

- 1) **TITULAR REGISTRAL.** - HONORIA APOLONIA FUMERO TORRES Y DON MARCELINO ALONSO ALONSO (100%).
- 2) **SUPERFICIE.** - 128 metros cuadrados.
- 3) **LINDES.** –
 - a) Norte, Sur y Oeste: el resto de la finca matriz de donde ésta se segrega de don Francisco Fumero Lorenzo.
 - b) Este: con servidumbre de paso que lo separa de terrenos de doña Julia Santos González.
- 4) **DESCRIPCIÓN A EFECTOS REGISTRALES.** - URBANA. - Solar en el término de Santa Cruz de Tenerife, antes El Rosario, distrito hipotecario de El Rosario, donde dicen La Campana, que mide ciento veintiocho metros cuadrados, ocho metros de frente, por diez y seis de fondo.
- 5) **INSCRIPCIÓN.** - Inscripción 2ª, al folio 120 del tomo 1596 libro 212 del municipio de El Rosario.
- 6) **TÍTULO.** - DOÑA HONORIA APOLONIA FUMERO TORRES, mayor de edad, con DNI número 41.890.373, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, con DON MARCELINO ALONSO ALONSO, según consta en la inscripción 2ª, y en virtud de la **escritura de compraventa** otorgada en La Laguna, ante Don CLEMENTE ESTEBAN BELTRÁN, el veintiséis de Febrero del año mil novecientos ochenta y siete, inscrita en el tomo 1596, al folio 120, del Libro 212, el día diecisiete de Noviembre del año mil novecientos noventa.
- 7) **CARGAS Y GRAVÁMENES.** - Afectada por la iniciación del procedimiento reparcelatorio por el sistema de compensación de la Unidad de Actuación UA-50-126, AOR-50.3, ÁREA SO-2 de Santa Cruz de Tenerife, también denominada Ámbito 5.7.3, antiguo SO-2, P-1 Tíncer Bajo, y al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, habiéndose constituido la Junta de Compensación. Afección que tiene una duración de tres años contados a partir del 10 de julio de 2024, y que podrá ser prorrogada por otros tres, a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora. Expedida certificación de dominio y cargas de esta finca con fecha 10 de julio de 2024, según consta al margen de la inscripción 22, de fecha 10 de julio de 2024, al folio 120, del Libro 212 del término municipal de El Rosario, Tomo 1596 del Archivo, en virtud de instancia suscrita en Santa Cruz de Tenerife el 15 de mayo de 2024.

Rectificaciones en la descripción: Según reciente medición, la finca anteriormente descrita que se incluye en la unidad de actuación para su reparcelación tiene una superficie de **DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (220,97 m²s)**. Por ello, de conformidad con lo dispuesto en

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
18

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

el artículo 8.1 del RD 1093/1997, se solicita expresamente del/la Señor/a Registrador/a la modificación de la superficie, por **exceso** de cabida, de la presente finca aportada.

Asimismo, en la citada finca consta la existencia de una edificación destinada a local almacén entre medianeras. En consecuencia, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 34.6 del RGEPC, dicha edificación resulta **incompatible** con la ejecución del planeamiento.

FINCA 4. FINCA REGISTRAL NÚMERO 4.761

- 1) **TITULAR REGISTRAL.** - DON ZENON RODRIGUEZ DE LA ROSA Y DOÑA PILAR FUMERO CANO (100%).
- 2) **SUPERFICIE.** - 146 metros cuadrados.
- 3) **LINEDES.** -
 - a) Norte, terrenos de Juan González
 - b) Sur, con un carril
 - c) Este: terrenos de Antonio Nazario Santos González
 - d) Oeste: resto de la finca de que se segrega.
- 4) **DESCRIPCIÓN A EFECTOS REGISTRALES.** - URBANA. - Solar situado en el término del Rosario, donde dicen La Campana.
- 5) **INSCRIPCIÓN.** - 1ª, al folio 18 del tomo 492 libro 40 del municipio de El Rosario.
- 6) **TÍTULO.** - DON ZENON RODRIGUEZ DE LA ROSA, mayor de edad, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de compra con DOÑA PILAR FUMERO CANO según consta en la inscripción 1ª, y en virtud de la **escritura de compraventa y segregación** otorgada en La Laguna, ante Don MIGUEL DÍAZ VALDÉS, el diecisiete de Agosto del año mil novecientos cincuenta y cinco, inscrita en el tomo 492, al folio 18, del Libro 40, el día dieciocho de Noviembre del año mil novecientos cincuenta y cinco.
- 7) **CARGAS Y GRAVÁMENES.** - Afectación sistema de compensación: Afectada por la iniciación del procedimiento reparcelatorio por el sistema de compensación de la Unidad de Actuación. UA-50-126, AOR-S0.3, ÁREA SO-2 de Santa Cruz de Tenerife, también denominada Ámbito 5.7.3 antiguo S0-2, P-1, Tincer Bajo, y al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, habiéndose constituido la Junta de Compensación. Afección que tiene una duración de tres años contados a partir del 10 de julio de 2024, y que podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora. Expedida certificación de dominio y cargas de esta finca con fecha 10 de julio de 2024. Según nota al margen de la inscripción 1ª, de fecha 10 de julio de 2024, al folio 18, del Libro 40 del término municipal de El Rosario, Tomo 492 del Archivo, en virtud de instancia suscrita en Santa Cruz de Tenerife el 15 de mayo de 2024.

Rectificaciones en la descripción: Según reciente medición, la finca anteriormente descrita que se incluye en la unidad de actuación para su reparcelación tiene una superficie de **CIENTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (194,06 m²s)**. Por ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 del RD 1093/1997, se solicita expresamente del/la Señor/a Registrador/a la modificación de la superficie, por **exceso** de cabida, de la presente finca aportada.

Asimismo, en la citada finca consta la existencia de una edificación destinada a vivienda unifamiliar entre medianeras. En consecuencia, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 34.6 del RGEPC, dicha edificación resulta **incompatible** con la ejecución del planeamiento.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

Firmado por:	Laura del Carmen Rivero Santana - Firma Externa Francisco Javier Acosta Sabater - Firma Externa Julio Alexis Lopez Acosta - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	Entrada - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F0111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F0111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 19/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27			

FINCA 9. FINCA REGISTRAL NÚMERO 14.567

- 1) **TITULAR REGISTRAL.** - DON MIGUEL FLORENTIN GONZALEZ VERA (20 %), DON GREGORIO GONZALEZ VERA (20 %), DON MAXIMO GONZALEZ VERA (20%), DON SIXTO GONZALEZ VERA (20 %) y DON ANTONIO SULPICIO GONZALEZ VERA (20 %).
- 2) **SUPERFICIE.** - 137,50 metros cuadrados.
- 3) **CARGAS Y GRAVÁMENES.** - Afectación sistema de compensación: Afectada por la iniciación del procedimiento reparcelatorio por el sistema de Compensación de la Unidad de Actuación. UA-50-126, AOR-SO.3, ÁREA SO-2 de Santa Cruz de Tenerife, también denominada Ámbito 5.7.3 antiguo SO-2, P-1, Tíncer Bajo, y al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, habiéndose constituido la Junta de Compensación. Afección que tiene una duración de tres años contados a partir del 10 de julio de 2024, y que podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora. Expedida certificación de dominio y cargas de esta finca con fecha 10 de julio de 2024. Según nota al margen de la inscripción 1ª, de fecha 10 de julio de 2024, al folio 18, del Libro 40 del término municipal de El Rosario, Tomo 492 del Archivo, en virtud de instancia suscrita en Santa Cruz de Tenerife el 15 de mayo de 2024.
- 4) **LINDES.** -
 - a) Linda: frente, en línea de nueve metros, calle Los Álamos.
 - b) Izquierda entrando, en línea de dieciocho metros cincuenta centímetros, finca de Cristóbal Santos González.
 - c) Fondo, de Martín Acosta Abreu.
 - d) Derecha, en línea de diecisiete metros setenta centímetros, de Ramón García Álvarez.
- 5) **DESCRIPCIÓN A EFECTOS REGISTRALES.** - URBANA. - Parcela de terreno sita en el término municipal de El Rosario, en Taco, donde dicen Tierras del Cristo.
- 6) **INSCRIPCIÓN.** - 1ª, al folio 219 del tomo 1307 libro 139 del municipio de El Rosario.
- 7) **TÍTULO.**- DOÑA EUGENIA VERA RODRIGUEZ, DON MIGUEL FLORENTIN GONZALEZ VERA, DON GREGORIO GONZALEZ VERA, DON MAXIMO GONZALEZ VERA, DON SIXTO GONZALEZ VERA y DON ANTONIO SULPICIO GONZALEZ VERA, mayores de edad, que son titulares de la totalidad de esta finca, **por título de legado y herencia, en cuanto al usufructo vitalicio para el primera**, y en cuanto a la nuda propiedad, por quintas partes, en común y proindiviso para los restantes, según consta en la inscripción 1ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don CARLOS LLORENTE NÚÑEZ, el diecinueve de Junio del año mil novecientos ochenta y dos, inscrita en el tomo 1307, al folio 219, del Libro 139, el día uno de Octubre del año mil Novecientos ochenta y dos.

FINCA 10. FINCA REGISTRAL NÚMERO 10.750

- 1) **TITULAR REGISTRAL.** - DON MÁXIMO GONZALEZ VERA (10%), DOÑA ANTONIA TRUJILLO ABREU (10 %), DON GREGORIO GONZALEZ VERA (10%), DOÑA MERCEDES DÍAZ RIVERO (10 %), DON SIXTO GONZALEZ VERA (10%), DOÑA CANDELARIA RODRIGUEZ TRUJILLO (10 %), DON ANTONIO SULPICIO GONZALEZ VERA (10%), DOÑA ISABEL MORALES ORAMAS (10 %) y DON MIGUEL FLORENTÍN GONZALEZ VERA (20 %).
- 2) **DESCRIPCIÓN A EFECTOS REGISTRALES.** - RÚSTICA: Trozo de terreno en término de El Rosario.
- 3) **SUPERFICIE.** - 2.611,58 metros cuadrados.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	Laura del Carmen Rivero Santana - Firma Externa Francisco Javier Acosta Sabater - Firma Externa Julio Alexis Lopez Acosta - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	Entrada - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F0111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F0111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 20/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



- 4) **LINDES.** -
- a) Norte, subida de Tíncer.
 - b) Sur, en línea de setenta y seis metros Barranquillo.
 - c) Este, herederos de don Fernando Rodríguez.
 - d) Oeste, en línea de ochenta y tres metros, herederos de Antonio Santos Molina.
- 5) **INSCRIPCIÓN.** - 1ª, al folio 184 del tomo 937 libro 101 del municipio de El Rosario.
- 6) **TÍTULO.** – Escritura de compraventa de fecha 22 de marzo de 1972, otorgada por el Notario de San Cristóbal de La Laguna, Don Salvador Zaera Sánchez, número de Protocolo 376. - DON MÁXIMO GONZALEZ VERA, DOÑA ANTONIA TRUJILLO ABREU, DON GREGORIO GONZALEZ VERA, DOÑA MERCEDES DIAZ RIVERO, DON SIXTO GONZALEZ VERA, DOÑA CANDELARIA RODRIGUEZ TRUJILLO, DON ANTONIO SULPICIO GONZALEZ VERA y DOÑA ISABEL MORALES ORAMAS adquieren sus participaciones **por compra** a DOÑA MARÍA GONZÁLEZ DEL PINO.

Por otra parte, DON MIGUEL FLORENTÍN GONZÁLEZ VERA, **por adjudicación** de la escritura de aceptación de sociedad de gananciales autorizada por el Notario de La Laguna Don José María Delgado Bello, el 14 de julio de 1983, número 1.203 de protocolo.

- 7) **CARGAS Y GRAVÁMENES.** - Afectación sistema de compensación: Afectada por la iniciación del procedimiento reparcelatorio por el sistema de Compensación de la Unidad de Actuación. UA-50-126, AOR-SO.3, ÁREA SO-2 de Santa Cruz de Tenerife, también denominada Ámbito 5.7.3 antiguo SO-2, P-1, Tincer Bajo, y al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, habiéndose constituido la Junta de Compensación. Afección que tiene una duración de tres años contados a partir del 10 de julio de 2024, y que podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora. Expedida certificación de dominio y cargas de esta finca con fecha 10 de julio de 2024. Según nota al margen de la inscripción 1ª, de fecha 10 de julio de 2024, al folio 18, del Libro 40 del término municipal de El Rosario, Tomo 492 del Archivo, en virtud de instancia suscrita en Santa Cruz de Tenerife el 15 de mayo de 2024.

Rectificaciones en la descripción: Según reciente medición, la finca anteriormente descrita que se incluye en la unidad de actuación para su reparcelación tiene una superficie de **MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS Y CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (1.575,51 m²s)**. Por ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 del RD 1093/1997, se solicita expresamente del/la Señor/a Registrador/a la modificación de la superficie, por **defecto** de cabida, de la presente finca aportada.

FINCA 16. FINCA REGISTRAL NÚMERO 8.143

- 1) **TITULAR REGISTRAL.** - ALBERTA (GODOBERTA) FUMERO CANO (100 %)
- 2) **SUPERFICIE.**- 162 metros cuadrados.
- 3) **LINDES.** -
 - a) al Norte, con terrenos de herederos de Don Ángel Hernández;
 - b) Sur, Doña María González del Pino;
 - c) Este, de Doña Julia Santos González y Oeste, de Don Cristóbal Santos González.
- 4) **DESCRIPCIÓN A EFECTOS REGISTRALES.** - Es porción segregada de la finca registral 2.714 propiedad de don Francisco Fumero Lorenzo y doña Lucrecia Cano Fumero. "Solar en término municipal de El Rosario, donde dicen La Campana, de 162 m2, que linda: frente, Sur, con calle en proyecto, de la que, cuatro metros de ancho son terreno de la finca matriz; derecha entrando, Don Julián Santos González; e izquierda y fondo,

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	Laura del Carmen Rivero Santana - Firma Externa Francisco Javier Acosta Sabater - Firma Externa Julio Alexis Lopez Acosta - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	Entrada - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F0111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F0111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		- 21/171 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27

resto de la finca matriz de donde se segrega”

- 5) **INSCRIPCIÓN.** - Inscripción 1ª, al folio 68 del tomo 818, libro 79 del municipio de El Rosario.
- 6) **TÍTULO CONTRADICTORIO.** - En virtud de escritura de compraventa, en El Rosario, el día 23 de abril de 1968, otorgada ante el notario Don Víctor Aguado Zaragoza, Protocolo 548, Doña Alberta Fumero Cano compra al matrimonio Don Francisco Fumero Lorenzo y Doña Lucrecia Cano Fumero.

No obstante, consta certificado de defunción de GODOBERTA-TEODORA FUMERO CANO con fecha 12 de marzo de 2009, así como declaración de herederos abintestato por notoriedad y reconocimiento de derechos sucesorios de fecha 21 de diciembre de 2009, ambos documentos incluidos en ANEXO 3 sin que conste a la fecha de redacción del presente proyecto aceptación y adjudicación de la herencia respectiva. En consecuencia, por los motivos expuestos y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 9 del RD 1093/1997, se entiende como titular de la presente finca a efectos del presente proyecto: HERENCIA YACENTE DE GODOBERTA FUMERO CANO (100%).

- 7) **CARGAS Y GRAVÁMENES.** - Afectación sistema de compensación: Afectada por la iniciación del procedimiento reparcelatorio por el sistema de Compensación de la Unidad de Actuación. UA-50-126, AOR-S0.3, ÁREA SO-2 de Santa Cruz de Tenerife, también denominada Ámbito 5.7.3 antiguo S0-2, P-1, Tíncer Bajo, y al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, habiéndose constituido la Junta de Compensación. Afección que tiene una duración de tres años contados a partir del 10 de julio de 2024, y que podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora. Expedida certificación de dominio y cargas de esta finca con fecha 10 de julio de 2024. Según nota al margen de la inscripción 1ª, de fecha 10 de julio de 2024, al folio 18, del Libro 40 del término municipal de El Rosario, Tomo 492 del Archivo, en virtud de instancia suscrita en Santa Cruz de Tenerife el 15 de mayo de 2024.

Rectificaciones en la descripción: Según reciente medición, la finca anteriormente descrita que se incluye en la unidad de actuación para su reparcelación tiene una superficie de **CIENTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS Y TREINTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (162,33 m²s)**. Por ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 del RD 1093/1997, se solicita expresamente del/la Señor/a Registrador/a la modificación de la superficie, por **exceso** de cabida, de la presente finca aportada.

5.3. CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES Y OTRAS

Además de la información anteriormente descrita, teniendo en cuenta la información registral expuesta en las anteriores descripciones y la realidad física, en el ámbito del presente proyecto y entre las parcelas pertenecientes a propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, se localizan tres construcciones existentes, situadas sobre las parcelas aportadas numeradas como 2, 3 y 4.

N.º FINCA APORTADA PROYECTO	N.º FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	USO	TIPO EDIFICATORIO	SUP. CATASTRAL CONSTRUIDA (m2c)	SUP. CATASTRAL DE PARCELA (m2s)
2	2714	2570050CS7427S0000JF	RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	76,00	570,00
3	8629	2570008CS7427S0001TG	ALMACÉN	LOCAL ALMACÉN ENTRE MEDIANERAS	31,00	164,00
4	4761	2771008CS7427S0001JG	RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	129,00	134,00

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
22

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F0111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F0111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 22/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27			

Atendiendo a lo anterior, las edificaciones implantadas en las parcelas 2 y 3 resultan incompatibles con la ejecución del planeamiento vigente, al invadir suelos destinados a viario o sistemas generales. Por su parte, la construcción ubicada en la parcela 4, si bien no vulnera directamente el uso previsto, es incompatible con la ejecución material del proyecto de urbanización, al interferir con el trazado previsto de las infraestructuras.

En este sentido, el apartado e) del artículo 27 del RGEPC dispone lo siguiente:

- e) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del planeamiento. Dicha indemnización no resultará aplicable cuando se trate de preexistencias ilegales e ilegalizables, salvo que estén incursas en régimen de fuera de ordenación, en cuyo caso su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.*

A este respecto, los bienes expropiados se valorarán según lo establecido en el artículo 5 del RVLS:

- 1. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.*
- 2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria quinta del TRLS, en los supuestos de edificaciones, construcciones e instalaciones no ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se procederá de la forma siguiente:*
 - a. En suelo en situación de rural, en ningún caso serán objeto de valoración y tampoco serán tenidas en consideración a los efectos del cálculo de la renta de la explotación.*
 - b. En suelo en situación de urbanizado, edificado o en curso de edificación, no se computarán a los efectos de la tasación conjunta a que alude en la letra a) del apartado 2 del artículo 24 del TRLS.*

En el caso que cada una de las tres construcciones-preexistencias se corresponda con licencia o cualquier acto administrativo que las legitime se considerarán en la valoración de conformidad con el artículo 23 del Real Decreto 1492/2011 en el que se dispone:

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a. El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.*
- b. El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

Del resto de parcelas de propietarios no adheridos a la iniciativa no consta ninguna otra construcción.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
23

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

Firmado por:	Laura del Carmen Rivero Santana - Firma Externa Francisco Javier Acosta Sabater - Firma Externa Julio Alexis Lopez Acosta - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	Entrada - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F0111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F0111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 24/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		

6. PROCEDIMIENTO PARA LA VALORACIÓN DE LOS BIENES

6.1. PROCEDIMIENTO PARA LA VALORACIÓN Y PREMIO DE AFECCIÓN

De acuerdo con el artículo 43.1 del TRLS, el procedimiento el justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de dicha Ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

El expediente de expropiación por tasación conjunta debe contener la determinación del ámbito territorial con la descripción de fincas expropiadas, la fijación de los precios del suelo de acuerdo con su clasificación y calificación, así como las hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no solo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones si procede.

El pago o depósito de la valoración establecida en el instrumento que legitime la expropiación habilita a la Administración expropiante para ocupar las fincas previo levantamiento de las correspondientes actas, y produce los efectos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de que continúe la tramitación de los procedimientos para la determinación definitiva del justiprecio ante la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Asimismo, conforme con lo previsto en el artículo 47 de la LEF, en todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justiprecio fijado, un cinco por ciento (5,00 %) como premio de afección. Les corresponde este premio de afección por la privación definitiva del uso y disfrute de los bienes y derechos expropiados, pero no sobre aquellas partidas que constituyan indemnización de perjuicios derivados de la expropiación.

6.2. JUSTIFICACIÓN DEL SUPUESTO EXPROPIATORIO Y NECESIDAD DE OCUPACIÓN

Para proceder a la expropiación forzosa es indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin al que haya de destinarse el bien o derecho expropiado, conforme a lo establecido en los artículos 9 y 10 de la LEF. En particular, dichos artículos establecen que:

Para proceder a la expropiación forzosa será indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado.

La utilidad pública se entiende implícita, en relación con la expropiación de inmuebles, en todos los planes de obras y servicios del Estado, Provincia y Municipio.

No obstante, en el ámbito urbanístico, dicha declaración no constituye un trámite autónomo dentro del procedimiento expropiatorio, sino que se considera implícita en la aprobación de los instrumentos de ordenación que habiliten su ejecución mediante expropiación. Así lo dispone el artículo 42 del TRLS, que establece que la aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística conlleva la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, siempre que dichos instrumentos habiliten su ejecución por vía expropiatoria.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
25

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

De forma aún más específica, el artículo 156 de la LSENPC, establece de forma expresa que:

La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico implica la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes, a efectos de expropiación o de imposición de servidumbres.

En el caso que nos ocupa, la expropiación encuentra respaldo en los instrumentos de planeamiento aprobados y plenamente vigentes, en particular:

- El Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 1992 y adaptación básica al Decreto Legislativo 1/2000, que fue aprobado por acuerdo plenario de 26 de enero de 2006 y publicado en el Boletín Oficial de Canarias n.º 192, de 10 de febrero de 2006, en el que se delimita la Unidad de Actuación UA-SO.126 como suelo urbano no consolidado de gestión privada con ordenación remitida al planeamiento de desarrollo anteriormente aprobado y que se indica a continuación.
- El Plan Especial de Ordenación del Polígono P-1 del área SO-2 Tíncer Bajo, área delimitada inicialmente por Plan General de 1992, y que fue aprobado definitivamente el 31 de julio de 2001.

Ambos instrumentos atribuyen eficacia directa a la ordenación y habilitan expresamente su ejecución mediante el sistema de compensación, permitiendo, en su caso, la expropiación de aquellos propietarios no incorporados a la Junta de Compensación.

Por tanto, en el caso de la UA-SO.126, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se entienden implícitamente contenidas en la aprobación del planeamiento vigente y de los instrumentos de gestión asociados, lo que habilita jurídicamente la tramitación del presente proyecto de expropiación.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
26

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

7. VALORACIÓN

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 37.2.e), la valoración de las fincas expropiadas se realizará de conformidad con el artículo Reglamento de Valoraciones y, por tanto, se tasará por el valor que correspondería terminada la ejecución, descontando los gastos de urbanización.

En consecuencia, el artículo 27 del RVLS establece lo siguiente:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. *En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.*

[...]

7.1. VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO: MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Partiendo de lo expuesto, para la **determinación del valor del suelo VS** nos remitiremos a lo establecido en el artículo 22 del RVLS, cuyo tenor establece lo siguiente:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

1. *El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS: Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei: Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi: Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. *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:*

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

Siendo:

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

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
27

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

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**, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de **1,20** en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de **1,50** en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

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 dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, **se descontarán del valor del suelo** determinado según el apartado 1 anterior **la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción**, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo: Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS: Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G: Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR: Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR: Prima de riesgo en tanto por uno.

La **tasa libre de riesgo**, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será **la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años**. En cuanto a la **prima de riesgo**, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, **se fijará en función de los**

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
28

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. *La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.*

En resumen, para poder desarrollar estas ecuaciones y proceder con los cálculos para obtener el valor del suelo (VS), fin último de la presente valoración, será necesario definir:

1. La edificabilidad media y los usos considerados del ámbito espacial homogéneo (EM)

Es necesario establecer la edificabilidad media de la parcela, considerando el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en el que se encuentra. Para ello, se tomará en cuenta la normativa urbanística aplicable y las características específicas del entorno.

2. El valor en venta de la edificación del referido uso (Vv)

Se determinará el valor en venta del metro cuadrado de edificación correspondiente al uso predominante, basado en un estudio de mercado que sea estadísticamente representativo. Este valor reflejará el precio de mercado para el tipo de producto inmobiliario final previsto.

3. El valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (Vc)

Se calculará el valor de la construcción, incluyendo todos los costes necesarios: ejecución material de la obra, gastos generales, beneficio industrial del constructor, impuestos aplicables, honorarios profesionales y otros gastos asociados a la construcción del inmueble.

4. El coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales (K)

Se calculará el coeficiente K para ponderar todos los costes asociados al proyecto, incluyendo los gastos de comercialización, los costes financieros, el beneficio empresarial del promotor, y un margen para imprevistos, reflejando los costes adicionales al valor de construcción que son necesarios para el desarrollo y comercialización del producto inmobiliario.

Asimismo, una vez determinado el valor VS del suelo, **para el cálculo del VSo se descontarán los costes de urbanización pendientes** de ejecución, así como otros deberes y cargas pendientes (G) incrementados por la tasa libre de riesgo (TLR) y la prima de riesgo (PR).

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
29

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

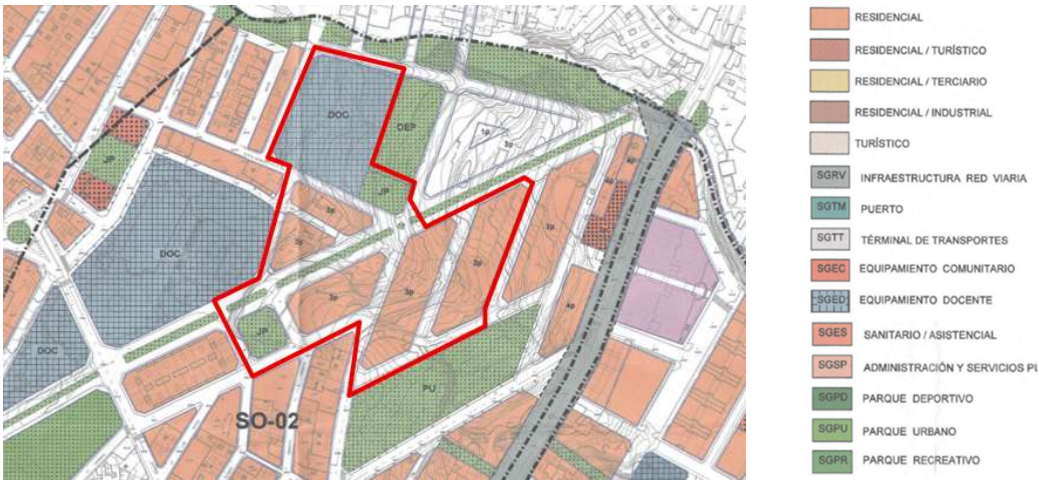
Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

7.1.1. USOS CONSIDERADOS

Partiendo del artículo 26 del RVLS, “el valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el artículo 20.”

Asimismo, el apartado 1 del artículo 20 dispone que “se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.”

De acuerdo con el plano O-3-B2 de usos pormenorizados, en todo el ámbito se considera un único uso lucrativo: RESIDENCIAL EN LA MODALIDAD DE VIVIENDA COLECTIVA.



7.1.2. EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE A CADA UNO DE LOS USOS CONSIDERADOS (Ei)

En relación con lo anterior, conforme al plano O-3-B2 de usos pormenorizados, la ordenanza aplicable es la denominada 3p. En este sentido, los parámetros de aprovechamiento correspondientes a una parcela con uso residencial colectivo, regulada por dicha ordenanza 3p, son los establecidos en el Capítulo 2. Condiciones particulares de la Zona 2: Edificación cerrada de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de 2005, que se indican a continuación:

- Uso y Tipología característicos: Residencial Cerrada
- Parcela mínima: 100,00 m²s (punto 2 del art 9.2.2. de las NNUU del PGOU-2005)
- Círculo inscribible: No se determina
- Fachada mínima: 6,00 m (punto 2 del art 9.2.2. de las NNUU del PGOU-2005)
- Fondo máximo edificable: 20,00 m (art 9.2.5. de las NNUU del PGOU-2005)
- Número de plantas: 3 plantas sobre rasante
- Ocupación: 100,00 %
- Edificabilidad: 3,00 m²c/m²s

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
30

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

La edificabilidad lucrativa resulta de aplicar las edificabilidades autorizadas sobre las parcelas de resultado correspondientes a la Unidad de Actuación UA-SO.126. Dicha edificabilidad se ve modificada a raíz del reciente informe de revisión de alineaciones y rasantes, emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, lo que conlleva una reducción de 0,03 m²c/m²s respecto a los 1,11 m²c/m²s establecidos en las directrices del planeamiento vigente.

PARCELAS LUCRATIVAS					
PARCELA	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE m ² s	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD m ² c/m ² s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² c
A	RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA	VIVIENDA UNIFAMILIAR O COLECTIVA	1.107,15	3,00	30.703,41
B	RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA	VIVIENDA UNIFAMILIAR O COLECTIVA	1.061,79		
C	RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA	VIVIENDA UNIFAMILIAR O COLECTIVA	2.056,13		
D	RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA	VIVIENDA UNIFAMILIAR O COLECTIVA	2.998,97		
E	RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA	VIVIENDA UNIFAMILIAR O COLECTIVA	3.010,43		

10.234,47

TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS

PARCELAS NO LUCRATIVAS			
PARCELA	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE m ² s
DOC	EQUIPAMIENTO	DOCENTE	5.907,33
JP1	DOTACIONAL	PARQUE URBANO	793,30
JP2	DOTACIONAL	PARQUE URBANO	885,00

7.585,63

TOTAL PARCELAS NO LUCRATIVAS

SISTEMA GENERAL		
USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE m ² s
VIARIO	ACERAS	
VIARIO	CALLES ORDINARIAS	
VIARIO	TRANVÍA	

10.500,27

TOTAL SISTEMA GENERAL

28.320,37

SUPERFICIE TOTAL UA-SO.126

MÁXIMA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MATERIALIZABLE (30.703,41 m²c / 28.320,37 m²s)

1,08

EM= 1,08 m²c / m²s

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
31

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

7.1.3. VALOR EN VENTA DE VIVIENDA EN EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA (Vv)

Por otra parte, tal y como establece el RVLS, para determinar el valor en venta del producto inmobiliario acabado, se deberá calcular “sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo”. Para ello, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 24 de dicha norma:

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

2. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado (...).
3. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, (...).

Realizado el correspondiente estudio de mercado en la zona, se constata que la escasa oferta de inmuebles de obra nueva comparables impide cumplir con la hipótesis de contar con al menos seis referencias o 'testigos' acordes a las especificidades del bien objeto de valoración. Para abordar esta situación se aplicarán procesos de homogeneización que permitan ajustar las diferencias entre los testigos disponibles para obtener una valoración más precisa.

Por tanto, como criterio técnico, para la obtención del valor en venta se ha empleado el método de comparación. La utilización de este método exige el cumplimiento de 3 requisitos, tal y como dispone el artículo 21 de la Orden ECO/805/2003:

- a. La existencia de mercado representativo de los inmuebles comparables.
- b. Disponer de suficientes datos sobre transacciones que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- c. Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

A continuación, y partiendo de la condición indiciaria de los valores en las ofertas en portales inmobiliarios especializados, **se relaciona las muestras comparables**; es decir, inmuebles que se consideran sustancialmente similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, fecha de valoración, estado de conservación u otras características físicas relevantes.

Los criterios que se tendrán en cuenta son:

- o De acuerdo con el artículo 24.1. del RVLS y el artículo 21.c de la Orden ECO/805/2003, el número mínimo de testigos o muestras comparables que se deberán relacionar es de seis.
- o El inmueble que se valora está en la zona media del mercado, no presentando características

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
32

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

destacables que supongan una gran diferencia con los testigos utilizados en la comparación.

- o Los testigos son del mismo uso y tipo edificatorio a los del inmueble edificado que se valora y todos localizados en los barrios de Tíncer, Barranco Grande y Taco, en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife y su límite con el municipio de La Laguna.

Una vez definidas las muestras de mercado, estas se homogeneizarán teniendo en cuenta sus características particulares respecto a las del inmueble objeto de valoración.

Finalmente, obtendremos un promedio de valor unitario en venta de la tipología de vivienda que se puede edificar en el bien a expropiar y procederemos al cálculo del valor del suelo no edificado partiendo de las fórmulas anteriormente expuestas.

7.1.3.1. SELECCIÓN DE TESTIGOS DE VIVIENDA EN EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA

De la aplicación de los criterios descritos han resultado seleccionados los testigos recogidos en la siguiente tabla y cuyas publicaciones en portales web se adjuntan a este documento como **ANEXO 4**.

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS			VIVIENDA RESIDENCIAL COLECTIVA						
MUNICIPIO			SANTA CRUZ DE TENERIFE / LA LAGUNA						
ESTUDIO DE MERCADO			VIVIENDA PLURIFAMILIAR				SANTA CRUZ DE TENERIFE		
#	DIRECCIÓN	TIPO	AÑO	ESTADO	CALIDAD	m²c	GARAJE	PV (€)	PV (€/m²)
1	CL VIOLETA 41	SM	2005	NORMAL	MEDIA	97,00	SÍ	207.000	2.134,02
2	CL VALLEHERMOSO 43	SM	2008	NORMAL	MEDIA	70,00	SÍ	180.000	2.571,43
3	CL BAILE DEL VIVO 35	SM	2002	NORMAL	MEDIA	97,00	SÍ	220.000	2.268,04
4	CL JEREZ 1(A)	SM	2004	NORMAL	MEDIA	124,00	SÍ	250.000	2.016,13
5	AV PASO EL 2(A)	SM	1994	REGULAR	MEDIA	97,00	SÍ	230.000	2.371,13
6	CL PINTADERA LA 1	SM	2004	NORMAL	MEDIA	88,00	SÍ	188.000	2.136,36
7	AV DE TACO	SM	1980	REGULAR	BAJA	75,00	SÍ	139.000	1.853,33
8	SD NARINA 9	SM	2008	NORMAL	MEDIA	112,00	SÍ	288.900	2.579,46
9	CL OBISPO LUIS	SM	1986	REGULAR	BAJA	78,00	SÍ	149.000	1.910,26
10	CALLE NARCISO, 4	SM	2002	NORMAL	MEDIA	86,00	SÍ	160.000	1.860,47
PROMEDIO						92,40		201.190	2.170,06

(*) Datos extraídos de la web del catastro: <https://www.sedecatastro.gob.es/>

7.1.3.2. HOMOGENEIZACIÓN

En este apartado, las muestras de mercado se homogeneizarán teniendo en cuenta sus características particulares respecto a las del inmueble objeto de valoración mediante coeficientes de homogeneización en función de su:

- Antigüedad y estado de conservación
- Calidad de construcción
- Tipo de mercado

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
33

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 33/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



A) HOMOGENEIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

El RVLS, en su artículo 24, regula la homogeneización conjunta de la antigüedad y el estado de conservación mediante la utilización específica de la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \times \frac{1 - \beta \times F}{1 - \beta i \times F}$$

Siendo:

Vv': Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv: Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F: Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β : Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

βi : Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

B) COEFICIENTE CORRECTOR (β)

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 del RVLS, según el cual, el valor del coeficiente corrector β , tiene su fundamento matemático en la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \times C$$

Donde:

a: **Antigüedad.** Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III. *En el presente caso, al tratarse de un inmueble de tipo residencial, su vida útil máxima en años es de 100, conforme a los valores establecidos en el anexo III.*

C: **Coeficiente corrector según estado de conservación.** El estado de conservación, de acuerdo con el Anexo II del RVLS, se determinará según los siguientes criterios:

ESTADO DE CONSERVACIÓN	CRITERIO
NORMAL	Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
REGULAR	Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
DEFICIENTE	Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
RUINOSO	Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
34

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

C) FACTOR DE RELACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DE LAS CONSTRUCCIONES (F)

De acuerdo con el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones (RVLS), el factor F expresa la proporción entre el valor estimado de las construcciones y el valor total de la propiedad en la zona, representado en tanto por uno.

Para su determinación, se utilizará como valor de las construcciones el valor tributario de obra nueva en Canarias, calculado mediante la herramienta desarrollada por la Agencia Tributaria Canaria junto con la Fundación CIEC. Como valor total de la propiedad, se tomará el valor tasado de la vivienda libre de hasta cinco años de antigüedad en la provincia de Las Palmas, publicado por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Valor tasado medio de vivienda libre de menos de cinco años de antigüedad			2_2024	1.956,90	
			3_2024	1.996,00	
			4_2024	2.157,90	
	SANTA CRUZ DE TENERIFE	PROMEDIO ANUAL			
TRIMESTRE_AÑO	€/m²	€/m²			
1_2020	1.620,30	1.625,55			
2_2020	1.618,60				
3_2020	1.616,90				
4_2020	1.646,40				
1_2021	1.567,50	1.655,95			
2_2021	1.677,10				
3_2021	1.740,40				
4_2021	1.638,80				
1_2022	1.631,35	1.712,76			
2_2022	1.743,40				
3_2022	1.771,00				
4_2022	1.705,30				
1_2023	1.839,90	1.830,58			
2_2023	1.817,40				
3_2023	1.753,00				
4_2023	1.912,00				
1_2024	1.967,70	2.019,63			



Año	Uso	CC (€/m²)	Z.c / Vv	CC (€/m²)
2020	RESIDENCIAL	731,00	0,08	782,36
	ZONAS COMUNES	642,00		
2021	RESIDENCIAL	734,00	0,08	785,52
	ZONAS COMUNES	644,00		
2022	RESIDENCIAL	814,26	0,08	871,44
	ZONAS COMUNES	714,70		
2023	RESIDENCIAL	834,95	0,08	893,58
	ZONAS COMUNES	732,86		
2024	RESIDENCIAL	864,26	0,08	924,95
	ZONAS COMUNES	758,59		

Por lo tanto, a la vista de los índices estimados, el valor del F será:

AÑO	VALOR TASADO DE LA VIV. NUEVA €/m²	COSTE CONSTRUCCIÓN €/m²	%	TANTO POR UNO
2020	1.625,55	782,36	48,13%	0,48
2021	1.655,95	785,52	47,44%	0,47
2022	1.712,76	871,44	50,88%	0,51
2023	1.830,58	893,58	48,81%	0,49
2024	2.019,63	924,95	45,80%	0,46
PROMEDIO (F)				0,48

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
35

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

D) TABLA SÍNTESIS: HOMOGENEIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN (Vv')

TESTIGO	AÑO DE CONSTRUCCIÓN O REFORMA	ANTIGÜEDAD RESPECTO AL AÑO	% VIDA ÚTIL CONSUMIDA SOBRE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bi (ANEXO II RVLS)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
		2025	100			
1	2005	20	20%	NORMAL	0,1200	1,0614
2	2008	17	17%	NORMAL	0,0995	1,0504
3	2002	23	23%	NORMAL	0,1415	1,0732
4	2004	21	21%	NORMAL	0,1271	1,0653
5	1994	31	31%	REGULAR	0,3226	1,1842
6	2004	21	21%	NORMAL	0,1271	1,0653
7	1980	45	45%	REGULAR	0,4273	1,2595
8	2008	17	17%	NORMAL	0,0995	1,0504
9	1986	39	39%	REGULAR	0,3804	1,2246
10	2002	23	23%	NORMAL	0,1415	1,0732

E) HOMOGENEIZACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN

Este coeficiente homogeneiza el valor de los testigos en función de la calidad de su construcción en comparación con el del bien inmueble que se está valorando.

Para determinar su valor se ha tomado como referencia los Baremos Orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, que para el cálculo del coste unitario orientativo por metro cuadrado construido fija, entre otros, el coeficiente de calidad Q en función de si la calidad es estándar, superior o inferior al estándar.

Dicho coeficiente y los valores que este adopta coinciden además con los incluidos en la Norma 13 del RD 1020/1993 para la ponderación de la calidad de la construcción en función de su categoría, y son los relacionados en el cuadro siguiente:

CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	CONSIDERACIÓN	COEFICIENTE
SUPERIOR A LA ESTÁNDAR	ALTA	1,2
ESTÁNDAR	MEDIA	1
INFERIOR A LA ESTÁNDAR	BAJA	0,8

TESTIGO	CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
1	MEDIA	1,00	1,000
2	MEDIA	1,00	1,000
3	MEDIA	1,00	1,000
4	MEDIA	1,00	1,000
5	MEDIA	1,00	1,000
6	MEDIA	1,00	1,000
7	BAJA	0,80	1,250
8	MEDIA	1,00	1,000
9	BAJA	0,80	1,250
10	MEDIA	1,00	1,000

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
36

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

F) HOMOGENEIZACIÓN POR COMISIÓN INMOBILIARIA Y NEGOCIACIÓN

Se estima que en todas las transacciones de venta de bienes inmueble se produce, por efectos propios de la negociación, un descuento en el precio de oferta materializándose en la venta un precio inferior al inicialmente ofertado. Por ello, el resultado que se obtenga aplicando el método de comparación al mercado de las ofertas se depreciará en un **5,00 %** para homogeneizarlo al valor real.

G) SÍNTESIS CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS

TESTIGO	VALOR DE LA OFERTA (€)	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS TESTIGOS			VALOR HOMOGENEIZADO (€)
		ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	TIPO DE MERCADO	
1	207.000,00	1,061	1,000	0,9500	208.725,49
2	180.000,00	1,050	1,000	0,9500	179.616,22
3	220.000,00	1,073	1,000	0,9500	224.301,60
4	250.000,00	1,065	1,000	0,9500	253.003,13
5	230.000,00	1,184	1,000	0,9500	258.741,97
6	188.000,00	1,065	1,000	0,9500	190.258,36
7	139.000,00	1,259	1,250	0,9500	207.888,98
8	288.900,00	1,050	1,000	0,9500	288.284,03
9	149.000,00	1,225	1,250	0,9500	216.674,64
10	160.000,00	1,073	1,000	0,9500	163.128,44

H) PROMEDIO DE PRECIOS HOMOGENEIZADOS Y SELECCIÓN DE TESTIGOS

En el cuadro siguiente se presenta el cálculo del valor unitario por metro cuadrado construido, a partir de los valores homogeneizados previamente obtenidos para cada uno de los testigos. Para ello, se divide el valor homogeneizado entre la superficie construida computable de cada inmueble, obteniéndose así el módulo medio homogeneizado expresado en €/m².

A continuación, se calcula la diferencia relativa de cada testigo con respecto al promedio general de los valores unitarios obtenidos. Este indicador permite cuantificar, en términos porcentuales, el grado de desviación de cada testigo respecto al comportamiento medio del conjunto. Cuanto mayor sea dicha desviación, menor será la representatividad del testigo, ya que su valor se aleja significativamente del intervalo considerado razonable para el mercado de referencia.

Sobre la base de este análisis, y con el fin de seleccionar un conjunto de seis testigos representativos, tal como establece la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, se opta por excluir aquellos testigos cuya diferencia relativa sea excesiva. Solo se consideran válidos aquellos cuyo valor unitario presenta una desviación reducida respecto al promedio, lo que garantiza una mayor homogeneidad y fiabilidad en la estimación del valor de mercado.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
37

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

TESTIGO	VALOR HOMOGENEIZADO	SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE	SUPERFICIE CONSTRUIDA C/C	MÓDULO MEDIO DEL TESTIGO HOMOGENEIZADO	DIFERENCIA RELATIVA	SELECCIÓN
	(€)	(m²)	(m²)	(€/m²)		(€/m²)
1	208.725,49	97,00	105,00	1.987,86	9,44	1.987,86
2	179.616,22	70,00	78,00	2.302,77	4,90	2.302,77
3	224.301,60	97,00	105,00	2.136,21	2,69	2.136,21
4	253.003,13	124,00	132,00	1.916,69	12,69	NO VÁLIDO
5	258.741,97	97,00	105,00	2.464,21	12,26	2.464,21
6	190.258,36	88,00	96,00	1.981,86	9,72	1.981,86
7	207.888,98	75,00	83,00	2.504,69	14,10	NO VÁLIDO
8	288.284,03	112,00	120,00	2.402,37	9,44	2.402,37
9	216.674,64	78,00	86,00	2.519,47	14,77	NO VÁLIDO
10	163.128,44	86,00	94,00	1.735,41	20,94	NO VÁLIDO
PROMEDIO				2.195,15	Corte en 12,26	2.212,55

A la vista de todo lo expuesto, se estima que el valor de en venta para el de uso de **VIVIENDA EN EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA**, en el ámbito objeto de estudio, es el promedio del módulo medio del testigo homogeneizado, y asciende a una cantidad de:

$$V_v = 2.212,55 \text{ €/m}^2\text{c}$$

7.1.4. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (V_c)

Como comentamos anteriormente, de conformidad con la metodología seguida, el 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
- El beneficio industrial del constructor
- El importe de los tributos que gravan la construcción
- Los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras
- Otros gastos necesarios para la construcción del inmueble

A) COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL

Para determinar el coste de ejecución material en el año 2025 nos remitimos a la herramienta para el cálculo del Valor Tributario de Obra Nueva en Canarias elaborado entre la Agencia Tributaria Canaria (ATC) y la Fundación Centro de Información y Economía de la Construcción en Canarias (CIEC). (Sede Electrónica ATC > Trámites en línea > Valoraciones > Valor tributario de obra nueva en Canarias). Mediante esta herramienta, tal como aclara el documento de metodología de la aplicación y datos de soporte, *“la valoración de la obra nueva obtenida corresponde al coste de ejecución material (costes directos + costes indirectos), en el que no están incluidos la repercusión del suelo, gastos generales, beneficio industrial ni los impuestos aplicables”*.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
38

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

Se adjunta como **ANEXO 5** informe detallado emitido por la ATC de referencia para la presente valoración, cuyos resultados se resumen en el cuadro siguiente, realizado para una promoción media de uso exclusivo residencial colectivo en parcelas de 1.000 m² y 3 plantas sobre rasante y 1 bajo rasante para garaje:

PLANTA	USO	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTR.	€/m ²	€	COSTES INDIREC.	PEM	Vc
SOBRE RASANTE	RESIDENCIAL	1.000	3.000,00	874,65	2.623.950,00			
SÓTANO	APARCAMIENTOS	1.000	1.000	611,86	611.860,00			
				874,65	3.235.810,00	97.074,30	3.332.884,30	1.110,96

Como resultado **obtenemos un Coste de Ejecución Material (CEM) de 1.110,96 €/m².**

B) GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL DEL CONSTRUCTOR

De conformidad con el artículo 131 del Real Decreto 1098/2001, 12 octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos del Sector Público (Ley 9/2017, de 8 de noviembre), el presupuesto base de licitación (presupuesto de contrata) se obtendrá incrementando el de ejecución material en los siguientes conceptos:

- Un **13,00 %** por los gastos generales
- Un **6,00 %** por beneficio industrial

C) LICENCIA DE OBRA

La actual Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, cuyo texto consolidado fue publicado en el BOP n.º 33/2018 de 16 de marzo, establece en su artículo IV un tipo de gravamen del **1,80 %** aplicado sobre el coste de ejecución material.

D) HONORARIOS PROFESIONALES

Considerando lo que establece la Ley 7/1997 respecto a la liberalización de honorarios profesionales en el ámbito de la competencia profesional, los honorarios profesionales también se han determinado siguiendo los Baremos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias. Si bien estos baremos no son vinculantes, son una referencia habitual para el cálculo de honorarios en el sector.

Habiendo obtenido anteriormente el coste unitario de construcción (Co) tanto para garajes como para viviendas, el cálculo estimado de honorarios de arquitecto se realiza mediante la fórmula siguiente:

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
39

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

$$H = \sum (C_o \times S \times C_c) \times C_s \times C_i$$

Donde:

- C_o:** Coste unitario de construcción
S: Superficie total construida
C_s: Coeficiente sobre la superficie total construida
C_c: Coeficiente de complejidad de la obra
C_i: Coeficiente de alcance de las intervenciones

	Co	S	Cc	Cs	Ci	H	%
VIVIENDAS	874,65	3.000,00	1,00	0,061	1,00	189.919,72	5,87%
GARAJE	611,86	1.000,00	0,80				

En consecuencia, se obtiene una estimación de los honorarios profesionales del arquitecto por la redacción del proyecto y la dirección de obra equivalente al **5,87 %** del coste unitario de ejecución material, tomando como referencia una promoción tipo citada en el apartado A.

Asimismo, basándonos en nuestra experiencia profesional y en el tipo de promoción prevista (edificio de uso residencial colectivo de tres plantas sobre rasante destinadas a viviendas de menos de 120,00 m² construidas), se estiman los siguientes honorarios profesionales sobre el coste de ejecución material:

- Arquitecto Técnico: **2,58 %**
- Coordinador de Seguridad y Salud: **0,73 %**
- Proyecto industrial y dirección de obra: **0,95 %**
- Proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones y dirección de obra: **0,15 %**

E) OTROS GASTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En este apartado se han incluido los siguientes conceptos:

- Seguro decenal y Organismo de Control Técnico (OCT): **1,14 %**
- Levantamiento topográfico y estudio geotécnico: **0,76 %**

En suma, a la vista de lo expuesto, sobre el coste medio de ejecución material (CMEM) se produce un incremento por todos los gastos analizados de un **32,99 %**, obteniéndose como resultado el siguiente valor de la construcción (Vc):

$$C_o = 1.110,96 \times 1,3299 = 1477,46 \text{ €/m}^2$$

Vc = 1.477,46 €/m²

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
40

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

7.1.5. VALOR DEL COEFICIENTE DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN (K)

El artículo 22 del RVLS establece que el coeficiente K refleja la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial necesario para materializar la edificabilidad del suelo. Además, establece para dicho coeficiente un valor estándar de 1,40, permitiendo su ajuste dentro de un rango que va de 1,20 a 1,50, dependiendo de diversos factores relacionados con:

- La dinámica del mercado.
- La tipología edificatoria.
- La calidad del proyecto.
- Otros aspectos técnicos y económicos.

En el caso que nos ocupa, se considera que concurren varias circunstancias que justifican situar el coeficiente K en la parte baja del rango:

- 1) El ámbito no se sitúa en una zona especialmente valorada dentro de Santa Cruz de Tenerife.
- 2) No está prevista la promoción de viviendas de alta gama, sino productos estándar.
- 3) Los costes de construcción han aumentado de forma notable, especialmente por la escasez de mano de obra cualificada.
- 4) Las condiciones de financiación se han endurecido, lo que reduce la rentabilidad esperada de las promociones.
- 5) Los plazos de tramitación urbanística, especialmente para la obtención de licencias, son largos, lo que genera costes adicionales y merma el margen empresarial.
- 6) Además, debe tenerse en cuenta que el barrio de Tíncer presenta un nivel socioeconómico bajo, lo que limita la capacidad de compra y reduce la demanda potencial de vivienda nueva, incrementando aún más el riesgo para los promotores.

Por todo ello, se considera razonable aplicar un valor del coeficiente K más próximo al mínimo permitido por la norma, reflejando así de forma adecuada las condiciones reales del mercado y los márgenes reducidos con los que operaría una promoción en este entorno.

Por lo tanto, a la vista de todo lo expuesto, se considera valor del coeficiente de gastos generales y beneficios de la promoción (K), la cantidad de:

K = 1,35

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
41

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

7.1.6. VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS)

Una vez determinados el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado (**Vv: 2.212,55 €/m²**), el valor del coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial (**K: 1,35**) y el valor de la construcción del uso considerado (**Vc: 1.477,46 €/m²**), se obtiene el valor de repercusión de suelo para el uso de vivienda en edificio residencial colectivo (VRS), aplicando la expresión del método residual estático recogida en el apartado 2 del artículo 22 del RVLS:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc = \frac{2.212,55}{1,35} - 1.477,46 = 161,46 \text{ €/m}^2$$

VRS = 161,46 €/m²

7.1.7. VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)

Siguiendo las determinaciones del apartado 1 del artículo 22 del RVLS, el valor del suelo en el ámbito identificado es el que resulta de multiplicar la edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos lucrativos considerados en su ámbito por sus respectivos valores de repercusión.

En el presente caso, tratándose de una parcela cuyo aprovechamiento ya figura definido en su ficha correspondiente incluida en el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, el uso establecido será el de **VIVIENDA EN EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA** como único uso lucrativo previsto y la edificabilidad (**Ei: 1,08 m²c/m²s**). El Valor del Suelo urbanizado no edificado será el producto de esta edificabilidad por el valor de repercusión de suelo, determinado en el apartado anterior. (**VRS: 161,46 €/m²c**).

$$VS = 1,08 \times 161,46 = 174,38 \text{ €/m}^2$$

VS = 174,38 €/m²

7.1.8. VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (VSo)

Como se ha visto anteriormente, de conformidad con el artículo 22.3 del RVLS:

3. *En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
42

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

- Siendo:
- VSo: Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
- VS: Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
- G: Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
- TLR: Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
- PR: Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

Habiendo ya obtenido en el apartado anterior el valor de suelo urbanizado (VS: 174,38 €/m²s), a continuación procederemos al cálculo de cada uno de los factores restantes necesarios para obtener el valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes (VSo), costes de urbanización (G), tasa libre de riesgo (TRL) y prima de riesgo (PR).

F) COSTES DE URBANIZACIÓN PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN Y OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (G)

a. GASTOS DE GESTIÓN

Se trata de los costes directos asociados a la gestión urbanística del ámbito, en el supuesto de actuación como Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU). En este caso, dado que la Junta de Compensación ya se encuentra formalmente constituida, la estimación de los costes de gestión se ha basado en el presupuesto aprobado por dicha Junta para el ejercicio 2025. Asimismo, se han incorporado los costes ya satisfechos por la propia Junta, correspondientes a la redacción de la iniciativa y de los instrumentos de gestión urbanística pertinentes.

Por otro lado, se ha incluido la previsión del resto de gastos contemplados en el presupuesto mencionado, tales como los costes de inscripción registral y otros gastos asociados a la tramitación.

A efectos de valoración, y sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez ejecutada la actuación, los costes de gestión se estiman en los siguientes importes:

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

- Junta de Compensación:	138.000,00 €
- Iniciativa urbanística (PR y PEX):	78.500,00 €
- Inscripción Registral:	25.000,00 €
- Otros gastos necesarios (+10% de JC e Iniciativa)	21.650,00 €

b. COSTES DE URBANIZACIÓN

En cuanto a la estimación de los posibles costes de urbanización, dado que ya ha sido redactado el proyecto de urbanización del ámbito y se dispone de un presupuesto provisional, se ha tomado este valor para la estimación de costes de obras de urbanización (OOUU). Dicho importe asciende a la cantidad de **2.286.308,06 €**.



**PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SO.126 DEL
AOR-SO-3 DE TÍNCER BAJO EN SANTA CRUZ DE TENERIFE**

RESUMEN DE PRESUPUESTO PROYECTO DE URBANIZACIÓN UA SO.126 TÍNCER BAJO

CAPITULO	RESUMEN	IMPORTE	%
01	DEMOLICIONES	23.864,49	1,04
02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	107.389,14	4,70
03	FIRMES Y PAVIMENTOS	449.598,30	19,66
04	RED DE AGUAS RESIDUALES	88.981,83	3,89
05	RED DE AGUAS PLUVIALES	211.529,77	9,25
06	RED DE ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIOS	99.363,84	4,35
07	RED DE RIEGO Y JARDINERÍA	133.968,49	5,86
08	RED DE MEDIA Y BAJA TENSION	258.771,60	11,76
09	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	174.653,32	7,64
10	RED DE TELECOMUNICACIONES	84.957,11	3,72
11	MOBILIARIO URBANO	94.175,55	4,12
12	MUROS	357.885,46	15,65
13	SEÑALIZACIÓN VIAL	12.540,54	0,55
14	SERVICIOS AFECTADOS	15.000,00	0,66
15	GESTIÓN DE RESIDUOS	119.144,35	5,21
16	SEGURIDAD Y SALUD	44.474,27	1,95
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		2.286.308,06	
13,00 % Gastos generales		297.220,05	
6,00 % Beneficio industrial		137.178,48	
Suma		434.398,53	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN I.G.I.C.		2.720.706,59	
7% I.G.I.C.		190.449,46	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		2.911.156,05	

Asimismo, de conformidad con el artículo 131 del Real Decreto 1098/2001, 12 octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos del Sector Público (Ley 9/2017, de 8 de noviembre), el presupuesto base de licitación (presupuesto de contrata) se obtendrá incrementando el de ejecución material en los siguientes conceptos:

- Un **13,00 %** por los gastos generales
- Un **6,00 %** por el beneficio industrial

Aplicando estos incrementos, el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) asciende a un importe de **2.720.706,59 €**.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
44

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

c. HONORARIOS PROFESIONALES

Como hemos comentado anteriormente, el proyecto de urbanización ya ha sido redactado, por lo que se ha incluido el importe que ha supuesto la elaboración de este documento. No obstante, no se dispone de oferta actualizada para la dirección de obras de urbanización ni para la coordinación de seguridad y salud. Por lo tanto, apoyándonos nuevamente en los baremos del COAC, obtenemos una estimación de los honorarios profesionales en los que la Dirección de Obras de Urbanización supone el 30 % incluyendo la Coordinación de Seguridad y Salud (CSS) del coste total del proyecto y dirección de obras de urbanización. Por último, la se establece en un 10 % de los honorarios por el Proyecto y Dirección de Obras (PDO). De lo expuesto se obtienen los siguientes importes:

- Proyecto de urbanización (70 % honorarios PDO)	55.000 €
- Dirección de obras de urbanización (20 % honorarios PDO):	15.714,29 €
- Coordinación de Seguridad y Salud (10 % honorarios PDO):	7.857,14 €

i. GASTOS DE FINANCIACIÓN

Se estiman los siguientes factores:

- Se solicitará una financiación ajena por el coste de licitación de la ejecución de la urbanización: 2.720.706,59€.
- Dos años de plazo de ejecución de la promoción. En el primer año se solicitará el 40% del dinero y el segundo 60%.
- La financiación se materializa como un préstamo al promotor (se pagará la amortización y los intereses del préstamo en función de lo que se disponga) a 12 años, con un interés del 3.9326 céntimos de porcentaje fijo, y con una carencia el primer año, durante el cual sólo se abonaría intereses y no se amortizaría préstamo. Para determinar este punto se ha consultado los datos publicados por el Banco de España en los tipos de interés aplicados por instituciones financieras monetarias a sociedades no financieras en operaciones de más de 1 millón de euros*, durante el último año de cuyo promedio se obtiene el valor del tipo de interés aplicado (*: https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/temas/sb_tiif.html).

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
45

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

CUADRO 19.5_TIPOS DE INTERÉS APLICADOS, DURANTE EL ÚLTIMO AÑO, POR INSTITUCIONES FINANCIERAS MONETARIAS A SOCIEDADES NO FINANCIERAS EN OPERACIONES DE MÁS DE 1 MILLÓN DE EUROS

CÓDIGO DE LA SERIE	DN_1T12T0129	DN_1T12T0130	DN_1T12T0131
NÚMERO SECUENCIAL	2806218	2806219	2806220
ALIAS DE LA SERIE	BE_19_5.12	BE_19_5.13	BE_19_5.14
DESCRIPCIÓN DE LA SERIE	Tipo de interés. Nuevas operaciones. EC y EFC. TEDR. SNF. Otros créditos más de 1 millón de euros. Hasta 1 año	Tipo de interés. Nuevas operaciones. EC y EFC. TEDR. SNF. Otros créditos más de 1 millón de euros. A más de 1 año y hasta 5 años	Tipo de interés. Nuevas operaciones. EC y EFC. TEDR. SNF. Otros créditos más de 1 millón de euros. A más de 5 años
DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES	Céntimos de Porcentaje	Céntimos de Porcentaje	Céntimos de Porcentaje
FRECUENCIA	MENSUAL	MENSUAL	MENSUAL
	abr-24	5,189	3,897
	may-24	5,004	4,96
	jun-24	4,953	3,205
	jul-24	4,955	3,819
	ago-24	4,842	4,244
	sep-24	4,591	4,122
	oct-24	4,308	4,064
	nov-24	4,199	3,483
	dic-24	4,031	4,093
	ene-25	3,791	3,205
	feb-25	3,891	3,205
	mar-25	3,602	2,253
PROMEDIO ANUAL	4,4463	3,7125	3,6388

PROMEDIO	3,9326
----------	--------

GASTOS FINANCIEROS			Año 1	Año 2
% PRESUPUESTO EJECUTADO			40,00%	60,00%
% DE URBANIZACIÓN EJECUTADA			40,00%	100,00%
CAPITAL PRESTADO PARA EJECUTAR LA URBANIZACIÓN	2.720.706,59 €		1.088.282,64 €	1.632.423,95 €
AMORTIZACIÓN DEL CAPITAL PRESTADO CON 1 AÑO DE CARENIA	Años	12	0,00%	9,09%
	Capital		0,00 €	247.312,23 €
AMORTIZACIÓN DE INTERESES	Interés anual	0,039326%		
	Intereses		427,98 €	1.069,95 €
			427,97 €	248.406,90 €

TOTAL GASTOS FINANCIEROS	248.834,87 €
--------------------------	--------------

ii. INDEMNIZACIÓN EDIFICACIONES EXISTENTES

Tal como se recoge en el apartado 5 del presente proyecto de reparcelación, sobre la parcela de origen número 2, inscrita en el Registro de la Propiedad bajo la finca registral n.º 2.714, se localiza una edificación actualmente incompatible la ejecución del planeamiento. A este respecto, el artículo 27.1.e) del RGEPC establece que:

e) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del planeamiento.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
46

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

De forma complementaria, el artículo 34.5 del mismo documento dispone lo siguiente:

4. *Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, derechos de arrendamiento, servidumbres y cargas que no puedan conservarse se valorarán, con independencia del suelo, con arreglo a los criterios de la legislación general aplicable. Su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto reparcelatorio en concepto de gastos de urbanización. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados, cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas de la legislación general aplicable o, en su caso, a las que rigen la expropiación forzosa. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencia de adjudicación o por gasto de gestión y urbanización. Asimismo, en el caso de terceros ocupantes legítimos de viviendas que constituyan su domicilio habitual, se deberá garantizar su derecho al realojamiento y retorno.*

Finalmente, el artículo 38 del RGEPC incluye entre los gastos de gestión y ejecución de la urbanización en su apartado f) el concepto de “[...] indemnizaciones que sean procedentes para compensar los derechos, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que no puedan conservarse en el concepto de gastos de gestión y ejecución que en cualquier caso deben asumir los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación.

i) Identificación de edificaciones incompatibles

En el ámbito de la unidad reparcelable se localizan un total de seis edificaciones, de las cuales tres resultan incompatibles con la ejecución del planeamiento, tal y como se detalla en el plano n.º 7 del presente documento. Estas edificaciones se ubican en las fincas de origen con números 2, 3 y 4 en el presente proyecto.

Por una parte, las fincas de origen n.º 3 y n.º 4 pertenecen íntegramente a propietarios no adheridos, por lo que sus derechos indemnizatorios se han valorado en el correspondiente Proyecto de Expropiación y se han integrado en el justiprecio, incluido este último en la CLP.

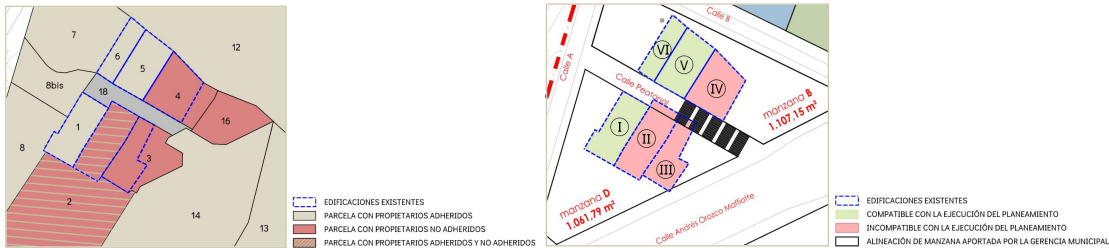
Por otra parte, la finca de origen n.º 2 (finca registral n.º 2.714) presenta una situación mixta: por un lado, un 70 % de la titularidad corresponde a propietarios no adheridos, con lo cual sus derechos han sido valorados en el proyecto de expropiación, y por otro, el 30 % restante pertenece a propietarios adheridos a la unidad de actuación. Esto quiere decir que estos últimos aportan suelo y obtienen aprovechamiento en su correspondiente parcela de resultado, pero tienen derecho a ser indemnizados por el 30 % del valor de la edificación, de conformidad con lo expuesto en la normativa referida anteriormente.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
47

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		



En consecuencia, se procede a continuación a valorar dicha edificación para posteriormente incorporar dicho valor indemnizatorio en los costes de gestión y ejecución de la urbanización.

ii) **Criterios de valoración aplicados**

En este caso, los propietarios están adheridos a la unidad de actuación, lo que significa que aportan suelo y reciben aprovechamiento urbanístico en la finca de resultado. Por ello, la indemnización se limita únicamente al valor de la edificación, sin incluir el suelo, conforme a la legislación aplicable. Dado que la normativa no regula expresamente cómo valorar este supuesto, se aplica por analogía el artículo 18 del RVLS, que establece el método para calcular el valor de edificaciones, construcciones e instalaciones desvinculadas del suelo rural.

Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$$

Siendo:

- V : Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.
 V_R : Valor de reposición bruto, en euros.
 V_F : Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil, en euros.
 β : Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.
3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \times C$$

Donde:

α : **Antigüedad.** Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III. **En el presente caso, al tratarse de un inmueble de tipo residencial, su vida útil máxima en años es de 100, conforme a los valores establecidos en el anexo III.**

C: **Coeficiente corrector según estado de conservación.** El estado de conservación, de acuerdo con el Anexo II del RVLS.

iii) Cálculo del valor de reposición bruto (VR)

Para determinar el coste de ejecución material del inmueble objeto de valoración en el año 2025 nos remitimos a la herramienta para el cálculo del Valor Tributario de Obra Nueva en Canarias elaborado entre la Agencia Tributaria Canaria (ATC) y la Fundación Centro de Información y Economía de la Construcción en Canarias (CIEC).

DATOS DE LA PARCELA

Isla	Municipio	Vía/Urbanización	Número	Sup. parcela (m ²)
TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CL SANTA MONICA	3	92,23

DATOS DE LA OBRA NUEVA

Año de ejecución	Ref. Catastral	Uso principal del edificio	Tipo edificatorio
2025	2570050CS7427S0000JF	RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

Planta de ubicación	Uso pormenorizado	€ Coste m ² de e.m.	m ² Sup. construida	€ Total coste de e.m.
PLANTA BAJA	RESIDENCIAL	1.050	76	79.807

TOTALES	m ² Sup. construida	Costes directos	Costes indirectos (3%)	Coste total
	76	79.807 €	2.394 €	82.201 €

Este valor de 82.201 €, tal y como indica el artículo 18, debe incrementarse con los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

Pues bien, en primer lugar, de conformidad con el artículo 131 del Real Decreto 1098/2001, 12 octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos del Sector Público (Ley 9/2017, de 8 de noviembre), el presupuesto base de licitación (presupuesto de contrata) se obtendrá incrementando el de ejecución material en los siguientes conceptos:

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
49

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

- Un **13,00 %** por los gastos generales
- Un **6,00 %** por beneficio industrial

En segundo lugar, considerando lo que establece la Ley 7/1997 respecto a la liberalización de honorarios profesionales en el ámbito de la competencia profesional, los **honorarios profesionales** también se han determinado siguiendo los Baremos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias. Si bien estos baremos no son vinculantes, son una referencia habitual para el cálculo de honorarios en el sector.

$$H = \sum (C_o \times S \times C_c) \times C_s \times C_i$$

Donde:

- C_o:** Coste unitario de construcción
S: Superficie total construida
C_s: Coeficiente sobre la superficie total construida
C_c: Coeficiente de complejidad de la obra
C_i: Coeficiente de alcance de las intervenciones

Para obtener este valor, vamos a estimar como coste unitario de construcción la división de los 82.201 € entre los m²c de la vivienda, en este caso de 76 m²c, o lo que es lo mismo, 1.081,59 €/m²c.

	C_o	S	C_c	C_s	C_i	H	%
VIVIENDAS	1.081,59	76	1,00	0,095	1,00	7.809,10	9,50%

En consecuencia, se obtiene una estimación de los honorarios profesionales del arquitecto por la redacción del proyecto y la dirección de obra equivalente al **9,50 %** del coste unitario de ejecución material, tomando como referencia una promoción tipo citada en el apartado A.

En tercer lugar, basándonos en nuestra experiencia profesional y la tipología de vivienda, se estiman los siguientes honorarios profesionales sobre el coste de ejecución material:

- Arquitecto Técnico: **2,58 %**
- Coordinador de Seguridad y Salud: **0,73 %**
- Proyecto industrial y dirección de obra: **0,95 %**
- Proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones y dirección de obra: **0,15 %**

Por su parte, la actual Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, cuyo texto consolidado fue publicado en el BOP n.º 33/2018 de 16 de marzo, establece en su artículo IV un tipo de gravamen del **1,80 %** aplicado sobre el coste de ejecución material.

Finalmente, se han incluido los siguientes conceptos:

- Seguro decenal y Organismo de Control Técnico (OCT): **1,14 %**
- Levantamiento topográfico y estudio geotécnico: **0,76 %**

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
50

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

En suma, a la vista de lo expuesto, se produce un incremento por todos los gastos analizados de un 36,62 %, obteniéndose como resultado el siguiente valor de reposición:

$$V_R = 82.201 \times 1,3662 = 112.303,01\text{€}$$

$$V_R = 112.303,01 \text{ €}$$

iv) Valor de la edificación al final de su vida útil (V_F)

Por su parte, el artículo 18.3 especifica que se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto. Por lo tanto, se estima dicho valor en el máximo posible, siendo este:

$$V_F = 11.230,30 \text{ €}$$

v) Coeficiente (β).

Finalmente, para el **cálculo del coeficiente (β)**, se atiende a lo expuesto en la siguiente tabla:

N.º FINCA	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ANTIGÜEDAD RESPECTO AL AÑO	% VIDA ÚTIL CONSUMIDA SOBRE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	B (ANEXO II RVLS)
		2025	100		
2	1960	65	65%	REGULAR	0,6058

$$\beta = 0,6058$$

Por lo tanto, aplicando todos los valores calculados a la fórmula propuesta por el artículo 18 del RVLS, se obtiene la siguiente cantidad:

$$V = 112.303,01\text{€} - (112.303,01\text{€} - 11.230,30) \times 0,6058 = 51.073,16 \text{ €}$$

Una vez determinado el valor de la edificación sin incluir el suelo, procede calcular el importe de los derechos indemnizatorios en este supuesto concreto. Se trata de propietarios adheridos a la unidad de actuación que, si bien aportan su suelo y reciben aprovechamiento urbanístico en la finca de resultado, deben ser compensados por la pérdida de una edificación cuya situación actual resulta incompatible con el planeamiento y la ordenación del ámbito.

En este caso, la edificación se ubica en la finca de origen n.º 2, inscrita con el n.º 2.714 en el Registro de la Propiedad. La relación de propietarios afectados y la distribución individualizada de la indemnización se detalla en el cuadro resumen que figura a continuación.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
51

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

N.º FINCA APORTADA	N.º FINCA REGISTRAL	TITULAR	% TITULARIDAD	SUPERFICIE APORTADA A LA UA (m2s)	SUPERFICIE IDEAL POR PROPIETARIO (m2s)	VALOR INDEMNIZABLE POR PROPIETARIO (m2s)
2	2.714	María Begoña Fumero Mendoza	3,33%	2.315,71	77,19	1.702,44 €
		María Belén Fumero Mendoza	3,33%		77,19	1.702,44 €
		Francisco Javier Fumero Mendoza	3,33%		77,19	1.702,44 €
		Benito Alonso Fumero	3,33%		77,19	1.702,44 €
		Segundo Alonso Fumero	3,33%		77,19	1.702,44 €
		Longinos Alonso Fumero	3,33%		77,19	1.702,44 €
		Herencia yacente de Dionisia Fumero Cano	10,00%	231,57	5.107,32 €	
TOTAL INDEMNIZACIÓN					694,713	15.321,95 €

iii. TABLA RESUMEN

RESUMEN COSTES DE URBANIZACIÓN Y OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES		
a. GASTOS DE GESTIÓN		
Junta de Compensación		138.000,00 €
Iniciativa Urbanística (PR + PEX)		78.500,00 €
Inscripción Registral		25.000,00 €
Otros gastos necesarios		21.650,00 €
b. COSTES DE URBANIZACIÓN		
	PEM	
Obra Civil	2.286.308,06 €	2.720.706,59 €
c. HONORARIOS PROFESIONALES		
Proyecto de urbanización		55.000,00 €
Dirección de obras de urbanización		15.714,29 €
Coordinador de Seguridad y Salud		7.857,14 €
d. GASTOS DE FINANCIACIÓN		
Gastos de financiación		248.834,87 €
Subrogación y cancelación de préstamo		2.488,35 €
e. INDEMNIZACIONES		
Indemnización edificaciones		15.321,95 €
TOTAL		3.329.073,19 €

Siendo la superficie hipotética del ámbito 28.320,37 m², el resultado del valor G es el siguiente:

$$G = 117,55 \text{ €/m}^2\text{s}$$

G) TASA LIBRE DE RIESGO (TLR)

Como se ha visto, el artículo 22.3 del RVLS establece que será *“la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo*

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
52

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F0111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F0111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

entre dos y seis años.” Pues bien, a continuación se muestra la última referencia a dicho valor, publicada en el BOE número 159 de 3 de julio de 2025:

Tipo de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ² .	2,532

Madrid, 2 de julio de 2025.-El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

¹ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

² Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

Por tanto, la tasa libre de riesgo en tanto por uno es la siguiente:

TLR = 0,02532

H) PRIMA DE RIESGO (PR)

La prima de riesgo fija el riesgo en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro:

Tipo de inmueble	% Prima de riesgo
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11

Como el planeamiento prevé la ejecución de edificaciones de uso residencial en la categoría de primera residencia, la prima de riesgo mínima en tanto por uno a considerar es:

PR = 0,08

7.1.8.1. VALOR DE VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (VSo)

Aplicando los valores obtenidos del valor del suelo urbanizado no edificado (**VS: 174,38 €/m²s**), los costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes (**G:117,55 €/m²s**), la tasa libre de riesgo (**TLR: 0,02532**) y prima de riesgo (**PR: 0,08**), de la expresión anteriormente expuesta, se obtiene:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR) = 174,38 - 117,55 \times (1 + 0,02532 + 0,08) = 44,45 \text{ €/m}^2\text{s}$$

VSo = 44,45 €/m²s

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
53

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

7.2. VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO: TASACIÓN CONJUNTA

Los inmuebles incluidos en el ámbito a valorar que se corresponden a suelo urbanizado edificado se aplicarán lo dispuesto en el artículo 23 del RVLS:

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.*
- El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

Como el valor de tasación del suelo, determinado por el método residual, ya se ha deducido en el apartado anterior (**VSo: 44,55 €/m²**), nos centraremos, exclusivamente, en calcular el valor de la tasación conjunta del suelo y la edificación. Para ello, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 24 del RVSL, cuyo tenor es el siguiente:

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

- Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado (...).*
- En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, (...).*

Como la hipótesis expuesta en el apartado 1, para esta valoración, no se puede dar: es imposible encontrar un mínimo de 6 testigos, transmitidos o en oferta, que concuerden con las características específicas de los bienes construidos que se tasan; es por lo que se aplicarán procesos de homogeneización (expuestos en el apartado 2) a los testigos seleccionados.

7.2.1. USOS Y TIPOS EDIFICATORIOS EXISTENTES

Dentro del ámbito, se distinguen los siguientes tipos edificatorios:

- 1) Vivienda unifamiliar entre medianeras en las parcelas 2 y 4.
- 2) Local almacén de planta baja en la parcela 3.

En relación con estas edificaciones, a fecha de redacción del presente proyecto no constan títulos

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
54

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

habilitantes para su ejecución. A este respecto, y de conformidad con el requerimiento emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife con fecha 23 de abril de 2025, cabe señalar que, aun en ausencia de licencia o autorización formal de origen, las mismas han de ser objeto de valoración bajo la siguiente argumentación:

Estimamos que la referidas construcciones deben ser valoradas, se trata de unas construcciones patrimonializadas al amparo de la Disposición Transitoria 5ª del Texto Refundido de 1992, lo que supone, como su propio nombre indica, atribuir al patrimonio de su titular, a todos los efectos, la edificación o construcción de que se trate, lo que se traduce en que cualquier afección o privación total o parcial, de dicha edificación debe ser indemnizada en virtud del reconocimiento del derecho de propiedad privada (art. 33.1 CE) y de la garantía de indemnidad o compensación de toda privación singular de la que mismo sea objeto (art. 33.3 CE y art. 1 LEF), como afirma la STS 10 de marzo de 2016.

Dicha patrimonialización, y consecuente garantía de indemnidad por su privación o afección, no se ve, en absoluto, contradicha por el requisito de legalidad/legalización establecida por el art. 35.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y ello con base a dos consideraciones, que se formulan a título alternativo:

- a) Bien porque se considere que la patrimonialización operada por la D.T. 5ª TRLS 1992 constituye una legalización ex lege de la respectiva edificación o construcción, con lo que se cumpliría plenamente el requisito del art. 35.3 TRLS 2015.
- b) Bien porque se considere que el régimen general de art. 35.3 TRLS, tiene la excepción, amparada por norma de rango legal y emanada del Estado, de la DT.5ª TRLS 1992, que opera así como *lex specialis* y, por ende, prevalente frente a la legislación general, especialidad que, además, vendría amparada por la naturaleza de derecho adquirido (*ius adquisitum*) que la mencionada Disposición Transitoria dispensa a las edificaciones que son objeto de su regulación.

Dicha prevalencia normativa se contempla en el art. 5.2 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, que a la hora de determinar la valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones ajustadas a la legalidad, contempla explícitamente la excepción o salvedad de la D.T. 5ª TRLS 1992 (sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria quinta del Texto Refundido de la Ley del Suelo).

En consecuencia, y a los efectos de dar cumplimiento al requerimiento municipal y continuar con la tramitación de la iniciativa urbanística correspondiente al desarrollo de la unidad de actuación, procede a continuación llevar a cabo la valoración de las edificaciones existentes en los términos expuestos.

Asimismo, las edificaciones no constituyen residencia habitual de terceros ni se encuentran arrendadas, por lo que, en respuesta al requerimiento municipal, corresponde indicar que no procede el realojo, conforme a lo previsto en el apartado e) de la disposición general 18 del artículo único del TRLSR.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	Laura del Carmen Rivero Santana - Firma Externa Francisco Javier Acosta Sabater - Firma Externa Julio Alexis Lopez Acosta - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	Entrada - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 55/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



7.2.1.1. VIVIENDAS UNIFAMILIARES ENTRE MEDIANERAS EN PARCELAS 2 Y 4

1) IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL OBJETO DE VALORACIÓN

PARCELA N.º 2		Imágenes
		
Fecha estimada	27/07/2025	
Grado de propiedad	PLENO DOMINIO	
Porcentaje de propiedad	100,00 %	
Tipo de bien	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	
Referencia Catastral	2570050CS7427S0000JF	
	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL ROSARIO	
	FINCA N.º 2.714	
	INSCRIPCIÓN 5ª	
Localización	CL SANTA MÓNICA, 3	
	TINCER. SANTA CRUZ DE TENERIFE	
Superficie construida (m²c)	76,00	
Años de constr./Antigüedad	1960 / 65 AÑOS	
	<i>Dato obtenido de la Sede Electrónica del Catastro.</i>	
Estado de conservación	NORMAL	
	Construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesitan reparaciones importantes.	
Calidad de la construcción	BAJA	
	<i>Dato estimado por ser el más beneficioso para los intereses del expropiado.</i>	
Protección oficial	NO	
Cargas singulares	Edificio protegido	SIN PROTECCIÓN. Edificio sin grado de protección. <i>Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.</i>
	Afección urbanística	SI Finca afectada por circunstancias urbanísticas especiales. <i>Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.</i>
	Adecuación funcional	POSITIVA Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. <i>Dato estimado por ser el más beneficioso para los intereses del expropiado.</i>
	Número de fachadas	UNA

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
56

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

PARCELA N.º 4

Imágenes



Datos de valoración	Fecha estimada	27/07/2025
	Grado de propiedad	PLENO DOMINIO
	Porcentaje de propiedad	100,00 %
Tipo de bien	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	
Referencia Catastral	2771008CS7427S0001JG	
	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL ROSARIO	
	FINCA N.º 4.761	
	INSCRIPCIÓN 1ª	
Localización	CL SANTA MONICA, 2	
	TINCER. SANTA CRUZ DE TENERIFE	
Superficie construida (m²c)	134,00	
Años de constr./Antigüedad	1987 / 38 AÑOS	
	<i>Dato obtenido según informe de disciplina urbanística adjunto al requerimiento municipal de fecha 23 de abril de 2025.</i>	
Estado de conservación	NORMAL	
	Construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesitan reparaciones importantes.	
Calidad de la construcción	BAJA	
	<i>Dato estimado por ser el más beneficio para los intereses del expropiado.</i>	
Protección oficial	NO	
Cargas singulares	Edificio protegido	SIN PROTECCIÓN. Edificio sin grado de protección. <i>Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.</i>
	Afección urbanística	SI Finca afectada por circunstancias urbanísticas especiales. <i>Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.</i>
	Adecuación funcional	POSITIVA Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. <i>Dato estimado por ser el más beneficio para los intereses del expropiado.</i>
	Número de fachadas	UNA

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
57

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 57/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



2) SELECCIÓN DE TESTIGOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

De la aplicación de los criterios descritos han resultado seleccionados los testigos recogidos en la siguiente tabla y cuyas publicaciones en portales web se adjuntan a este documento como **ANEXO 6**.

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS			VIVIENDA UNIFAMILIAR SIN DIVISIÓN HORIZONTAL					
MUNICIPIO			SANTA CRUZ DE TENERIFE / LA LAGUNA					
ESTUDIO DE MERCADO			VIVIENDA UNIFAMILIAR SIN DIVISIÓN HORIZONTAL					
#	DIRECCIÓN	TIPO	AÑO	ESTADO	CALIDAD	m²c	PV (€)	PV (€/m²)
1	CL BRISAS LAS 19	SM	1990	DEFICIENTE	BAJA	200,00	148.900,00 €	744,50 €
2	CR GENERAL DEL SUR 16	SM	1960	REGULAR	MEDIA	200,00	195.000,00 €	975,00 €
3	CL HERMIGUA 13	SM	1971	NORMAL	ALTA	136,00	169.900,00 €	1.249,26 €
4	CL SAN FLORENCIO 7	SM	1970	REGULAR	BAJA	202,00	200.000,00 €	990,10 €
5	CM SAN BARTOLOME 171(B)	SM	1983	NORMAL	MEDIA	218,00	225.000,00 €	1.032,11 €
6	CL BARRANCO GRANDE 17	SM	1970	NORMAL	MEDIA	510,00	380.000,00 €	745,10 €
7	CL GALAN 22	SM	1965	REGULAR	MEDIA	411,00	349.500,00 €	850,36 €
8	CL TANGARA 5	SM	1965	NORMAL	ALTA	433,00	323.000,00 €	745,96 €
PROMEDIO						288,75	248.912,50 €	916,55 €

3) HOMOGENEIZACIÓN Y CÁLCULO DE VALOR EN VENTA (Vv)

PARCELA 2

En este apartado, las muestras de mercado se homogeneizarán teniendo en cuenta sus características particulares respecto a las del inmueble objeto de valoración mediante coeficientes de homogeneización en función de su:

- Antigüedad y estado de conservación
- Calidad de construcción
- Tipo de mercado

I) HOMOGENEIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

El RVLS, en su artículo 24, regula la homogeneización conjunta de la antigüedad y el estado de conservación mediante la utilización específica de la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \times \frac{1 - \beta \times F}{1 - \beta i \times F}$$

Siendo:

Vv': Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv: Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F: Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característica de la zona, expresado en tanto por uno.

β: Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

βi: Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
58

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

J) COEFICIENTE CORRECTOR (β)

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 del RVLS, según el cual, el valor del coeficiente corrector β , tiene su fundamento matemático en la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \times C$$

Donde:

- a:** **Antigüedad.** Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III. *En el presente caso, al tratarse de un inmueble de tipo residencial, su vida útil máxima en años es de 100, conforme a los valores establecidos en el anexo III.*
- C:** **Coeficiente corrector según estado de conservación.** El estado de conservación, de acuerdo con el Anexo II del RVLS, se determinará según los siguientes criterios:

ESTADO DE CONSERVACIÓN	CRITERIO
NORMAL	Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
REGULAR	Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
DEFICIENTE	Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
RUINOSO	Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

K) FACTOR DE RELACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DE LAS CONSTRUCCIONES (F)

De acuerdo con el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones (RVLS), el factor F expresa la proporción entre el valor estimado de las construcciones y el valor total de la propiedad en la zona, representado en tanto por uno.

Para su determinación, se utilizará como valor de las construcciones el valor tributario de obra nueva en Canarias, calculado mediante la herramienta desarrollada por la Agencia Tributaria Canaria junto con la Fundación CIEC. Como valor total de la propiedad, se tomará el valor tasado de la vivienda libre de hasta cinco años de antigüedad en la provincia de Las Palmas, publicado por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
59

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

Valor tasado medio de vivienda libre de menos de cinco años de antigüedad		
	SANTA CRUZ DE TENERIFE	PROMEDIO ANUAL
TRIMESTRE_AÑO	€/m²	€/m²
1_2020	1.620,30	1.625,55
2_2020	1.618,60	
3_2020	1.616,90	
4_2020	1.646,40	
1_2021	1.567,50	1.655,95
2_2021	1.677,10	
3_2021	1.740,40	
4_2021	1.638,80	
1_2022	1.631,35	1.712,76
2_2022	1.743,40	
3_2022	1.771,00	
4_2022	1.705,30	
1_2023	1.839,90	1.830,58
2_2023	1.817,40	
3_2023	1.753,00	
4_2023	1.912,00	

1_2024	1.967,70	2.019,63
2_2024	1.956,90	
3_2024	1.996,00	
4_2024	2.157,90	



Año	Uso	CC (€/m²)	Z.c / V.v	CC (€/m²)
2020	RESIDENCIAL	731,00	0,08	782,36
	ZONAS COMUNES	642,00		
2021	RESIDENCIAL	734,00	0,08	785,52
	ZONAS COMUNES	644,00		
2022	RESIDENCIAL	814,26	0,08	871,44
	ZONAS COMUNES	714,70		
2023	RESIDENCIAL	834,95	0,08	893,58
	ZONAS COMUNES	732,86		
2024	RESIDENCIAL	864,26	0,08	924,95
	ZONAS COMUNES	758,59		

Por lo tanto, a la vista de los índices estimados, el valor del F será:

AÑO	VALOR TASADO DE LA VIV. NUEVA EN LAS PALMAS €/m²	COSTE CONSTRUCCIÓN €/m²	%	TANTO POR UNO
2020	1.625,55	782,36	48,13%	0,48
2021	1.655,95	785,52	47,44%	0,47
2022	1.712,76	871,44	50,88%	0,51
2023	1.830,58	893,58	48,81%	0,49
2024	2.019,63	924,95	45,80%	0,46
PROMEDIO (F)				0,48

L) TABLA SÍNTESIS: HOMOGENEIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN (Vv')

TESTIGO	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ANTIGÜEDAD RESPECTO AL AÑO	% VIDA ÚTIL CONSUMIDA SOBRE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	B (ANEXO II RVLS)	
		2025	100			
1	1960	65	65%	REGULAR	0,6058	
TESTIGO	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ANTIGÜEDAD RESPECTO AL AÑO	% VIDA ÚTIL CONSUMIDA SOBRE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bi (ANEXO II RVLS)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
		2025	100			
1	1990	35	35%	DEFICIENTE	0,6181	1,0084
2	1960	65	65%	REGULAR	0,6058	1,0000
3	1971	54	54%	NORMAL	0,4158	0,8854
4	1970	55	55%	REGULAR	0,5123	0,9401
5	1983	42	42%	NORMAL	0,2982	0,8268
6	1970	55	55%	NORMAL	0,4263	0,8911
7	1965	60	60%	REGULAR	0,5580	0,9685
8	1965	60	60%	NORMAL	0,4800	0,9211

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
60

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

M) HOMOGENEIZACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN

Este coeficiente homogeneiza el valor de los testigos en función de la calidad de su construcción en comparación con el del bien inmueble que se está valorando. Para determinar su valor se ha tomado como referencia los Baremos Orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, que para el cálculo del coste unitario orientativo por metro cuadrado construido fija, entre otros, el coeficiente de calidad Q en función de si la calidad es estándar, superior o inferior al estándar. Dicho coeficiente y los valores que este adopta coinciden además con los incluidos en la Norma 13 del RD 1020/1993 para la ponderación de la calidad de la construcción en función de su categoría, y son los relacionados en el cuadro siguiente:

INMUEBLE OBJETO DE VALORACIÓN	BAJA	0,80
CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	CONSIDERACIÓN	COEFICIENTE
SUPERIOR A LA ESTÁNDAR	ALTA	1,2
ESTÁNDAR	MEDIA	1
INFERIOR A LA ESTÁNDAR	BAJA	0,8

TESTIGO	CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
1	BAJA	0,80	1,000
2	MEDIA	1,00	0,800
3	ALTA	1,20	0,667
4	BAJA	0,80	1,000
5	MEDIA	1,00	0,800
6	MEDIA	1,00	0,800
7	MEDIA	1,00	0,800
8	ALTA	1,20	0,667

N) HOMOGENEIZACIÓN POR COMISIÓN INMOBILIARIA Y NEGOCIACIÓN

Se estima que en todas las transacciones de venta de bienes inmueble se produce, por efectos propios de la negociación, un descuento en el precio de oferta materializándose en la venta un precio inferior al inicialmente ofertado. Por ello, el resultado que se obtenga aplicando el método de comparación al mercado de las ofertas se depreciará en un **5,00 %** para homogeneizarlo al valor real.

O) SÍNTESIS CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS

TESTIGO	VALOR DE LA OFERTA (€)	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS TESTIGOS			VALOR HOMOGENEIZADO (€)
		ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	TIPO DE MERCADO	
1	148.900,00	1,008	1,000	0,9500	142.649,90
2	195.000,00	1,000	0,800	0,9500	148.200,00
3	169.900,00	0,885	0,667	0,9500	95.275,46
4	200.000,00	0,940	1,000	0,9500	178.626,08
5	225.000,00	0,827	0,800	0,9500	141.383,22
6	380.000,00	0,891	0,800	0,9500	257.342,15
7	349.500,00	0,968	0,800	0,9500	257.246,05
8	323.000,00	0,921	0,667	0,9500	188.424,16

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
61

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

P) PROMEDIO DE PRECIOS HOMOGENEIZADOS Y VALOR EN VENTA (Vv)

En el cuadro siguiente se presenta el cálculo del valor unitario por metro cuadrado construido, a partir de los valores homogeneizados previamente obtenidos para cada uno de los testigos. Para ello, se divide el valor homogeneizado entre la superficie construida computable de cada inmueble, obteniéndose así el módulo medio homogeneizado expresado en €/m².

A continuación, se calcula la diferencia relativa de cada testigo con respecto al promedio general de los valores unitarios obtenidos. Este indicador permite cuantificar, en términos porcentuales, el grado de desviación de cada testigo respecto al comportamiento medio del conjunto. Cuanto mayor sea dicha desviación, menor será la representatividad del testigo, ya que su valor se aleja significativamente del intervalo considerado razonable para el mercado de referencia.

Sobre la base de este análisis, y con el fin de seleccionar un conjunto de seis testigos representativos, tal como establece la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, se opta por excluir aquellos testigos cuya diferencia relativa sea excesiva. Solo se consideran válidos aquellos cuyo valor unitario presenta una desviación reducida respecto al promedio, lo que garantiza una mayor homogeneidad y fiabilidad en la estimación del valor de mercado.

TESTIGO	VALOR HOMOGENEIZADO	SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE	MÓDULO MEDIO DEL TESTIGO HOMOGENEIZADO	DIFERENCIA RELATIVA	SELECCIÓN
	(€)	(m²)	(€/m²)		(€/m²)
1	142.649,90	200,00	713,25	8,62	713,25
2	148.200,00	200,00	741,00	12,84	741,00
3	95.275,46	136,00	700,55	6,68	700,55
4	178.626,08	202,00	884,29	34,66	NO VÁLIDO
5	141.383,22	218,00	648,55	1,24	648,55
6	257.342,15	510,00	504,59	23,16	504,59
7	257.246,05	411,00	625,90	4,68	625,90
8	188.424,16	433,00	435,16	33,73	NO VÁLIDO
PROMEDIO			656,66	Corte en 23,16	655,64

A la vista de todo lo expuesto, se estima que el valor de en venta para la edificación de vivienda unifamiliar entre medianeras localizada en la PARCELA 2, es el promedio del módulo medio del testigo homogeneizado, y asciende a una cantidad de:

Vv = 655,64 €/m²c

PARCELA 4

En este apartado, las muestras de mercado se homogeneizarán teniendo en cuenta sus características particulares respecto a las del inmueble objeto de valoración mediante coeficientes de homogeneización en función de su:

- a) Antigüedad y estado de conservación
- b) Calidad de construcción
- c) Tipo de mercado

A) HOMOGENEIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

El RVLS, en su artículo 24, regula la homogeneización conjunta de la antigüedad y el estado de conservación mediante la utilización específica de la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \times \frac{1 - \beta \times F}{1 - \beta i \times F}$$

Siendo:

Vv': Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv: Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F: Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β : Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

βi : Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

B) COEFICIENTE CORRECTOR (β)

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 del RVLS, según el cual, el valor del coeficiente corrector β , tiene su fundamento matemático en la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \times C$$

Donde:

a: **Antigüedad.** Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III. **En el presente caso, al tratarse de un inmueble de tipo residencial, su vida útil máxima en años es de 100, conforme a los valores establecidos en el anexo III.**

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
63

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

C: **Coefficiente corrector según estado de conservación.** El estado de conservación, de acuerdo con el Anexo II del RVLS, se determinará según los siguientes criterios:

ESTADO DE CONSERVACIÓN	CRITERIO
NORMAL	Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
REGULAR	Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
DEFICIENTE	Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
RUINOSO	Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

C) FACTOR DE RELACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DE LAS CONSTRUCCIONES (F)

De acuerdo con el artículo 24 del RVLS, el factor F expresa la proporción entre el valor estimado de las construcciones y el valor total de la propiedad en la zona, representado en tanto por uno.

Para su determinación, se utilizará como valor de las construcciones el valor tributario de obra nueva en Canarias, calculado mediante la herramienta desarrollada por la Agencia Tributaria Canaria junto con la Fundación CIEC. Como valor total de la propiedad, se tomará el valor tasado de la vivienda libre de hasta cinco años de antigüedad en la provincia de Las Palmas, publicado por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Valor tasado medio de vivienda libre de menos de cinco años de antigüedad			1_2024	1.967,70	2.019,63
	SANTA CRUZ DE TENERIFE	PROMEDIO ANUAL	2_2024	1.956,90	
TRIMESTRE_AÑO	€/m²	€/m²	3_2024	1.996,00	
			4_2024	2.157,90	
1_2020	1.620,30	1.625,55			
2_2020	1.618,60				
3_2020	1.616,90				
4_2020	1.646,40				
1_2021	1.567,50	1.655,95			
2_2021	1.677,10				
3_2021	1.740,40				
4_2021	1.638,80				
1_2022	1.631,35	1.712,76			
2_2022	1.743,40				
3_2022	1.771,00				
4_2022	1.705,30				
1_2023	1.839,90	1.830,58			
2_2023	1.817,40				
3_2023	1.753,00				
4_2023	1.912,00				



Año	Uso	CC (€/m²)	Z.c / Vv	CC (€/m²)
2020	RESIDENCIAL	731,00	0,08	782,36
	ZONAS COMUNES	642,00		
2021	RESIDENCIAL	734,00	0,08	785,52
	ZONAS COMUNES	644,00		
2022	RESIDENCIAL	814,26	0,08	871,44
	ZONAS COMUNES	714,70		
2023	RESIDENCIAL	834,95	0,08	893,58
	ZONAS COMUNES	732,86		
2024	RESIDENCIAL	864,26	0,08	924,95
	ZONAS COMUNES	758,59		

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
64

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

Por lo tanto, a la vista de los índices estimados, el valor del F será:

AÑO	VALOR TASADO DE LA VIV. NUEVA EN LAS PALMAS €/m²	COSTE CONSTRUCCIÓN €/m²	%	TANTO POR UNO
2020	1.625,55	782,36	48,13%	0,48
2021	1.655,95	785,52	47,44%	0,47
2022	1.712,76	871,44	50,88%	0,51
2023	1.830,58	893,58	48,81%	0,49
2024	2.019,63	924,95	45,80%	0,46
PROMEDIO (F)				0,48

D) TABLA SÍNTESIS: HOMOGENEIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN (Vv')

TESTIGO	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ANTIGÜEDAD RESPECTO AL AÑO	% VIDA ÚTIL CONSUMIDA SOBRE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	B (ANEXO II RVLS)	
		2025	100			
EDIF. P4	1987	38	38%	NORMAL	0,2622	

TESTIGO	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ANTIGÜEDAD RESPECTO AL AÑO	% VIDA ÚTIL CONSUMIDA SOBRE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bi (ANEXO II RVLS)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
		2025	100			
1	1990	35	35%	DEFICIENTE	0,6181	1,2444
2	1960	65	65%	REGULAR	0,6058	1,2340
3	1971	54	54%	NORMAL	0,4158	1,0926
4	1970	55	55%	REGULAR	0,5123	1,1601
5	1983	42	42%	NORMAL	0,2982	1,0203
6	1970	55	55%	NORMAL	0,4263	1,0996
7	1965	60	60%	REGULAR	0,5580	1,1951
8	1965	60	60%	NORMAL	0,4800	1,1366

E) HOMOGENEIZACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN

Este coeficiente homogeneiza el valor de los testigos en función de la calidad de su construcción en comparación con el del bien inmueble que se está valorando.

Para determinar su valor se ha tomado como referencia los Baremos Orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, que para el cálculo del coste unitario orientativo por metro cuadrado construido fija, entre otros, el coeficiente de calidad Q en función de si la calidad es estándar, superior o inferior al estándar. Dicho coeficiente y los valores que este adopta coinciden además con los incluidos en la Norma 13 del RD 1020/1993 para la ponderación de la calidad de la construcción en función de su categoría, y son los relacionados en el cuadro siguiente:

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
65

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

INMUEBLE OBJETO DE VALORACIÓN	BAJA	0,80
-------------------------------	------	------

CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	CONSIDERACIÓN	COEFICIENTE
SUPERIOR A LA ESTÁNDAR	ALTA	1,2
ESTÁNDAR	MEDIA	1
INFERIOR A LA ESTÁNDAR	BAJA	0,8

TESTIGO	CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
1	BAJA	0,80	1,000
2	MEDIA	1,00	0,800
3	ALTA	1,20	0,667
4	BAJA	0,80	1,000
5	MEDIA	1,00	0,800
6	MEDIA	1,00	0,800
7	MEDIA	1,00	0,800
8	ALTA	1,20	0,667

F) HOMOGENEIZACIÓN POR COMISIÓN INMOBILIARIA Y NEGOCIACIÓN

Se estima que en todas las transacciones de venta de bienes inmueble se produce, por efectos propios de la negociación, un descuento en el precio de oferta materializándose en la venta un precio inferior al inicialmente ofertado. Por ello, el resultado que se obtenga aplicando el método de comparación al mercado de las ofertas se depreciará en un **5,00 %** para homogeneizarlo al valor real.

G) SÍNTESIS CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS

TESTIGO	VALOR DE LA OFERTA (€)	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS TESTIGOS			VALOR HOMOGENEIZADO (€)
		ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	TIPO DE MERCADO	
1	148.900,00	1,244	1,000	0,9500	176.029,28
2	195.000,00	1,234	0,800	0,9500	182.878,08
3	169.900,00	1,093	0,667	0,9500	117.569,45
4	200.000,00	1,160	1,000	0,9500	220.423,71
5	225.000,00	1,020	0,800	0,9500	174.466,20
6	380.000,00	1,100	0,800	0,9500	317.558,96
7	349.500,00	1,195	0,800	0,9500	317.440,38
8	323.000,00	1,137	0,667	0,9500	232.514,50

H) PROMEDIO DE PRECIOS HOMOGENEIZADOS Y VALOR EN VENTA (Vv)

En el cuadro siguiente se presenta el cálculo del valor unitario por metro cuadrado construido, a partir de los valores homogeneizados previamente obtenidos para cada uno de los testigos. Para ello, se divide el valor homogeneizado entre la superficie construida computable de cada inmueble, obteniéndose así el módulo medio homogeneizado expresado en €/m².

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
66

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

A continuación, se calcula la diferencia relativa de cada testigo con respecto al promedio general de los valores unitarios obtenidos. Este indicador permite cuantificar, en términos porcentuales, el grado de desviación de cada testigo respecto al comportamiento medio del conjunto. Cuanto mayor sea dicha desviación, menor será la representatividad del testigo, ya que su valor se aleja significativamente del intervalo considerado razonable para el mercado de referencia.

Sobre la base de este análisis, y con el fin de seleccionar un conjunto de seis testigos representativos, tal como establece la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, se opta por excluir aquellos testigos cuya diferencia relativa sea excesiva. Solo se consideran válidos aquellos cuyo valor unitario presenta una desviación reducida respecto al promedio, lo que garantiza una mayor homogeneidad y fiabilidad en la estimación del valor de mercado.

TESTIGO	VALOR HOMOGENEIZADO	SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE	MÓDULO MEDIO DEL TESTIGO HOMOGENEIZADO	DIFERENCIA RELATIVA	SELECCIÓN
	(€)	(m²)	(€/m²)		(€/m²)
1	176.029,28	200,00	880,15	8,62	880,15
2	182.878,08	200,00	914,39	12,84	914,39
3	117.569,45	136,00	864,48	6,68	864,48
4	220.423,71	202,00	1.091,21	34,66	NO VÁLIDO
5	174.466,20	218,00	800,30	1,24	800,30
6	317.558,96	510,00	622,66	23,16	622,66
7	317.440,38	411,00	772,36	4,68	772,36
8	232.514,50	433,00	536,98	33,73	NO VÁLIDO
PROMEDIO			810,32	Corte en 23,16	809,06

A la vista de todo lo expuesto, se estima que el valor de en venta para la edificación de vivienda unifamiliar entre medianeras localizada en la PARCELA 4, es el promedio del módulo medio del testigo homogeneizado, y asciende a una cantidad de:

Vv = 809,06 €/m²c

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
67

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

7.2.1.2. LOCAL ALMACÉN ENTRE MEDIANERAS EN PARCELA 3

1) IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL OBJETO DE VALORACIÓN

PARCELA N.º 3	
	
Imágenes	
Fecha estimada	27/07/2025
Grado de propiedad	PLENO DOMINIO
Porcentaje de propiedad	100,00 %
Tipo de bien	LOCAL ALMACÉN ENTRE MEDIANERAS
Referencia Catastral	2570008CS7427S0001TG
	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL ROSARIO
	FINCA N.º 8.629
	INSCRIPCIÓN 2ª
Localización	CL SANTA MÓNICA, 1
	TINCER. SANTA CRUZ DE TENERIFE
Superficie construida (m²c)	31,00
Años de constr./Antigüedad	1960 / 65 AÑOS
	<i>Dato obtenido de la Sede Electrónica del Catastro.</i>
Estado de conservación	REGULAR
	Construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesitan reparaciones importantes.
Calidad de la construcción	BAJA
	<i>Dato estimado por ser el más beneficioso para los intereses del expropiado.</i>
Protección oficial	NO
Cargas singulares	Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.
	Edificio sin grado de protección.
	<i>Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.</i>
	Afección urbanística NO
	Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales.
	<i>Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.</i>
	Adecuación funcional POSITIVA
	Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial.
	<i>Dato estimado por ser el más beneficioso para los intereses del expropiado.</i>
	Número de fachadas UNA

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
68

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 68/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



2) SELECCIÓN DE TESTIGOS DE LOCAL ALMACÉN ENTRE MEDIANERAS

De la aplicación de los criterios descritos han resultado seleccionados los testigos recogidos en la siguiente tabla y cuyas publicaciones en portales web se adjuntan a este documento como **ANEXO 7**.

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS		LOCAL ALMACÉN ENTRE MEDIANERAS						
MUNICIPIO		SANTA CRUZ DE TENERIFE / LA LAGUNA						
ESTUDIO DE MERCADO								
#	DIRECCIÓN	TIPO	AÑO	ESTADO	CALIDAD	m²c	PV (€)	PV (€/m²)
1	UR CARDONAL EL 153	SM	1998	DEFICIENTE	BAJA	70,00	26.500 €	378,57 €
2	CL SAN FRANCISCO 94	SM	1993	REGULAR	MEDIA	227,00	145.000 €	638,77 €
3	CL PADRE ANCHIETA 4	SM	1960	NORMAL	MEDIA	227,00	90.000 €	396,48 €
4	CL SAN NICOMEDES 1	SM	1980	DEFICIENTE	BAJA	290,00	180.000 €	620,69 €
5	CL RAMON TRUJILLO TORRES 17	SM	1975	REGULAR	MEDIA	230,00	105.000 €	456,52 €
6	CL SAN SALVADOR 15	SM	1965	DEFICIENTE	BAJA	128,00	59.000 €	460,94 €
7	CL ABREU VALDES 5	SM	1989	NORMAL	BAJA	395,00	185.000 €	468,35 €
8	CL SAN JUAN 30, LA LAGUNA	SM	2000	REGULAR	BAJA	297,00	149.000 €	501,68 €
PROMEDIO						233,00	117.437,50 €	490,25 €

3) HOMOGENEIZACIÓN Y CÁLCULO DE VALOR EN VENTA (Vv)

PARCELA 3

En este apartado, las muestras de mercado se homogeneizarán teniendo en cuenta sus características particulares respecto a las del inmueble objeto de valoración mediante coeficientes de homogeneización en función de su:

- a) Antigüedad y estado de conservación
- b) Calidad de construcción
- c) Uso
- d) Tipo de mercado

A) HOMOGENEIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

El RVLS, en su artículo 24, regula la homogeneización conjunta de la antigüedad y el estado de conservación mediante la utilización específica de la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \times \frac{1 - \beta \times F}{1 - \beta i \times F}$$

Siendo:

Vv': Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv: Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F: Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β: Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
69

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

β_i : Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

B) COEFICIENTE CORRECTOR (β)

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 del RVLS, según el cual, el valor del coeficiente corrector β , tiene su fundamento matemático en la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \times C$$

Donde:

a: Antigüedad. Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III. **En el presente caso, al tratarse de un inmueble de tipo residencial, su vida útil máxima en años es de 100, conforme a los valores establecidos en el anexo III.**

C: Coeficiente corrector según estado de conservación. El estado de conservación, de acuerdo con el Anexo II del RVLS, se determinará según los siguientes criterios:

ESTADO DE CONSERVACIÓN	CRITERIO
NORMAL	Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
REGULAR	Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
DEFICIENTE	Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiéndolas las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
RUINOSO	Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

C) FACTOR DE RELACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DE LAS CONSTRUCCIONES (F)

De acuerdo con el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones (RVLS), el factor F expresa la proporción entre el valor estimado de las construcciones y el valor total de la propiedad en la zona, representado en tanto por uno.

Para su determinación, se utilizará como valor de las construcciones el valor tributario de obra nueva en Canarias, calculado mediante la herramienta desarrollada por la Agencia Tributaria Canaria junto con la Fundación CIEC. Como valor total de la propiedad, se tomará el valor tasado de la vivienda libre de hasta cinco años de antigüedad en la provincia de Las Palmas, publicado por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
70

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

Valor tasado medio de vivienda libre de menos de cinco años de antigüedad		
	SANTA CRUZ DE TENERIFE	PROMEDIO ANUAL
TRIMESTRE_AÑO	€/m²	€/m²
1_2020	1.620,30	1.625,55
2_2020	1.618,60	
3_2020	1.616,90	
4_2020	1.646,40	
1_2021	1.567,50	1.655,95
2_2021	1.677,10	
3_2021	1.740,40	
4_2021	1.638,80	
1_2022	1.631,35	1.712,76
2_2022	1.743,40	
3_2022	1.771,00	
4_2022	1.705,30	
1_2023	1.839,90	1.830,58
2_2023	1.817,40	
3_2023	1.753,00	
4_2023	1.912,00	

1_2024	1.967,70	2.019,63
2_2024	1.956,90	
3_2024	1.996,00	
4_2024	2.157,90	



Año	Uso	CC (€/m²)	Z.c / Vv	CC (€/m²)
2020	RESIDENCIAL	731,00	0,08	782,36
	ZONAS COMUNES	642,00		
2021	RESIDENCIAL	734,00	0,08	785,52
	ZONAS COMUNES	644,00		
2022	RESIDENCIAL	814,26	0,08	871,44
	ZONAS COMUNES	714,70		
2023	RESIDENCIAL	834,95	0,08	893,58
	ZONAS COMUNES	732,86		
2024	RESIDENCIAL	864,26	0,08	924,95
	ZONAS COMUNES	758,59		

Por lo tanto, a la vista de los índices estimados, el valor del F será:

AÑO	VALOR TASADO DE LA VIV. NUEVA EN LAS PALMAS €/m²	COSTE CONSTRUCCIÓN €/m²	%	TANTO POR UNO
2020	1.625,55	782,36	48,13%	0,48
2021	1.655,95	785,52	47,44%	0,47
2022	1.712,76	871,44	50,88%	0,51
2023	1.830,58	893,58	48,81%	0,49
2024	2.019,63	924,95	45,80%	0,46
PROMEDIO (F)				0,48

D) TABLA SÍNTESIS: HOMOGENEIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN (vv')

TESTIGO	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ANTIGÜEDAD RESPECTO AL AÑO 2025	% VIDA ÚTIL CONSUMIDA SOBRE 100	ESTADO DE CONSERVACIÓN	B (ANEXO II RVLS)	
EDIF. P3	1960	65	130%	REGULAR	1,0000	

TESTIGO	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ANTIGÜEDAD RESPECTO AL AÑO 2025	% VIDA ÚTIL CONSUMIDA SOBRE 100	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bi (ANEXO II RVLS)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
1	1998	27	54%	DEFICIENTE	0,7079	0,7862
2	1993	32	64%	REGULAR	0,5961	0,7267
3	1960	65	130%	NORMAL	1,0000	1,0000
4	1980	45	90%	DEFICIENTE	0,9275	0,9368
5	1975	50	100%	REGULAR	1,0000	1,0000
6	1965	60	120%	DEFICIENTE	1,0000	1,0000
7	1989	36	72%	NORMAL	0,6192	0,7383
8	2000	25	50%	REGULAR	0,4688	0,6691

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
71

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

E) HOMOGENEIZACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN

Este coeficiente homogeneiza el valor de los testigos en función de la calidad de su construcción en comparación con el del bien inmueble que se está valorando. Para determinar su valor se ha tomado como referencia los Baremos Orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, que para el cálculo del coste unitario orientativo por metro cuadrado construido fija, entre otros, el coeficiente de calidad Q en función de si la calidad es estándar, superior o inferior al estándar. Dicho coeficiente y los valores que este adopta coinciden además con los incluidos en la Norma 13 del RD 1020/1993 para la ponderación de la calidad de la construcción en función de su categoría, y son los relacionados en el cuadro siguiente:

INMUEBLE OBJETO DE VALORACIÓN	BAJA	0,80
-------------------------------	------	------

CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	CONSIDERACIÓN	COEFICIENTE
SUPERIOR A LA ESTÁNDAR	ALTA	1,2
ESTÁNDAR	MEDIA	1
INFERIOR A LA ESTÁNDAR	BAJA	0,8

TESTIGO	CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
1	BAJA	0,80	1,000
2	MEDIA	1,00	0,800
3	MEDIA	1,00	0,800
4	BAJA	0,80	1,000
5	MEDIA	1,00	0,800
6	BAJA	0,80	1,000
7	BAJA	0,80	1,000
8	BAJA	0,80	1,000

F) HOMOGENEIZACIÓN POR COMISIÓN INMOBILIARIA Y NEGOCIACIÓN

Se estima que en todas las transacciones de venta de bienes inmueble se produce, por efectos propios de la negociación, un descuento en el precio de oferta materializándose en la venta un precio inferior al inicialmente ofertado. Por ello, el resultado que se obtenga aplicando el método de comparación al mercado de las ofertas se depreciará en un **5,00 %** para homogeneizarlo al valor real.

G) HOMOGENEIZACIÓN POR USO

Dada la dificultad existente para localizar inmuebles de comparación (testigos) con un uso exactamente igual al del inmueble objeto de valoración, en este caso concreto un local destinado a almacén se considera oportuno aplicar un coeficiente corrector que permita obtener valores homogéneos y comparables.

Este coeficiente corrector se determina según la diferencia entre el uso del inmueble testigo y el uso específico del inmueble que se valora. Así, tomando como referencia el uso del local almacén con un

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
72

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

coeficiente igual a 1,00, aquellos testigos que tengan un uso distinto y más rentable, como por ejemplo locales comerciales, requieren ajustar su valor mediante la aplicación del coeficiente inverso ($1 / 1,10 \approx 0,909$). De esta forma, se reduce su valor, equiparándolo al uso almacén.

Por el contrario, los testigos con uso idéntico al del inmueble objeto (almacén) no requieren ningún ajuste y mantienen íntegramente su valor inicial, aplicando un coeficiente de 1,00.

CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE
USO MENOS LUCRATIVO	0,9
MISMO USO	1
USO MÁS LUCRATIVO	1,1

TESTIGO	USO	COEFICIENTE	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
1	MISMO USO	1,00	1,000
2	USO MÁS LUCRATIVO	1,10	0,909
3	USO MÁS LUCRATIVO	1,10	0,909
4	MISMO USO	1,00	1,000
5	MISMO USO	1,00	1,000
6	MISMO USO	1,00	1,000
7	MISMO USO	1,00	1,000
8	MISMO USO	1,00	1,000

H) SÍNTESIS CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS

TESTIGO	VALOR DE LA OFERTA (€)	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS TESTIGOS				VALOR HOMOGENEIZADO (€)
		ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	USO	CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	TIPO DE MERCADO	
1	26.500,00	0,786	1,000	1,000	0,9500	19.792,89
2	145.000,00	0,727	0,909	0,800	0,9500	72.806,64
3	90.000,00	1,000	0,909	0,800	0,9500	62.181,82
4	180.000,00	0,937	1,000	1,000	0,9500	160.188,60
5	105.000,00	1,000	1,000	0,800	0,9500	79.800,00
6	59.000,00	1,000	1,000	1,000	0,9500	56.050,00
7	185.000,00	0,738	1,000	1,000	0,9500	129.753,23
8	149.000,00	0,669	1,000	1,000	0,9500	94.713,66

I) PROMEDIO DE PRECIOS HOMOGENEIZADOS Y VALOR EN VENTA (Vv)

En el cuadro siguiente se presenta el cálculo del valor unitario por metro cuadrado construido, a partir de los valores homogeneizados previamente obtenidos para cada uno de los testigos. Para ello, se divide el valor homogeneizado entre la superficie construida computable de cada inmueble, obteniéndose así el módulo medio homogeneizado expresado en €/m².

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
73

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

A continuación, se calcula la diferencia relativa de cada testigo con respecto al promedio general de los valores unitarios obtenidos. Este indicador permite cuantificar, en términos porcentuales, el grado de desviación de cada testigo respecto al comportamiento medio del conjunto. Cuanto mayor sea dicha desviación, menor será la representatividad del testigo, ya que su valor se aleja significativamente del intervalo considerado razonable para el mercado de referencia.

Sobre la base de este análisis, y con el fin de seleccionar un conjunto de seis testigos representativos, tal como establece la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, se opta por excluir aquellos testigos cuya diferencia relativa sea excesiva. Solo se consideran válidos aquellos cuyo valor unitario presenta una desviación reducida respecto al promedio, lo que garantiza una mayor homogeneidad y fiabilidad en la estimación del valor de mercado.

TESTIGO	VALOR HOMOGENEIZADO	SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE	MÓDULO MEDIO DEL TESTIGO HOMOGENEIZADO	DIFERENCIA RELATIVA	SELECCIÓN
	(€)	(m²)	(€/m²)		(€/m²)
1	19.792,89	70,00	282,76	20,96	282,76
2	72.806,64	227,00	320,73	10,35	320,73
3	62.181,82	227,00	273,93	23,43	NO VÁLIDO
4	160.188,60	290,00	552,37	54,40	NO VÁLIDO
5	79.800,00	230,00	346,96	3,02	346,96
6	56.050,00	128,00	437,89	22,40	437,89
7	129.753,23	395,00	328,49	8,18	328,49
8	94.713,66	297,00	318,90	10,86	318,90
PROMEDIO			357,75	Corte en 22,40	339,29

A la vista de todo lo expuesto, se estima que el valor de en venta para la edificación de local almacén entre medianeras localizada en la PARCELA 3, es el promedio del módulo medio del testigo homogeneizado, y asciende a una cantidad de:

Vv = 339,29 €/m²c

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
74

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

8. RESUMEN IDENTIFICACIÓN DEL VALOR DE EXPROPIACIÓN

En definitiva, el justiprecio por la expropiación de los bienes objeto de valoración asciende a **286.004,57 €**, incluyendo el 5 % de afección. La cifra resulta del siguiente resumen de cálculos:

A) CÁLCULO VALOR DEL SUELO

	Vv	K	Vc		
VRS	2.212,55 €	1,35	1.477,46 €		161,46 €
	Ei		VRS		
VS	1,08		161,46 €		174,38
	VS	G	TLR	PR	
VSo	174,38	117,55 €	2,532%	8,00%	44,45 €

B) VALORACIÓN EDIFICACIONES EXISTENTES

N.º PARCELA APORTADA	N.º FINCA REGISTRAL	USO	TIPO EDIFICATORIO	SUPERFICIE CATASTRAL CONSTRUIDA m²c	Vv €/m²c	VALOR TASACIÓN CONJUNTA €
2	2714	RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	76,00	655,64	49.828,72 €
3	8629	ALMACÉN	LOCAL ALMACÉN ENTRE MEDIANERAS	31,00	339,29	10.517,92 €
4	4761	RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	129,00	809,06	104.368,47 €

C) CÁLCULO DEL JUSTIPRECIO EXPROPIATORIO

N.º PARCELA	SUP. EXPROP.	VS	SUP. CONSTR.	Vv	VALOR SUELO	VALOR TASACIÓN CONJUNTA	JUSTIPRECIO	5 % PREMIO AFECCIÓN	VALOR DE EXPROPIACIÓN
	m²s	€/m²s	m²c	€/m²s	€	€	€	€	€
2	2.315,71 (70%)	44,45	76,00 (70%)	655,64	72.051,42	34.880,10	72.051,42	3.602,57	75.653,99
3	220,97		31,00	339,29	9.821,86	10.517,92	10.517,92	525,90	11.043,82
4	194,06		129,00	809,06	8.625,74	104.368,47	104.368,47	5.218,42	109.586,89
9	137,50		0,00	0,00	6.111,71	0,00	6.111,71	305,59	6.417,30
10	1.575,51		0,00	0,00	70.029,58	0,00	70.029,58	3.501,48	73.531,06
16	162,33		0,00	0,00	7.215,38	0,00	7.215,38	360,77 €	7.576,15
							270.294,48	13.514,72	283.809,21 €

VALOR DE EXPROPIACIÓN 286.004,57 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
75

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

9. HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO

FINCA 2. N.º FINCA REGISTRAL 2.714

DATOS GENERALES	
Organismo expropiante	Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
Beneficiario de la expropiación	La Junta de Compensación UA-SO.126, Área Tincer Bajo (SO-2), con NIF n.º V76799154.
Clasificación del suelo	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)
Situación Básica	Urbanizado con cargas pendientes a efectos de expropiación (Art. 37 RGEPC)

INFORMACIÓN REGISTRAL	
Situación	Calle Santa Mónica, número 3. La Campana. Tincer. Santa Cruz de Tenerife
Linderos	Norte: HEREDEROS DE ÁNGEL HERNÁNDEZ
	Sur: MARÍA GONZÁLEZ DEL PINO
	Este: JULIA SANTOS GONZÁLEZ
	Oeste: CRISTÓBAL SANTOS GONZÁLEZ
Descripción registral	RUSTICA: TROZO DE TERRENO. Dieciocho áreas cincuenta y nueve centiáreas siete mil setecientos centímetros cuadrados
Titular registral	FRANCISCO FUMERO LORENZO y LUCRECIA CANO FUMERO (100 %).
Titular a efectos expropiatorios	En consecuencia, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 9 del RD 1093/1997, deben figurar como titulares registrales de la presente finca los siguientes: MARÍA BEGOÑA FUMERO MENDOZA (3,33 %), MARÍA BELÉN FUMERO MENDOZA (3,33 %), FRANCISCO JAVIER FUMERO MENDOZA (3,33 %), BENITO ALONSO FUMERO (3,33 %), SEGUNDO ALONSO FUMERO (3,33 %), LONGINOS ALONSO FUMERO (3,33 %), HERENCIA YACENTE DE DIONISIA FUMERO CANO (10,00 %), MARÍA DEL CARMEN FUMERO RODRÍGUEZ (5,00 %), PETRA FUMERO RODRÍGUEZ (5,00 %), MARÍA MILAGROS FUMERO CANO (3,33 %), MARÍA CANDELARIA FUMERO CANO (3,33 %), JOSÉ TEODORO FUMERO CANO (3,33 %), OFELIA GARCÍA FUMERO (1,43 %), MARÍA DEL CARMEN GARCÍA FUMERO (1,43 %), PEDRO GARCÍA FUMERO (1,43 %), JUAN GARCÍA FUMERO (1,43 %), ALBERTO GARCÍA FUMERO (1,43 %), MARGARITA GARCÍA FUMERO (1,43 %), JOSÉ GARCÍA FUMERO (1,43 %), HONORIA APOLONIA FUMERO TORRES (2,00 %), NORMA DEL CARMEN FUMERO DÍAZ (2,00 %), ORLANDO FRANCISCO FUMERO DÍAZ (2,00 %), ÁNGEL FRANCISCO FUMERO DÍAZ (2,00 %), PETRA DEL CARMEN FUMERO REYES (2,00 %), ALBERTO FUMERO CANO (5,00 %), JOSÉ ANTONIO FUMERO CANO (5,00 %), PILAR FUMERO CANO (10,00 %), CESÁREO FUMERO CANO (10,00 %).

INFORMACIÓN REGISTRAL / CATASTRAL / APORTACIÓN AL ÁMBITO			
Uso	Residencial		
Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar entre medianeras		
N.º de Finca Registral	FR 2.714 del Registro de la Propiedad del Rosario		
Correspondencia registral	Inscripción 5ª, inscrita en el tomo 492, al folio 9, del Libro 40, el día veintidós de Agosto de mil novecientos cuarenta y seis.		
Superficies	Registral	Suelo	2.060,00
		Construida	No se describe
	Catastral	Suelo	570
		Construida	76
	Aportada (considerada a efectos de expropiación)	Suelo	2.315,71
		Construida	76

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
76

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

VALOR DE TASACIÓN CONJUNTA DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN <i>Art. 23.a) del RD 1492/2011</i>			
Uso	Residencial		
Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar entre medianeras		
Referencia catastral	2570050CS7427S0000JF		
N.º de Finca Registral	2.714		
Superficie de suelo	2.315,71		
Superficie construida considerada	m²c	76,00	
Porcentaje de titularidad valorado	%	70%	
Módulo medio (Vv)	€/m²c	655,64 €	
TOTAL		34.880,10 €	

VALOR DE TASACIÓN APLICACIÓN METODO RESIDUAL <i>Art. 23.b) del RD 1492/2011</i>			
Uso	Residencial		
Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar entre medianeras		
N.º de finca registral	2.714		
Superficie finca aportada	m²s	2315,71	
Porcentaje de titularidad valorado	%	70%	
Módulo medio (VSo)	€/m²	44,45 €	
TOTAL		72.051,42 €	

VALOR DE TASACIÓN	72.051,42 €
PREMIO DE AFECCIÓN 5,00%	3.602,57 €

DISTRIBUCIÓN POR PROPIETARIO								
N.º FINCA APORTADA	N.º FR	SUP. APORTADA A LA UA (m2s)	TITULAR	% TIT.	SUP.IDEAL / PROP. (m2s)	VALOR TASACIÓN	PREMIO AFECCIÓN	VALOR DE EXPROPIACIÓN
2	2.316	2.315,71	María del Carmen Fumero Rodríguez	5,00%	115,79	5.146,53	257,33 €	5.403,86 €
			Petra Fumero Rodríguez	5,00%	115,79	5.146,53	257,33 €	5.403,86 €
			María Milagros Fumero Cano	3,33%	77,19	3.431,02	171,55 €	3.602,57 €
			María Candelaria Fumero Cano	3,33%	77,19	3.431,02	171,55 €	3.602,57 €
			José Teodoro Fumero Cano	3,33%	77,19	3.431,02	171,55 €	3.602,57 €
			Ofelia García Fumero	1,43%	33,08	1.470,44	73,52 €	1.543,96 €
			María del Carmen García Fumero	1,43%	33,08	1.470,44	73,52 €	1.543,96 €
			Pedro García Fumero	1,43%	33,08	1.470,44	73,52 €	1.543,96 €
			Juan García Fumero	1,43%	33,08	1.470,44	73,52 €	1.543,96 €
			Alberto García Fumero	1,43%	33,08	1.470,44	73,52 €	1.543,96 €
			Margarita García Fumero	1,43%	33,08	1.470,44	73,52 €	1.543,96 €
			José García Fumero	1,43%	33,08	1.470,44	73,52 €	1.543,96 €
			Honoría Apolonia Fumero Torres	2,00%	46,31	2.058,61	102,93 €	2.161,54 €
			Norma del Carmen Fumero Díaz	2,00%	46,31	2.058,61	102,93 €	2.161,54 €
			Orlando Francisco Fumero Díaz	2,00%	46,31	2.058,61	102,93 €	2.161,54 €
			Ángel Francisco Fumero Díaz	2,00%	46,31	2.058,61	102,93 €	2.161,54 €
			Petra del Carmen Fumero Reyes	2,00%	46,31	2.058,61	102,93 €	2.161,54 €
			Alberto Fumero Cano	5,00%	115,79	5.146,53	257,33 €	5.403,86 €
			José Antonio Fumero Cano	5,00%	115,79	5.146,53	257,33 €	5.403,86 €
			Pilar Fumero Cano	10,00%	231,57	10.293,06	514,65 €	10.807,71 €
			Cesáreo Fumero Cano	10,00%	231,57	10.293,06	514,65 €	10.807,71 €
			TOTAL	70%	1621,00	72.051,42€	3.602,57 €	75.653,99 €

VALOR DE EXPROPIACIÓN	75.653,99 €
-----------------------	-------------

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
77

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

FINCA 3. N.º FINCA REGISTRAL 8.629

DATOS GENERALES	
Organismo expropiante	Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
Beneficiario de la expropiación	La Junta de Compensación UA-SO.126, Área Tíncer Bajo (SO-2), con NIF n.º V76799154.
Clasificación del suelo	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)
Situación Básica	Urbanizado con cargas pendientes a efectos de expropiación (Art. 37 RGEPC)

INFORMACIÓN REGISTRAL	
Situación	Calle Santa Mónica, número 1. La Campana. Tíncer. Santa Cruz de Tenerife
Linderos	Norte: FRANCISCO FUMERO LORENZO
	Sur: FRANCISCO FUMERO LORENZO
	Este: SERVIDUMBRE DE PASO
	Oeste: FRANCISCO FUMERO LORENZO
Descripción registral	Solar en La Campana. Tiene una superficie de 128 m²
Titular registral	HONORIA APOLONIA FUMERO TORRES Y DON MARCELINO ALONSO ALONSO (100%).

INFORMACIÓN REGISTRAL / CATASTRAL / APORTACIÓN AL ÁMBITO			
Uso	Almacén / Garaje		
Tipología edificatoria	Local almacén en planta baja entre medianeras.		
N.º de Finca Registral	FR 8.629 del Registro de la Propiedad del Rosario		
Correspondencia registral	Inscripción 2ª, al folio 120 del tomo 1596 libro 212 del municipio de El Rosario.		
Superficies	Registral	Suelo	128,00
		Construida	No se describe
	Catastral	Suelo	164
		Construida	31
	Aportada (considerada a efectos de expropiación)	Suelo	220,97
		Construida	31

VALOR DE TASACIÓN CONJUNTA DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN Art. 23.a) del RD 1492/2011			
Uso	Residencial		
Tipología edificatoria	Local almacén en planta baja en edificio entre medianeras		
Referencia catastral	2570008CS7427S0001TG		
N.º de Finca Registral	8.629		
Superficie de suelo	220,97		
Superficie construida considerada	m²c	31,00	
Porcentaje de titularidad valorado	%	100%	
Módulo medio (Vv)	€/m²c	339,29 €	
TOTAL		10.517,92 €	

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
78

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

VALOR DE TASACIÓN APLICACIÓN METODO RESIDUAL <i>Art. 23.b) del RD 1492/2011</i>			
Uso	Residencial		
Tipología edificatoria	Local almacén en planta baja en edificio entre medianeras		
N.º de finca registral	8.629		
Superficie finca aportada	m²s	220,97	
Porcentaje de titularidad valorado	%	100%	
Módulo medio (VSo)	€/m²	44,45 €	
TOTAL		9.821,86 €	

VALOR DE TASACIÓN	10.517,92 €
PREMIO DE AFECCIÓN 5,00%	525,90 €

DISTRIBUCIÓN POR PROPIETARIO									
N.º FINCA APORTADA	N.º FR	SUPERFICIE APORTADA A LA UA (m2s)	TITULAR	% TIT.	SUP. CONSTR.	VALOR TASACIÓN	PREMIO AFECCIÓN	VALOR DE EXPROPIACIÓN	
3	8.629	220,97	Honorio Apolonia Fumero Torres y Marcelino Alonso Alonso	100,00 %	31,00	10.517,92	525,90	11.043,82	
TOTAL				100 %	31,00	10.517,92 €	525,90 €	11.043,82 €	

VALOR DE EXPROPIACIÓN	11.043,82 €
-----------------------	-------------

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
79

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

FINCA 4. N.º FINCA REGISTRAL 4.761

DATOS GENERALES

Organismo expropiante	Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
Beneficiario de la expropiación	La Junta de Compensación UA-SO.126, Área Tíncer Bajo (SO-2), con NIF n.º V76799154.
Clasificación del suelo	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)
Situación Básica	Urbanizado con cargas pendientes a efectos de expropiación (Art. 37 RGEPC)

INFORMACIÓN REGISTRAL

Situación	Calle Santa Mónica, número 1. La Campana. Tíncer. Santa Cruz de Tenerife
Linderos	Norte: TERRENOS DE JUAN GONZALEZ
	Sur: CON UN CARRIL
	Este: TERRENOS DE ANTONIO NAZARIO SANTOS GONZÁLEZ
	Oeste: RESTO DE LA FINCA QUE SE SEGREGA
Descripción registral	Solar situado en el término del Rosario, donde dicen La Campana.
Titular registral	DON ZENON RODRIGUEZ DE LA ROSA Y DOÑA PILAR FUMERO CANO (100%).

INFORMACIÓN REGISTAL / CATASTRAL / APORTACIÓN AL ÁMBITO

Uso	Vivienda unifamiliar entre medianeras		
Tipología edificatoria	Local almacén en planta baja entre medianeras.		
N.º de Finca Registral	FR 4.761 del Registro de la Propiedad del Rosario		
Correspondencia registral	Inscripción 1ª, al folio 18 del tomo 492 libro 40 del municipio de El Rosario.		
Superficies	Registral	Suelo	146,00
		Construida	No se describe
	Catastral	Suelo	134
		Construida	129
	Aportada (considerada a efectos de expropiación)	Suelo	194,06
		Construida	129,00

VALOR DE TASACIÓN CONJUNTA DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN Art. 23.a) del RD 1492/2011

Uso	Residencial		
Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar entre medianeras		
Referencia catastral	2771008CS7427S0001JG		
N.º de Finca Registral	8.629		
Superficie de suelo	194,06		
Superficie construida considerada	m²c	129,00	
Porcentaje de titularidad valorado	%	100%	
Módulo medio (Vv)	€/m²c	809,06 €	
	TOTAL	104.368,47 €	

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
80

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F0111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F0111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

VALOR DE TASACIÓN APLICACIÓN METODO RESIDUAL <i>Art. 23.b) del RD 1492/2011</i>		
Uso	Residencial	
Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar entre medianeras	
N.º de finca registral	8.629	
Superficie finca aportada	m²s	194,06
Porcentaje de titularidad valorado	%	100%
Módulo medio (VSo)	€/m²	44,45 €
	TOTAL	8.625,74 €

VALOR DE TASACIÓN	104.368,47 €
PREMIO DE AFECCIÓN 5,00%	5.218,42 €

DISTRIBUCIÓN POR PROPIETARIO								
N.º FINCA APORTADA	N.º FR	SUPERFICIE APORTADA A LA UA (m2s)	TITULAR	% TIT.	SUP. CONSTR.	VALOR TASACIÓN	PREMIO AFECCIÓN	VALOR DE EXPROPIACIÓN
4	4.761	194,06	Zenón Rodríguez de la Rosa y Pilar Fumero Cano	100,00 %	129,00	104.368,47	5.218,42	109.586,89
			TOTAL	100 %	129,00	104.368,47€	5.218,42 €	109.586,89 €

VALOR DE EXPROPIACIÓN	109.586,89 €
-----------------------	--------------

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	Laura del Carmen Rivero Santana - Firma Externa Francisco Javier Acosta Sabater - Firma Externa Julio Alexis Lopez Acosta - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	Entrada - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F0111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F0111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 81/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27			

FINCA 9. N.º FINCA REGISTRAL 14.567

DATOS GENERALES

Organismo expropiante	Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
Beneficiario de la expropiación	La Junta de Compensación UA-SO.126, Área Tíncer Bajo (SO-2), con NIF n.º V76799154.
Clasificación del suelo	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)
Situación Básica	Urbanizado con cargas pendientes a efectos de expropiación (Art. 37 RGEPC)

INFORMACIÓN REGISTRAL

Situación	Calle El Canario, número 1(A). Tíncer Alto. Tíncer. Santa Cruz de Tenerife
Linderos	Norte: CALLE DE LOS ALAMOS
	Sur: RAMON GARCIA ALVAREZ
	Este: CRISTOBAL SANTOS GONZALEZ
	Oeste: MARTÍN ACOSTA ABREU
Descripción registral	URBANA. - Parcela de terreno sita en el término municipal de El Rosario, en Taco, donde dicen Tierras del Cristo.
Titular registral	DON MIGUEL FLORENTIN GONZALEZ VERA (20 %), DON GREGORIO GONZALEZ VERA (20 %), DON MAXIMO GONZALEZ VERA (20%), DON SIXTO GONZALEZ VERA (20 %) y DON ANTONIO SULPICIO GONZALEZ VERA (20 %).

INFORMACIÓN REGISTRAL / CATASTRAL / APORTACIÓN AL ÁMBITO

Uso	Suelo		
Tipología edificatoria	Sin edificar		
N.º de Finca Registral	FR 14.567 del Registro de la Propiedad del Rosario		
Correspondencia registral	Inscripción 1ª, al folio 219 del tomo 1307 libro 139 del municipio de El Rosario.		
Superficies	Registral	Suelo	137,50
		Construida	0
	Catastral	Suelo	134
		Construida	0
	Aportada (considerada a efectos de expropiación)	Suelo	137,50
		Construida	0,00

VALOR DE TASACIÓN APLICACIÓN METODO RESIDUAL Art. 23.b) del RD 1492/2011

Uso	Residencial		
N.º de finca registral	14.567		
Superficie finca aportada	m²s	137,50	
Porcentaje de titularidad valorado	%	100%	
Módulo medio (VSo)	€/m²	44,45 €	
TOTAL		6.111,71 €	

VALOR DE TASACIÓN	6.111,71 €
PREMIO DE AFECCIÓN 5,00%	305,59 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
82

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

DISTRIBUCIÓN POR PROPIETARIO								
N.º FINCA APORTADA	N.º FR	SUPERFICIE APORTADA A LA UA (m2s)	TITULAR	% TIT.	SUP.IDEAL / PROP. (m2s)	VALOR TASACIÓN	PREMIO AFECCIÓN	VALOR DE EXPROPIACIÓN
2	2.316	2.315,71	Miguel Florentín González Vera	20,00%	27,50	1.222,34	61,12	1.283,46
			Antonio Sulpicio González Vera	20,00%	27,50	1.222,34	61,12	1.283,46
			Gregorio González Vera	20,00%	27,50	1.222,34	61,12	1.283,46
			Máximo González Vera	20,00%	27,50	1.222,34	61,12	1.283,46
			Sixto González Vera	20,00%	27,50	1.222,34	61,12	1.283,46
			TOTAL	100%	137,50	6.111,71 €	305,59 €	6.417,30 €

VALOR DE EXPROPIACIÓN	6.417,30 €
-----------------------	------------

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T:(+34) 828 124 043
83

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 83/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27			

FINCA 10. N.º FINCA REGISTRAL 10.750

DATOS GENERALES	
Organismo expropiante	Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
Beneficiario de la expropiación	La Junta de Compensación UA-SO.126, Área Tíncer Bajo (SO-2), con NIF n.º V76799154.
Clasificación del suelo	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)
Situación Básica	Urbanizado con cargas pendientes a efectos de expropiación (Art. 37 RGEPC)

INFORMACIÓN REGISTRAL	
Situación	Calle Acceso Tíncer 2(B). Tíncer. Santa Cruz de Tenerife
Linderos	Norte: SUBIDA DE TINCER
	Sur: BARRANQUILLO
	Este: HEREDEROS DE FERNANDO RODRÍGUEZ
	Oeste: HEREDEROS DE ANTONIO SANTOS MOLINA
Descripción registral	RÚSTICA: Trozo de terreno en término de El Rosario.
Titular registral	DON MÁXIMO GONZALEZ VERA (10%), DOÑA ANTONIA TRUJILLO ABREU (10 %), DON GREGORIO GONZALEZ VERA (10%), DOÑA MERCEDES DIAZ RIVERO (10 %), DON SIXTO GONZALEZ VERA (10%), DOÑA CANDELARIA RODRIGUEZ TRUJILLO (10 %), DON ANTONIO SULPICIO GONZALEZ VERA (10%), DOÑA ISABEL MORALES ORAMAS (10 %) y DON MIGUEL FLORENTÍN GONZALEZ VERA (20 %).

INFORMACIÓN REGISTRAL / CATASTRAL / APORTACIÓN AL ÁMBITO			
Uso	Suelo		
Tipología edificatoria	Sin edificar		
N.º de Finca Registral	FR 10.750 del Registro de la Propiedad del Rosario		
Correspondencia registral	Inscripción 1ª, al folio 184 del tomo 937 libro 101 del municipio de El Rosario.		
Superficies	Registral	Suelo	2,611,58
		Construida	0
	Catastral	Suelo	134
		Construida	0
	Aportada (considerada a efectos de expropiación)	Suelo	1,575,51
		Construida	0,00

VALOR DE TASACIÓN APLICACIÓN METODO RESIDUAL Art. 23.b) del RD 1492/2011			
Uso	Residencial		
N.º de finca registral	10.750		
Superficie finca aportada	m²s	1575,51	
Porcentaje de titularidad valorado	%	100%	
Módulo medio (VSo)	€/m²	44,45 €	
TOTAL		70.029,58 €	

VALOR DE TASACIÓN	70.029,58 €
PREMIO DE AFECCIÓN 5,00%	3.501,48 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
84

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

DISTRIBUCIÓN POR PROPIETARIO								
N.º FINCA APORTADA	N.º FR	SUPERFICIE APORTADA A LA UA (m2s)	TITULAR	% TIT.	SUP.IDEAL / PROP. (m2s)	VALOR TASACIÓN	PREMIO AFECCIÓN	VALOR DE EXPROPIACIÓN
10	10.750	1.575,51	Miguel Florentín González Vera	20,00%	315,10	14.005,92	700,30	14.706,21
			Antonio Sulpicio González Vera	10,00%	157,55	7.002,96	350,15	7.353,11
			Isabel Morales Oramas	10,00%	157,55	7.002,96	350,15	7.353,11
			Gregorio González Vera	10,00%	157,55	7.002,96	350,15	7.353,11
			Mercedes Díaz Rivero	10,00%	157,55	7.002,96	350,15	7.353,11
			Máximo González Vera	10,00%	157,55	7.002,96	350,15	7.353,11
			Antonia Trujillo Abreu	10,00%	157,55	7.002,96	350,15	7.353,11
			Sixto González Vera	10,00%	157,55	7.002,96	350,15	7.353,11
			Candelaria Rodríguez Trujillo	10,00%	157,55	7.002,96	350,15	7.353,11
TOTAL				100%	1575,51	70.029,58 €	3.501,48 €	73.531,06 €
VALOR DE EXPROPIACIÓN						73.531,06 €		

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
85

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

FINCA 16. N.º FINCA REGISTRAL 8.143

DATOS GENERALES	
Organismo expropiante	Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
Beneficiario de la expropiación	La Junta de Compensación UA-SO.126, Área Tíncer Bajo (SO-2), con NIF n.º V76799154.
Clasificación del suelo	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)
Situación Básica	Urbanizado con cargas pendientes a efectos de expropiación (Art. 37 RGEPC)

INFORMACIÓN REGISTRAL	
Situación	Calle Acceso Tíncer 2(B). Tíncer. Santa Cruz de Tenerife
Linderos	Norte: DON ÁNGEL HERNÁNDEZ
	Sur: DOÑA MARÍA GONZÁLEZ DEL PINO
	Este: DOÑA JULIA SANDOS GONZÁLEZ
	Oeste: DON CRISTOBAL GONZÁLEZ
Descripción registral	SOLAR en término municipal de El Rosario, donde dicen La Campana, de 162 m2
Titular registral	ALBERTA (GODOBERTA) FUMERO CANO (100 %)

INFORMACIÓN REGISTRAL / CATASTRAL / APORTACIÓN AL ÁMBITO			
Uso	Suelo		
Tipología edificatoria	Sin edificar		
N.º de Finca Registral	FR 8.143 del Registro de la Propiedad del Rosario		
Correspondencia registral	Inscripción 1ª, al folio 68 del tomo 818, libro 79 del municipio de El Rosario.		
Superficies	Registral	Suelo	162,00
		Construida	0
	Catastral	Suelo	-
		Construida	0
	Aportada (considerada a efectos de expropiación)	Suelo	162,33
		Construida	0,00

VALOR DE TASACIÓN APLICACIÓN METODO RESIDUAL Art. 23.b) del RD 1492/2011			
Uso	Suelo sin edificar		
N.º de finca registral	8.143		
Superficie finca aportada	m²s	162,33	
Porcentaje de titularidad valorado	%	100%	
Módulo medio (VSo)	€/m²	44,45 €	
TOTAL		7.215,38 €	

VALOR DE TASACIÓN	7.215,38 €
PREMIO DE AFECCIÓN 5,00%	360,77 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043
86

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

DISTRIBUCIÓN POR PROPIETARIO								
N.º FINCA APORTADA	N.º FR	SUPERFICIE APORTADA A LA UA (m2s)	TITULAR	% TIT.	SUP.IDEAL / PROP. (m2s)	VALOR TASACIÓN	PREMIO AFECCIÓN	VALOR DE EXPROPIACIÓN
16	8.143	162,33	Herencia yacente de Alberta (Godoberta) Fumero Cano	100,00%	162,33	7.215,38	360,77	7.576,15
			TOTAL	100%	162,33	7.215,38 €	360,77 €	7.576,15 €
VALOR DE EXPROPIACIÓN						7.576,15 €		

En Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de firma electrónica.

ACOSTA
SABATER
FRANCISCO
JAVIER -
78502679E

Firmado
digitalmente por
ACOSTA SABATER
FRANCISCO JAVIER
- 78502679E
Fecha: 2025.09.02
10:51:20 +01'00'

Francisco Acosta Sabater

LOPEZ
ACOSTA
JULIO
ALEXIS -
44702358H

Firmado
digitalmente por
LOPEZ ACOSTA
JULIO ALEXIS -
44702358H
Fecha: 2025.09.02
13:43:24 +01'00'

Alexis López Acosta

**RIVERO
SANTANA
LAURA DEL
CARMEN -
45771101C**

Firmado digitalmente por
RIVERO
SANTANA LAURA
DEL CARMEN -
45771101C
Fecha:
2025.09.02
10:49:40 +01'00'

Laura Rivero Santana

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	Laura del Carmen Rivero Santana - Firma Externa Francisco Javier Acosta Sabater - Firma Externa Julio Alexis Lopez Acosta - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	Entrada - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F0111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F0111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 87/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



ANEXO 1. INFORME DE
ALINEACIONES Y RASANTES
2022007388-BIS II

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		- 88/171 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27



NOTIFICACIÓN ACTA DE ALINEACIONES Y RASANTES	REF.: 2022007388
Dirección	C/ SANTA MONICA, TINCER

JUNTA DE COMPENSACION UA-
SO.126, AREA TINCER BAJO (SO-2)
DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
PERDOMO, 8 LC11
35002 PALMAS DE GRAN CANARIA
(LAS)
TFNO: 828124043 610757916

A la vista de su escrito presentado el 14 de marzo de 2023 en esta Gerencia (R.E. 3374/2023), adjunto se remiten nuevos informes relativos a las alineaciones y rasantes, del tenor literal que se cita al dorso.

Lo que le notifico a Vd. para su conocimiento y efectos.

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

La Jefa del Servicio de Planeamiento y Gestión,

Sara Jacinto Rodríguez.

Página 1 de 1

Avenida Tres de Mayo, 40

922 01 31 01

38005 Santa Cruz de Tenerife

www.urbanismosantacruz.es

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE DE SERVICIO	Fecha: 23-03-2023 09:29:37	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-003570	Fecha: 23-03-2023 09:31	
Nº expediente administrativo: 2022-007388 Código Seguro de Verificación (CSV): 718D1C204265F35F0410DCCF9AE24B95 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/718D1C204265F35F0410DCCF9AE24B95			
Fecha de sellado electrónico: 23-03-2023 09:32:43		Fecha de emisión de esta copia: 24-03-2023 09:17:34	

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27	



Exp: 2022007388

ASUNTO: Revisión del Informe de Alineaciones y Rasantes AR 2022007388-BIS de fecha 30 de enero de 2023.

Visto el escrito presentado por D. Juan Francisco Hernández García el 14 de marzo de 2023, relativo al Informe de Alineaciones y Rasantes AR 2022007388-BIS, en el que manifiesta:

2.- Que una vez superpuesta la alineación mostrada en el informe sobre el levantamiento topográfico ya aportado a esta Gerencia en la solicitud de alineaciones y rasantes, se comprueba que la aplicación de la alineación establecida por los vértices A5-A6, B4-B5 y C3-C4 invadiría las obras ejecutadas de tal manera que la acera actualmente existente no cumpliría en algún tramo con el ancho mínimo establecido por la normativa de accesibilidad.

Se Informa:

El interesado manifiesta que, con el nuevo Informe de Alineaciones y Rasantes AR 2022007388-BIS, se sigue produciendo la misma situación detectada en el Informa AR 2022007388.

En vista de lo anterior, se ha procedido a completar el levantamiento topográfico aportado por el interesado el 28-11-22, para reflejar el bordillo y la acera existente en el tramo comprendido entre los vértices C3 y A6.

Se ha comprobado que:

- 1.- El Plano de planta "As Built" del tramo de la Rambla Andrés Orozco que se encuentra ejecutada, no refleja la realidad existente.
- 2.- El Interesado tiene razón cuando dice: "...la aplicación de la alineación establecida por los vértices A5-A6, B4-B5 y C3-C4 invadiría las obras ejecutadas..."

En vista de lo anterior, se procede a emitir nuevo Informe de Alineaciones y Rasantes (AR 2022007388-BIS II), el cual se adapta a la acera que se encuentra ejecutada en el tramo B4-B5, y define la alineación del tramo C3-C4, de tal manera, que resulta una sección de 21,00 metros de ancho mínimo para el tramo de la rambla que se encuentra dentro de la Unidad de Actuación UA.SO.126.

Lo que se informa para su conocimiento y efectos oportunos.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Firmado por:	JESUS RODRIGUEZ ACOSTA - INGENIERO M. ELENA PEREZ AYALA - JEFE DE SECCIÓN SARA JACINTO RODRIGUEZ - JEFE DE SERVICIO	Fecha: 20-03-2023 10:41:58 Fecha: 22-03-2023 10:12:56 Fecha: 22-03-2023 11:59:39	
Nº expediente administrativo: 2022-007388 Código Seguro de Verificación (CSV): 3A00DB30FA3EBA1434610B57ADD9BA80 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/3A00DB30FA3EBA1434610B57ADD9BA80			
Fecha de sellado electrónico: 23-03-2023 09:11:52 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 23-03-2023 09:11:52			

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE DE SERVICIO	Fecha: 23-03-2023 09:29:37	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-003570	Fecha: 23-03-2023 09:31	
Nº expediente administrativo: 2022-007388 Código Seguro de Verificación (CSV): 718D1C204265F35F0410DCCF9AE24B95 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/718D1C204265F35F0410DCCF9AE24B95 .			
Fecha de sellado electrónico: 23-03-2023 09:32:43 - 2/5 - Fecha de emisión de esta copia: 24-03-2023 09:17:34			

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		



Exp: 2022007388-BIS II (Este Informe anula y sustituye al informe AR 2022007388-BIS de fecha 30 de enero de 2023).

INFORME DE ALINEACIONES Y RASANTES

SOLICITANTE: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UA-2 DEL ÁREA: TÍNER BAJO, SO-2 (pgou-92).
Actualmente UA-SO.126 (PGOU-05).

DATOS DE LA PARCELA: **Dirección:** Ámbito: Suroeste, ficha: SO-2. Tíncer Bajo.
Referencia Catastral: Todas las que se encuentran dentro de los límites de la UA-SO.126 del Área: Tíncer Bajo.

PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2005 (PGOU-05):

Ámbito: Suroeste.

Área: Tíncer Bajo.

Ficha: SO-2.

Clase y Categoría del Suelo: Urbano No Consolidado (SUNC). Unidad de Actuación UA.SO.126 *.

Instrumentos de Ordenación: Plan General (Adaptación Básica DL 1/2000 de 8 de mayo).
Plan Especial de Ordenación del Polígono P1, Ámbito: Suroeste, Área: Tíncer Bajo, SO-2.

A la vista de la documentación presentada por el interesado, consultado el planeamiento vigente y visitados los terrenos para los que se solicitan el Informe de Alineaciones y Rasantes, se procede a establecer:

- La **Alineación Oficial** en base al **PGOU-05**; estando definidas y señaladas, incluso con las coordenadas UTM de sus vértices, en el Plano de Alineaciones que se adjunta, el cual forma parte integrante de este Informe.
- Las **Rasantes**, las que resulten del preceptivo Proyecto de Urbanización, estando condicionadas por la urbanización y las edificaciones existentes situadas dentro y en los alrededores de la unidad de actuación.

OBSERVACIONES:

- Este Informe modifica al Informe AR 2022007388, para adaptarlo a las alineaciones contempladas en el Proyecto de Ejecución de la Línea 2 del Travía: La Cuesta – Tíncer (Rambla Andrés Orozco Maffiotte).
- * El presente Informe de Alineaciones y Rasantes se emite a los efectos de redacción de los instrumentos de desarrollo de la UA.SO.126 y la posterior ejecución de la urbanización.
Una vez concluido el desarrollo de la unidad de actuación y el Ayuntamiento haya recibido la urbanización ejecutada, cambiará la categoría del suelo a urbano consolidado ordenado (SUCO), permitiendo que las parcelas y/o manzanas logren la condición de solar.
- El ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y de las edificaciones en suelo urbano no consolidado, de acuerdo con lo establecido en el Art. 52 de la Ley 4/2017, de 13 de julio.
- Las determinaciones reflejadas en el presente documento tendrán vigencia en tanto no sea modificado el planeamiento en vigor.
- El administrado deberá notificar a la Gerencia de Urbanismo cualquier diferencia detectada entre las determinaciones reflejadas en el presente documento y la realidad.

Santa Cruz de Tenerife, a 20 de marzo de 2023.

POR LA GERENCIA DE URBANISMO

El Técnico,
Jesús Rodríguez A.

VºBº de la Jefa de Sección,
Elena Pérez Ayala.

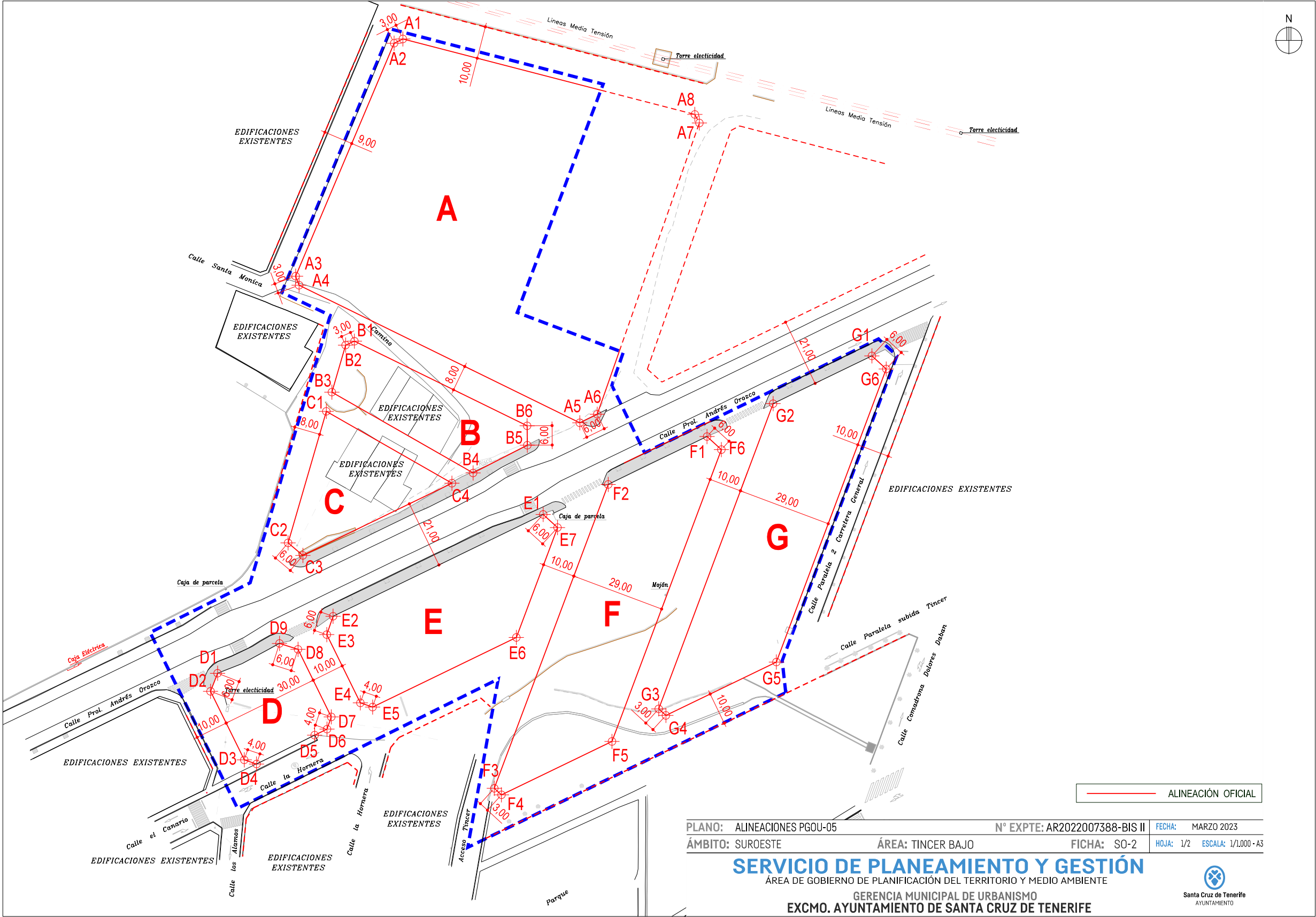
VºBº de la Jefa del Servicio,
Sara Jacinto Rodríguez.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE DE SERVICIO	Fecha: 23-03-2023 09:29:37	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-003570	Fecha: 23-03-2023 09:31	
Nº expediente administrativo: 2022-007388 Código Seguro de Verificación (CSV): 718D1C204265F35F0410DCCF9AE24B95 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/718D1C204265F35F0410DCCF9AE24B95			
Fecha de sellado electrónico: 23-03-2023 09:32:43		Fecha de emisión de esta copia: 24-03-2023 09:17:34	

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27	



PLANO: ALINEACIONES PGOU-05 N° EXPTE: AR2022007388-BIS II
ÁMBITO: SUROESTE ÁREA: TINCER BAJO FICHA: SO-2
FECHA: MARZO 2023
HOJA: 1/2 ESCALA: 1/1.000 - A3

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE DE SERVICIO	Fecha: 23-03-2023 09:29:37
Registrado en:	SALIDA - N°: 2023-003570	Fecha: 23-03-2023 09:31
N° expediente administrativo: 2022-007388 Código Seguro de Verificación (CSV): 718D1C204265F35F0410DCCF9AE24B95 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/718D1C204265F35F0410DCCF9AE24B95		
Fecha de sellado electrónico: 23-03-2023 09:32:43 - 4/5 - Fecha de emisión de esta copia: 24-03-2023 09:17:34		



Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - N°: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
N° expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 92/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



COORDENADAS UTM (REGCAN95)		
NºPunto	X	Y
A1	372441,5769	3147304,9457
A2	372438,8872	3147303,6169
A3	372408,4261	3147231,6365
A4	372409,4763	3147228,8263
A5	372496,3295	3147186,3120
A6	372501,7215	3147188,9437
A7	372533,3198	3147278,9692
A8	372531,9073	3147281,6158
B1	372426,6086	3147211,5330
B2	372423,8648	3147210,3200
B3	372419,6354	3147195,7780
B4	372463,3260	3147170,8012
B5	372480,0909	3147179,3800
B6	372480,0376	3147185,3798
C1	372417,9119	3147189,8520
C2	372406,0855	3147149,1897
C3	372410,6689	3147145,3176
C4	372456,7699	3147167,6379
D1	372384,2703	3147108,9006
D2	372382,0992	3147103,3072
D3	372392,5339	3147082,1182
D4	372396,3253	3147080,8434
D5	372414,3044	3147089,7618
D6	372418,1338	3147091,6158
D7	372419,4343	3147095,3985
D8	372409,1501	3147116,2820
D9	372403,4349	3147118,1088
E1	372484,9988	3147157,9733
E2	372420,0066	3147126,5067
E3	372418,0558	3147120,8327
E4	372428,4435	3147099,7393
E5	372432,2262	3147098,4387
E6	372476,6907	3147119,9667
E7	372489,4321	3147153,9302
F1	372535,6900	3147182,0636
F2	372505,1095	3147167,2500
F3	372469,8777	3147073,3355
F4	372472,0931	3147071,3126
F5	372506,2824	3147087,8129
F6	372540,1237	3147178,0210
G1	372586,6935	3147206,9819
G2	372556,1316	3147192,2219
G3	372520,7406	3147097,8827
G4	372522,9559	3147095,8598
G5	372557,1452	3147112,3601
G6	372591,1248	3147202,9367

PLANO: ALINEACIONES PGOU-05 - COORDENADAS UTM	Nº EXPTE: AR2022007388-BIS II	FECHA: MARZO 2023
ÁMBITO: SUROESTE	ÁREA: TINCER BAJO	FICHA: SO-2
		HOJA: 2/2 ESCALA:

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Firmado por:	SARA JACINTO RODRÍGUEZ - JEFE DE SERVICIO	Fecha: 23-03-2023 09:29:37
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2023-003570	Fecha: 23-03-2023 09:31
Nº expediente administrativo: 2022-007388 Código Seguro de Verificación (CSV): 718D1C204265F35F0410DCCF9AE24B95 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/718D1C204265F35F0410DCCF9AE24B95		
Fecha de sellado electrónico: 23-03-2023 09:32:43 - 5/5 - Fecha de emisión de esta copia: 24-03-2023 09:17:34		



Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 93/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



ANEXO 2. CARTAS DE ADHESIÓN Y NO ADHESIÓN A LA INICIATIVA

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F0111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F0111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		- 94/171 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27

CARTA DE ADHESIÓN A INICIATIVA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Yo, D. Benito Alonso Fumero, con domicilio en Carretera General El Sobradillo, 11A – 3ºB, 38107 Santa Cruz de Tenerife, y provisto de DNI nº 43613589 T como propietario de suelo dentro del ámbito del Sector Urbanístico UA-2 Ámbito 5.7.3. "Tíncer", como acredita la copia de la escritura, que se adjunta a este escrito, otorgada el día 21 de diciembre de 2009 ante Notario de Santa Cruz de Tenerife Don José Ignacio Fernández Gutiérrez , bajo el número 1437 de su protocolo.

- Como finca nº 2.715 al tomo 492, libro 40, folio 9, inscripción 5ª, Registro de la Propiedad de El Rosario.

Como acredita la copia de la escritura, que se adjunta a este escrito. Otorgada el 3 de Noviembre de 2010 ante Notario de Santa Cruz de Tenerife Don Clemente Esteban Beltrán, bajo el número 2669 de su protocolo.

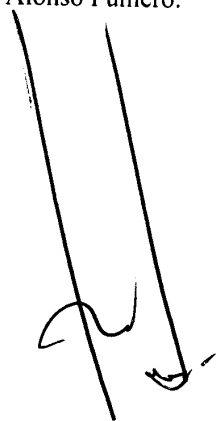
- Como finca nº 2.714 al tomo 492, libro 40, folio 9, Registro de la Propiedad de El Rosario.

Mediante la presente carta, manifiesto mi adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística de la Unidad de Actuación nº 2 del Ámbito 7.5.3. "Tíncer".

Y para que así quede constancia ante los Organismos, Administraciones o particulares interesados, que fuese necesario, firmo el presente escrito de Adhesión a la Gestión de la UA-2 del Ámbito 5.7.3. "Tíncer".

En Santa Cruz de Tenerife a 24 de enero de 2020

Fdo. D. Benito Alonso Fumero.



Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

CARTA DE ADHESIÓN A INICIATIVA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Yo, D. Longino Alonso Fumero, con domicilio en C/ La Hidalga, Residencial San Andrés, nº 26, Las Caletillas, 38550 Santa Cruz de Tenerife, y provisto de DNI nº 45437828 V como propietario de suelo dentro del ámbito del Sector Urbanístico UA-2 Ámbito 5.7.3. "Tíncer", como acredita la copia de la escritura, que se adjunta a este escrito, otorgada el día 21 de diciembre de 2009 ante Notario de Santa Cruz de Tenerife Don José Ignacio Fernández Gutiérrez, bajo el número 1437 de su protocolo.

- Como finca nº 2.715 al tomo 492, libro 40, folio 9, inscripción 5ª, Registro de la Propiedad de El Rosario.

Como acredita la copia de la escritura, que se adjunta a este escrito. Otorgada el 3 de Noviembre de 2010 ante Notario de Santa Cruz de Tenerife Don Clemente Esteban Beltrán, bajo el número 2669 de su protocolo.

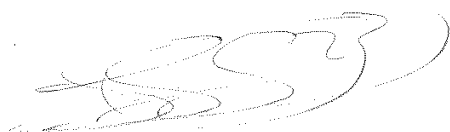
- Como finca nº 2.714 al tomo 492, libro 40, folio 9, Registro de la Propiedad de El Rosario.

Mediante la presente carta, manifiesto mi adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística de la Unidad de Actuación nº 2 del Ámbito 7.5.3. "Tíncer".

Y para que así quede constancia ante los Organismos, Administraciones o particulares interesados, que fuese necesario, firmo el presente escrito de Adhesión a la Gestión de la UA-2 del Ámbito 5.7.3. "Tíncer".

En Santa Cruz de Tenerife a 24 de enero de 2020

Fdo. D. Longino Alonso Fumero.



Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

CARTA DE ADHESIÓN A INICIATIVA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Yo, D. Segundo Alonso Fumero, con domicilio en C/ Diego, 39, 1º 38108. Santa Cruz de Tenerife, y provisto de DNI nº 43612773 N como propietario de suelo dentro del ámbito del Sector Urbanístico UA-2 Ámbito 5.7.3. "Tíncer", como acredita la copia de la escritura, que se adjunta a este escrito, otorgada el día 21 de diciembre de 2009 ante Notario de Santa Cruz de Tenerife Don José Ignacio Fernández Gutiérrez, bajo el número 1437 de su protocolo.

- Como finca nº 2.715 al tomo 492, libro 40, folio 9, inscripción 5ª, Registro de la Propiedad de El Rosario.

Como acredita la copia de la escritura, que se adjunta a este escrito. Otorgada el 3 de Noviembre de 2010 ante Notario de Santa Cruz de Tenerife Don Clemente Esteban Beltrán, bajo el número 2669 de su protocolo.

- Como finca nº 2.714 al tomo 492, libro 40, folio 9, Registro de la Propiedad de El Rosario.

Mediante la presente carta, manifiesto mi adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística de la Unidad de Actuación nº 2 del Ámbito 7.5.3. "Tíncer".

Y para que así quede constancia ante los Organismos, Administraciones o particulares interesados, que fuese necesario, firmo el presente escrito de Adhesión a la Gestión de la UA-2 del Ámbito 5.7.3. "Tíncer".

En Santa Cruz de Tenerife a 24 de enero de 2020

Fdo. D. Segundo Alonso Fumero.

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

CARTA DE ADHESIÓN A INICIATIVA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Yo, Dña. Mª de los Ángeles Santos Alonso, con domicilio en C/ Santa Mónica, 9, 38107 Tíncer, y provista de DNI nº 42.098.081P como propietario de suelo dentro del ámbito del Sector Urbanístico UA-2 Ámbito 5.7.3. "Tíncer", como acredita la copia de la escritura, que se adjunta a este escrito, otorgada el día 14 de septiembre de 2017 ante Notario de Granadilla Dña. Lucila Rojo del Corral, bajo el número 1252 de su protocolo, e inscrita en el Registro de la Propiedad de El Rosario:

- Como finca 7854 al tomo 2650, libro 798, folio 158, inscripción 2ª
- Como finca 3598 al tomo 1483, libro 173, folio 50, inscripción 3ª

Mediante la presente carta, manifiesto mi adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística de la Unidad de Actuación nº 2 del Ámbito 7.5.3. "Tíncer".

Y para que así quede constancia ante los Organismos, Administraciones o particulares interesados, que fuese necesario, firmo el presente escrito de Adhesión a la Iniciativa de Gestión de la UA-2 del Ámbito 5.7.3. "Tíncer".

En Santa Cruz de Tenerife a 13 de enero de 2020

Fdo. Dña. Mª de los Ángeles Santos Alonso

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

CARTA DE ADHESIÓN A INICIATIVA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Yo, Dña. Mª Josefa Santos Alonso, con domicilio en C/ Blas de Lezo, 41, Arinaga 35118 Agüimes , y provista de DNI nº 42.038.031 B como propietario de suelo dentro del ámbito del Sector Urbanístico UA-2 Ámbito 5.7.3. "Tíncer", como acredita la copia de la escritura, que se adjunta a este escrito, otorgada el día 14 de septiembre de 2017 ante Notario de Granadilla Dña. Lucila Rojo del Corral, bajo el número 1252 de su protocolo, e inscrita en el Registro de la Propiedad de El Rosario:

- Como finca 7854 al tomo 2650, libro 798, folio 158, inscripción 2ª
- Como finca 3598 al tomo 1483, libro 173, folio 50, inscripción 3ª

Mediante la presente carta, manifiesto mi adhesión a la inicia de Gestión Urbanística de la Unidad de Actuación nº 2 del Ámbito 7.5.3. "Tíncer".

Y para que así quede constancia ante los Organismos, Administraciones o particulares interesados, que fuese necesario, firmo el presente escrito de Adhesión a la Iniciativa de Gestión de la UA-2 del Ambito 5.7.3. "Tíncer".

En Santa Cruz de Tenerife a 13 de enero de 2020

PP


Fdo. Dña. Mª Josefa Santos Alonso

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

CARTA DE ADHESIÓN A INICIATIVA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Yo, D. Pedro Benigno Santos Alonso, con domicilio en C/ Santa Mónica, 9, 38107 Tíncer, y provisto de DNI nº 42.098.080F como propietario de suelo dentro del ámbito del Sector Urbanístico UA-2 Ámbito 5.7.3. "Tíncer", como acredita la copia de la escritura, que se adjunta a este escrito, otorgada el día 14 de septiembre de 2017 ante Notario de Granadilla Dña. Lucila Rojo del Corral, bajo el número 1252 de su protocolo, e inscrita en el Registro de la Propiedad de El Rosario:

- Como finca 7854 al tomo 2650, libro 798, folio 158, inscripción 2ª
- Como finca 3598 al tomo 1483, libro 173, folio 50, inscripción 3ª

Mediante la presente carta, manifiesto mi adhesión a la iniciativa de Gestión Urbanística de la Unidad de Actuación nº 2 del Ámbito 7.5.3. "Tíncer".

Y para que así quede constancia ante los Organismos, Administraciones o particulares interesados, que fuese necesario, firmo el presente escrito de Adhesión a la Iniciativa de Gestión de la UA-2 del Ámbito 5.7.3. "Tíncer".

En Santa Cruz de Tenerife a 13 de enero de 2020

Fdo. Dña. Pedro Benigno Santos Alonso

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

CARTA DE ADHESIÓN A INICIATIVA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Yo, D. Salvador Santos Alonso, con domicilio en C/ Aguirre de los Ríos, 4, 2ºH 38320 La Cuesta – La Laguna, y provisto de DNI nº 42.025.955X como propietario de suelo dentro del ámbito del Sector Urbanístico UA-2 Ámbito 5.7.3. "Tíncer", como acredita la copia de la escritura, que se adjunta a este escrito, otorgada el día 14 de septiembre de 2017 ante Notario de Granadilla Dña. Lucila Rojo del Corral, bajo el número 1252 de su protocolo, e inscrita en el Registro de la Propiedad de El Rosario:

- Como finca 7854 al tomo 2650, libro 798, folio 158, inscripción 2ª
- Como finca 3598 al tomo 1483, libro 173, folio 50, inscripción 3ª

Mediante la presente carta, manifiesto mi adhesión a la inicia de Gestión Urbanística de la Unidad de Actuación nº 2 del Ámbito 7.5.3. "Tíncer".

Y para que así quede constancia ante los Organismos, Administraciones o particulares interesados, que fuese necesario, firmo el presente escrito de Adhesión a la Iniciativa de Gestión de la UA-2 del Ámbito 5.7.3. "Tíncer".

En Santa Cruz de Tenerife a 13 de enero de 2020

Fdo. Dña. Salvador Santos Alonso



Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

CARTA DE ADHESIÓN A INICIATIVA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Yo, Dña. Carmen Luisa Mendoza Rodríguez, con domicilio en Calle Santa Mónica, nº 5-1º, Tíncer, Taco y provista de DNI nº 41.928.579 Q como propietaria de suelo dentro del ámbito del Sector Urbanístico UA-2 Ámbito 5.7.3. "Tíncer", como acredita la copia de la escritura de partición de herencia, que se adjunta a este escrito, otorgada el día 8 de octubre de 2010 ante Notario Don Juan Manuel Polo García, bajo el número 2143 de su protocolo:

- Como finca nº 8.140 al tomo 815, libro 78, folio 217, inscripción 1ª. En el Registro número 2 de La Laguna.

Y como acredita la copia de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia . Que se adjunta a este escrito, otorgada el 3 de noviemnre de 2010 ante Notario de Santa Cruz don Clemente Esteban Beltrán, bajo nº 2669 de su protocolo.

- Como finca nº 2714, tomo 492, libro 40, folio 9 en el Registro d ela Propiedad de El Rosario.

Mediante la presente carta, manifiesto mi adhesión a la inicia de Gestión Urbanística de la Unidad de Actuación nº 2 del Ámbito 7.5.3. "Tíncer".

Y para que así quede constancia ante los Organismos, Administraciones o particulares interesados, que fuese necesario, firmo el presente escrito de Adhesión a la Iniciativa de Gestión de la UA-2 del Ámbito 5.7.3. "Tíncer".

En Santa Cruz de Tenerife a 6 de marzo de 2020

Fdo. Dña. Caren Luisa Mendoza Rodríguez.

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

CARTA DE ADHESIÓN A INICIATIVA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Yo, Dña. M^a Begoña Fumero Mendoza, con domicilio en Calle Santa Mónica, nº 5 bajo, Tíncer, Taco y provista de DNI nº 42.075.991 K como propietaria de suelo dentro del ámbito del Sector Urbanístico UA-2 Ámbito 5.7.3. "Tíncer", como acredita la copia de la escritura de partición de herencia, que se adjunta a este escrito, otorgada el día 8 de octubre de 2010 ante Notario Don Juan Manuel Polo García, bajo el número 2143 de su protocolo:

- Como finca nº 8.140 al tomo 815, libro 78, folio 217, inscripción 1^a. En el Registro número 2 de La Laguna.

Y como acredita la copia de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia . Que se adjunta a este escrito, otorgada el 3 de noviemnre de 2010 ante Notario de Santa Cruz don Clemente Esteban Beltrán, bajo nº 2669 de su protocolo.

- Como finca nº 2714, tomo 492, libro 40, folio 9 en el Registro d ela Propiedad de El Rosario.

Mediante la presente carta, manifiesto mi adhesión a la inicia de Gestión Urbanística de la Unidad de Actuación nº 2 del Ámbito 7.5.3. "Tíncer".

Y para que así quede constancia ante los Organismos, Administraciones o particulares interesados, que fuese necesario, firmo el presente escrito de Adhesión a la Iniciativa de Gestión de la UA-2 del Ámbito 5.7.3. "Tíncer".

En Santa Cruz de Tenerife a 6 de marzo de 2020



Fdo. Dña. M^a Begoña Fumero-Mendoza.

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

CARTA DE ADHESIÓN A INICIATIVA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Yo, Dña. M^a Belén Fumero Mendoza, con domicilio en Calle El Calvario, nº 15- 2º, El Sobradillo, y provista de DNI nº 42.086.693 M como propietario de suelo dentro del ámbito del Sector Urbanístico UA-2 Ámbito 5.7.3. "Tíncer", como acredita la copia de la escritura de partición de herencia, que se adjunta a este escrito, otorgada el día 8 de octubre de 2010 ante Notario Don Juan Manuel Polo García, bajo el número 2143 de su protocolo:

- Como finca nº 8.140 al tomo 815, libro 78, folio 217, inscripción 1ª. En el Registro número 2 de La Laguna.

Y como acredita la copia de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia . Que se adjunta a este escrito, otorgada el 3 de noviemnre de 2010 ante Notario de Santa Cruz don Clemente Esteban Beltrán, bajo nº 2669 de su protocolo.

- Como finca nº 2714, tomo 492, libro 40, folio 9 en el Registro d ela Propiedad de El Rosario.

Mediante la presente carta, manifiesto mi adhesión a la inicia de Gestión Urbanística de la Unidad de Actuación nº 2 del Ámbito 7.5.3. "Tíncer".

Y para que así quede constancia ante los Organismos, Administraciones o particulares interesados, que fuese necesario, firmo el presente escrito de Adhesión a la Iniciativa de Gestión de la UA-2 del Ámbito 5.7.3. "Tíncer".

En Santa Cruz de Tenerife a 6 de marzo de 2020

Fdo. Dña. M^a Belén Fumero Mendoza.

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

CARTA DE ADHESIÓN A INICIATIVA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Yo, Don Francisco Javier Fumero Mendoza, con domicilio en Calle Santa Mónica, nº 5-2º, Tíncer, Taco y provista de DNI nº 42.086.389 T como propietario de suelo dentro del ámbito del Sector Urbanístico UA-2 Ámbito 5.7.3. "Tíncer", como acredita la copia de la escritura de partición de herencia, que se adjunta a este escrito, otorgada el día 8 de octubre de 2010 ante Notario Don Juan Manuel Polo García, bajo el número 2143 de su protocolo:

- Como finca nº 8.140 al tomo 815, libro 78, folio 217, inscripción 1ª. En el Registro número 2 de La Laguna.

Y como acredita la copia de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia . Que se adjunta a este escrito, otorgada el 3 de noviemnre de 2010 ante Notario de Santa Cruz don Clemente Esteban Beltrán, bajo nº 2669 de su protocolo.

- Como finca nº 2714, tomo 492, libro 40, folio 9 en el Registro d ela Propiedad de El Rosario.

Mediante la presente carta, manifiesto mi adhesión a la inicia de Gestión Urbanística de la Unidad de Actuación nº 2 del Ámbito 7.5.3. "Tíncer".

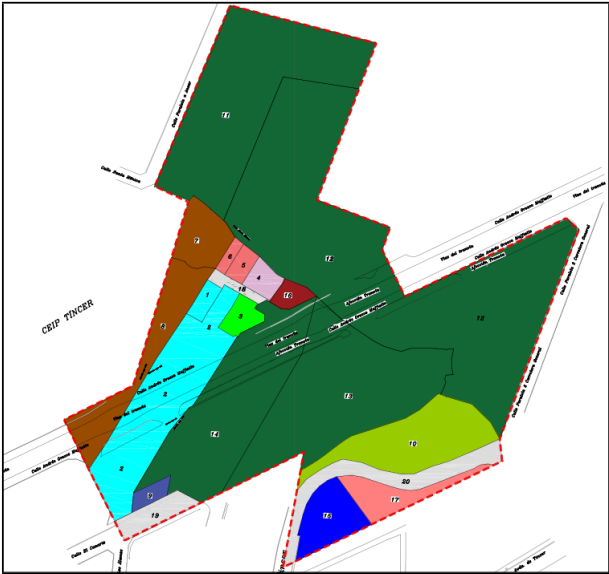
Y para que así quede constancia ante los Organismos, Administraciones o particulares interesados, que fuese necesario, firmo el presente escrito de Adhesión a la Iniciativa de Gestión de la UA-2 del Ámbito 5.7.3. "Tíncer".

En Santa Cruz de Tenerife a 6 de marzo de 2020



Fdo. D. Francisco Javier Fumero Mendoza.

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		



Plano fincas aportadas.

CUADRO DE SUPERFICIES				
Número parcela	Titular	Superficie registral	Superficie aportada	Cuota de participación
1	HEREDEROS DE FRANCISCO JOSÉ FUMERO CANDO	126,00	137,46	0,5085%
2	HEREDEROS DE FRANCISCO FUMERO LORENZO	2.060,00	2315,71	8,5669%
3	HONORIA APOLONIA FUMERO TORRES	128,00	220,97	0,8175%
4	ZENÓN RODRÍGUEZ DE LA ROSA	146,00	194,06	0,7179%
5	DIONISIA FUMERO CANDO Y JOSÉ ROSA DARIAS	152,00	138,43	0,5121%
6	DIONISIA FUMERO CANDO Y JOSÉ ROSA DARIAS	85,00	80,74	0,2987%
7	HEREDEROS DE BENIGNO SANTOS MELIÁN	387,28	575,41	2,1287%
8	HEREDEROS DE BENIGNO SANTOS MELIÁN	1.706,00	1172,18	4,3364%



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 15250735273275707135 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			



9	SIXTO GONZÁLEZ VERA Y HERMANOS	137,50	137,50	0,5087%
10	SIXTO GONZÁLEZ VERA Y HERMANOS	2.611,58	1.575,51	5,8285%
11	LANDCOMPANY	3.440,60	3.898,98	14,4242%
12	LANDCOMPANY	6.541,80	8.685,84	32,1330%
13	LANDCOMPANY	3.254,57	3.600,71	13,3207%
14	LANDCOMPANY	3.254,57	2.919,86	10,8019%
15	GREGORIO GONZÁLEZ HERNÁNDEZ		681,52	2,5213%
16	HEREDEROS DE GODOBERTA FUMERO CAND	162,00	162,33	0,6005%
17	AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ	3696,42	533,70	1,9744%
18	DEMANIALES		120,43	
19	DEMANIALES		346,12	
20	DEMANIALES		819,91	
SUMARIO			28.317,37	

Plano fincas aportadas.

Igualmente, en el escrito presentado solicitan a este Ayuntamiento que se pronuncie sobre su voluntad de adherirse a la iniciativa privada formulada en su día por los propietarios de la Unidad de Actuación UA-SO.126, AOR-SO.3, ÁREA SO-2, PGOU-2005, rogándoles que sea en el plazo de 15 días, con objeto de actualizar y presentar lo antes posible los instrumentos de gestión” (expediente de reparcelación 2023005258).

II.- Consultado el Inventario Municipal de Bienes y Derechos, constan inventariadas varias parcelas dentro de dicho ámbito, incluida la referida en dicha escritura y las señaladas como demaniales, que no se mencionan y que son de titularidad de este Ayuntamiento, apareciendo en la documentación recibida como de titularidad privada.

Los terrenos que constan como municipales son los siguientes:

- 1383 TERRENO EN LA AVENIDA TÍNCER, 1 B: TERRENO DE PLANTA IRREGULAR, SIN EDIFICAR. Finca registral 17.733 de El Rosario
 - Superficie 4.720,88 m2.
- 1384 TERRENO EN LA AVENIDA TÍNCER, 1: TERRENO DE PLANTA IRREGULAR, SIN EDIFICAR. Finca registral desconocida.
 - Escritura de compraventa a D. Sixto González Vera y hermanos, de fecha 31 de julio de 1986, de una superficie de 3.696,20 m2, segregados de la finca 10.750 del Registro de la Propiedad de La Laguna.
- 1411 TERRENO EN LA CALLE SANTA MÓNICA, TÍNCER: TERRENO DE PLANTA TRIANGULAR, SIN EDIFICAR. Signaturas AA 11/7 y AA 11/45
 - Escritura de segregación y compraventa a Doña Francisca Luisa, Petra Ignacia, M^a Cristina y D. Benigno Francisco González Santos, y Doña Narcisa Santos Melián, de fecha 25 de mayo de 1987, resto de la finca matriz 3.598 con una superficie de 896 m2, y otra finca de 50 m2 de Doña M^a Cristina González Santos.



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 15250735273275707135 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

3/6

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		



- Acta de pago, de fecha 6 de agosto de 1981, a Doña Francisca Luisa, Petra Ignacia, M^a Cristina y D. Benigno Francisco González Santos, y Doña Narcisa Santos Melián, de una superficie de 4.004,87 m² segregados de la finca 3.598.

Por todo ello, se ha de rectificar la cuota de participación del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en la Junta de Compensación.

III.- Recibido, con fecha 6 de febrero de 2024, escrito del Servicio de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo en el que manifiesta que:

A la vista del informe emitido por el Servicio de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el 19 de diciembre de 2023 y del traslado de los títulos correspondiente a las parcelas propiedad de la Corporación Municipal que se hallan dentro de la Unidad de Actuación UA.SO-126, Área Tíncer Bajo (SO-2), enviado el 22 de enero de 2024, a este Organismo Autónomo,

Se requiere nuevamente al Servicio de Patrimonio:

Resolución administrativa que manifieste si el Ayuntamiento como propietario de bienes y derechos dentro de la unidad de actuación se adhiere o no a la Junta de Compensación, dado que la Gerencia no puede disponer de bienes de titularidad municipal, actuando únicamente como Administración tutelante.

A estos efectos se aclara lo siguiente:

La adhesión a la Junta comporta formar parte del proceso reparcelatorio obteniendo el correspondiente aprovechamiento urbanístico proporcional al suelo aportado y, por consiguiente, la obligación de sufragar la misma proporción de los gastos de la gestión y ejecución de la unidad de actuación.

Por el contrario, la no adhesión a la Junta supondría la expropiación de dichos bienes por parte de dicha entidad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- A tenor de lo establecido en el artículo 197.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, *“Las administraciones públicas ejecutarán o, en su caso, exigirán la correcta ejecución de la ordenación en los términos establecidos en esta ley y su desarrollo reglamentario”*. Establece, igualmente, en su punto 2, que la intervención de las administraciones públicas competentes en la actividad de ejecución del planeamiento comprende, entre otras, *“d) La realización de las obras de urbanización y edificación o de las obras públicas ordinarias pertinentes cuando el sistema de ejecución sea público; y la exigencia, dirección, inspección y control de dicha realización, en los términos de la regulación del sistema de ejecución establecido, en otro caso”*.

II.- Determina la misma Ley 4/2017, en su artículo 200, que *“La Administración de la comunidad Autónoma, los cabildos insulares y los ayuntamientos podrán utilizar, para la gestión de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las administraciones públicas y de régimen local”*, pudiendo para ello delegar competencias o encomendar la realización de tareas a sociedades creadas por ellas mismas o por otras administraciones.



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 15250735273275707135 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

4/6

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		



Así, el artículo 32.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público establece que *“1. Los poderes adjudicadores podrán organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras y concesión de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta a ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo a esta, con sujeción a lo dispuesto en este artículo, siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación jurídica de medio propio personificado respecto de ellos de conformidad con lo dispuesto en los tres apartados siguientes, y sin perjuicio de los requisitos establecidos para los medios propios del ámbito estatal en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.(...)”*

III.- A tenor de lo establecido en el artículo 4 de los Estatutos del Organismo Autónomo Local Gerencia Municipal de Urbanismo, le corresponde a ésta el ejercicio de las competencias urbanísticas que legalmente corresponden al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en las materias relacionadas en el artículo 1.1 de los Estatutos, así como las conexas con las mismas y las que se le encomienden de forma expresa, entre las que se encuentra gestionar de forma directa todas las competencias municipales en materia de ejecución de obras públicas, urbanismo y ordenación del territorio, señalando en el punto 4.b.10 *Gestionar y ejecutar los proyectos urbanos, infraestructuras u obras públicas que el Ayuntamiento le encomiende.*

IV.- El artículo 124 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, regulador de las Bases del Régimen Local (LBRL), prevé, entre las funciones del Alcalde de los municipios de gran población, *ñ) Las demás que le atribuyan expresamente las leyes y aquéllas que la legislación del Estado o de las comunidades autónomas asignen al municipio y no se atribuyan a otros órganos municipales.*

Además, el apartado 5 de dicho artículo dispone que *El Alcalde podrá delegar mediante decreto las competencias anteriores en la Junta de Gobierno Local, en sus miembros, en los demás concejales y, en su caso, en los coordinadores generales, directores generales u órganos similares, con excepción de las señaladas en los párrafos b), e), h) y j), así como la de convocar y presidir la Junta de Gobierno Local, decidir los empates con voto de calidad y la de dictar bandos. Las atribuciones previstas en los párrafos c) y k) sólo serán delegables en la Junta de Gobierno Local.*

Por su parte, el artículo 31.1.v) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los municipios de Canarias, recoge como competencia del Alcalde *“v) La decisión sobre el uso o destino de los bienes inmuebles municipales, a excepción de los integrantes del patrimonio municipal del suelo.”*

La competencia en materia de Patrimonio recae en Ilmo. Sr. Concejale de Gobierno del Área de Infraestructuras y delegado en materias de Proyectos Urbanos y Patrimonio, en virtud del decreto de la Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de fecha 19 de julio de 2023. Igualmente, corresponde al Concejale delegado en materia de Patrimonio, en virtud del decreto de la Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de fecha 25 de octubre de 2023, la facultad de decidir sobre el uso o destino de los bienes inmuebles municipales, a excepción de los integrantes del patrimonio municipal del suelo.

V.- A tenor de lo preceptuado en el Decreto de alcaldía de 31 de julio de 2023, por el que se establece la estructura organizativa de órganos directivos y unidades de la Administración del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, corresponde al Servicio de Patrimonio:

- Dirección y tramitación preceptiva de cualesquiera proyectos relacionados con la adquisición, arrendamiento, rehabilitación y, en general, con todo tipo de actuaciones



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 15250735273275707135 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

5/6

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		



relacionadas con las sedes municipales, dependencias administrativas y bienes municipales, así como emisión de propuestas de actuación al respecto.

A la vista de los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho expuestos y de conformidad con la propuesta elevada por el servicio gestor, en el ejercicio de las atribuciones que tengo conferidas,

DISPONGO:

PRIMERO.- La adhesión del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife a la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación UA-SO.126, AOR-SO.3, ÁREA SO-2, PGOU-2005, como propietario de los bienes y derechos incluidos dentro de la unidad de actuación que se mencionan en los antecedentes I y II, haciendo constar los cambios de participación señalados en el Proyecto de Reparcelación.

SEGUNDO.- Notificar a la Gerencia Municipal de Urbanismo y a la para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Contra el presente Decreto, que agota la vía administrativa, podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación o Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Santa Cruz de Tenerife en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 15250735273275707135 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

6/6

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

En El Rosario, a 4 de mayo de 2023

REUNIDOS

Por un lado, los hermanos Alonso Fumero:

D. Benito Alonso Fumero, con DNI nº 43613589T y domicilio en Carretera General el Sobradillo, 11A - 3ºB, 38107 de Santa Cruz de Tenerife, como miembro de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación UA -SO.126, AOR-SO.3, ÁREA S0-2, PGOU-2005, actuando en su propio nombre y derecho.

D. Longino Alonso Fumero, con DNI nº 45437828-V y domicilio en La Hidalga Residencial San Andrés, nº 26, Las Caletillas, 38550, Santa Cruz de Tenerife, como miembro de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación UA -SO.126, AOR-SO.3, ÁREA S0-2, PGOU-2005, actuando en su propio nombre y derecho.

D. Segundo Alonso Fumero, con DNI nº 43.612.773-N y domicilio en calle Diego 39, 1º, 38108, Santa Cruz de Tenerife, como miembro de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación UA -SO.126, AOR-SO.3, ÁREA S0-2, PGOU-2005, actuando en su propio nombre y derecho.

Por otro lado,

D. Juan Francisco Hernández García, con DNI 07983945R y domicilio a estos efectos en la calle Quintanavides número 13, edificio 1 planta 2, en el Parque Empresarial Vía Norte, Madrid, código postal 28050, actuando en nombre y representación en su condición de apoderado de la mercantil LANDCOMPANY 2020, S.L., con NIF B 88294731, entidad que ostenta el cargo de Presidente de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación UA -SO.126, AOR-SO.3, ÁREA S0-2, PGOU-2005 (en adelante, la Junta)

Ambos comparecen en las representaciones indicadas y se reconocen mutuamente capacidad suficiente para firmar el presente documento, y a tal efecto

1

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

MANIFIESTAN

1.- Que los hermanos Alonso Fumero, como propietarios de las fincas 2714 y 8143 del Registro de la Propiedad de El Rosario incluidas dentro del ámbito de la Unidad de Actuación UA -SO.126, AOR-SO.3, ÁREA S0-2, PGOU-2005, manifestaron por medio de carta de fecha 24 de enero de 2020 su voluntad de adherirse a la Junta.

2.- Que es voluntad de los hermanos Alonso Fumero no continuar siendo miembros de la Junta.

3.- Que la Junta de Compensación acepta tal voluntad y permite la salida de los hermanos Alonso Fumero de la Junta.

4.- Que existiendo entre ambas partes acuerdo en lo expuesto, en el presente acto proceden a formalizar el mismo mediante la elaboración y firma del presente documento.

Lo que hacen constar a los efectos oportunos, en el lugar y fecha indicados *ut supra*

Fdo. Benito Alonso Fumero

Fdo. Junta de Compensación

Fdo. Longino Alonso Fumero

Fdo. Segundo Alonso Fumero

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

ANEXO 3. CERTIFICADOS PARCELA 16

(FINCA REGISTRAL 8.143)

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	Laura del Carmen Rivero Santana - Firma Externa Francisco Javier Acosta Sabater - Firma Externa Julio Alexís López Acosta - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	Entrada - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 114/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		





05/2009



9N5671990



JIF JOSE IGNACIO FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ
NOTARIA
 C/ Suárez Guerra, número 40, Edif. Marichal, 6º Izq.
 E-mail: jifnotaria@jifnotaria.es
 Tel.: 922 29 90 11 / 922 28 85 42 Fax: 922 29 90 44
 38002 Santa Cruz de Tenerife

NÚMERO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE. -----

= ACTA DE DECLARACION DE HEREDEROS =

En Santa Cruz de Tenerife, mi residencia, a veinticuatro de noviembre de dos mil nueve. -----

Ante mí, **JOSE IGNACIO FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ**, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias. -----

COMPARECENCIA

DON SEGUNDO ALONSO FUMERO, mayor de edad, vecino de esta capital, con domicilio en Calle Don Diego, Número 39, 1º; Exhibe D.N.I. número 43.612.773-N. -----

Como testigos: -----

DON JUAN MARTÍN MESA, mayor de edad, casado, vecino de El Rosario, provincia de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en Calle Hoya del Pajar, Número 8, Llano del Moro; Exhibe D.N.I., número 41.934.999-L. -----

DOÑA PAULINA-FRANCISCA DÍAZ MÁRQUEZ, mayor de edad, provincia de Santa Cruz de Tenerife, vecina de El Rosario, con domicilio en Calle El Moral, Número 13, Llano del Moro; Exhibe D.N.I., número, 41.938.778-A. -----

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 115/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



Les identifico por sus DD.NN.I. -----

INTERVIENEN en su propio nombre y derecho.-----

Tienen, a mi juicio, capacidad e interés legítimo para esta **ACTA**
DE NOTORIEDAD PARA LA DECLARACION DE HEREDEROS
ABINTESTATO.-----

REQUERIMIENTO

DON SEGUNDO ALONSO FUMERO asevera bajo su responsabilidad, y bajo pena de falsedad en documento público la certeza de que **los herederos abintestato de su madre DOÑA GODOBERTA-TEODORA FUMERO CANO, son sus tres hijos: DON BENITO, DON SEGUNDO Y DON LONGINOS, ALONSO FUMERO,** , me requiere, **DON SEGUNDO ALONSO FUMERO** a mí, el Notario, para que, conforme a los artículos 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 209 y 209-BIS del Reglamento Notarial, estime justificada la notoriedad y haga la declaración de que los mismos son los únicos herederos abintestato, con aplicación de los preceptos legales atinentes al caso.-----

IDENTIFICACION DE LA CAUSANTE.- Nombre: **DOÑA GODOBERTA-TEODORA FUMERO CANO**; nacida en El Rosario, provincia de Santa Cruz de Tenerife, el día 21 de abril de 1939, con D.N.I., número 41.903.993-V, hija de Don Francisco y Doña Maria

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		



05/2009



9N5671991



Cruz Lucrecia; teniendo de relación natural con Don Longino Alonso Díaz, tres hijos que se llaman Don Benito, Don Segundo y Don Longinos, Alonso Fumero. -----

PRUEBAS -----

DOCUMENTAL.- Me acredita:-----

1º) El fallecimiento de **DOÑA GODOBERTA-TEODORA FUMERO CANO**, ocurrido en el Hospital Universitario de Canarias, el día 12 de marzo de 2009, tal y como consta con el **Certificado de Defunción**.-----

2º) Que el óbito se produjo sin que la finada otorgara disposición testamentaria alguna, con lo que, conforme al artículo 912 del Código Civil, procede la apertura de la sucesión legítima o abintestato, con el **Certificado negativo del Registro General de Actos de Ultima Voluntad**.-----

3º) Y que la difunta era, a su fallecimiento, vecina de El Rosario, provincia de Santa Cruz de Tenerife, en la Calle San Francisco de Paula, Llano del Moro, Número 15, según consta en el certificado de empadronamiento. -----

De todos los documentos anteriores libro yo, el Notario,

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

fotocopias fieles y exactas y las dejo unidas a esta matriz.-----

TESTIFICAL.- Están presentes los siguientes testigos, mayores de edad, e idóneos, según sus manifestaciones: -----

DON JUAN MARTÍN MESA y DOÑA PAULINA-FRANCISCA DÍAZ MÁRQUEZ; Aseveran, también bajo su responsabilidad y bajo pena de falsedad en documento público, que, por su conocimiento del causante y relaciones personales con el mismo, es hecho público y notorio que:-----

a) DOÑA GODOBERTA-TEODORA FUMERO CANO era, a su fallecimiento, vecina de El Rosario, provincia de Santa Cruz de Tenerife, en la Calle San Francisco de Paula, Llano del Moro, Número 15. -----

b) que les consta que la causante tuvo de una relación natural con Don Longino Alonso Díaz, tres hijos que se llaman Don Benito, Don Segundo y Don Longinos Alonso Fumero. -----

c) que no les consta que la causante hubiera otorgado testamento; -----

d) Que los herederos no han incurrido en causa de indignidad. --

Todas estas declaraciones son igualmente ratificadas por el requirente.-----

O T O R G A M I E N T O -----

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		



05/2009



9N5671992



Leído por mí, el Notario, este instrumento público al señor compareciente y testigos -a todos los cuales hice las reservas y advertencias legales y fiscales, y en especial, las relativas al artículo 5 de la LO 15/1999 de protección de datos de carácter personal y las responsabilidades que dimanar de la falsedad en documento público-tras su renuncia al derecho a leerlo por sí, del que les advertí, lo aceptan y firman.-----

AUTORIZACION-----

Del contenido de este instrumento público extendido en tres folios de papel timbrado de uso notarial, **serie 9N, números 5137423 y los siguientes en orden correlativo**, iniciada con la remisión al Colegio Notarial del parte correspondiente el mismo día del otorgamiento, y concluido el día de hoy, yo, el Notario **DOY FE.--**

Arancel. Documento sin cuantía. -----

Sigue la firma del compareciente.- Signado, firmado, rubricado José Ignacio Fernández Gutiérrez. Está el sello de la notaria.

Sigue Documentación Unida

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 119/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		





Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

Firmado por:	Laura del Carmen Rivero Santana - Firma Externa Francisco Javier Acosta Sabater - Firma Externa Julio Alexis Lopez Acosta - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	Entrada - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F0111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F0111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 121/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



no es la española.

3 ejemplares
que no lle-
Ministerio de

MODELO OFICIAL
DICIÓN 1970
art. 4.º Decreto 18-6-1959)

20 Pesetas

552278

10

Art. 372... Son pobres a efectos del Registro, los que tengan intereses no superiores al doble del salario mínimo, lo que se acreditará por escrito del Alcalde o de la Intendencia de Alcaldía de fecha no anterior a su presentación.

8

Firmado por:	Laura del Carmen Rivero Santana - Firma Externa Francisco Javier Acosta Sabater - Firma Externa Julio Alexis Lopez Acosta - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	Entrada - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F0111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F0111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 122/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



05/2009



9N5671994



Falleció el día de del año
 en (provincia)
 Registro Civil de Tomo
 Pág.
 Observaciones

Sello y fecha:
 El Encargado del Registro:
 El Secretario:

— 3 —

I Hijo

Nombre BENITO
 Apellidos ALONSO FUMERO
 Nació el día 12 de Abril de 1962
 en El Rotario (San Sebastián) (provincia)
 Hijo (1) Natural del titular de este Libro
 y (2) Legítima Benito Fumero
 de Benito Fumero nacido en El Rotario
 (provincia) de 1939
 y de estado civil SOLTERO (3)
 Registro Civil de EL ROTARIO Tomo 38
 Pág. 177
 Observaciones

Sello y fecha:
 El Encargado del Registro:
 El Secretario:

(1). Expresar la condición "natural" o "a efectos identificadores". En este último supuesto solo constará el nombre propio en la casilla siguiente y todos los demás serán inutilizados con una raya.
 (3) Y la nacionalidad si no fuera la española.

— 2 —

9

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 123/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



2 Hijo

Nombre SEGUNDO

Apellidos ALONSO FUMERO

Nació el día 17 de Julio de 1963

en El Rosario Santa Cruz (provincia) Buenos Aires

Hijo (1) Gustavo del titular de este Libro

y (2) Godolita Godolita Fumero Barro

de El Rosario nacido en El Rosario

(S.C. Santa Cruz) (provincia) SOLTERA (3)

y de estado civil SOLTERA (3)

Registro Civil de El Rosario Tomo 40

pág. 159

Observaciones

Sello y fecha: 5/12/2025

El Encargado del Registro: [Firma]

El Secretario: [Firma]

(1) Expresar la condición de "adoptivo".

(2) Expresar la condición de "nieto" a efectos identificatorios. En este caso, el nombre propio en la casilla siguiente y todas las demás serán inutilizadas con una raya.

(3) Y la nacionalidad si no fuere la española.

Falleció el día de del año en (provincia) Tomo Registro Civil de Pág. Observaciones

Sello y fecha:

El Encargado del Registro:

El Secretario:

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - N°: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
N° expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 124/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



05/2009



9N5671995



3 Hijo

Nombre LANGUINOS

Apellidos ALONSO Y FUMERO

Nació el día 25 de Junio de 1969

en EL ROSARIO (provincia) de 3 de

Hijo (1) de del titular de este Libro

y (2) de de de de

de de, nacido en de

(provincia) de de de

y de estado civil SOLTERO (3)

Registro Civil de EL ROSARIO Tomo 45

Pág. 11

Observaciones

Sello y fecha:

El Encargado del Registro:

El Secretario:

(1) Expresar la condición "nupcial" o "soltero".

(2) Expresar la condición "casado" o "divorciado" o "a efectos identificadores". En este último supuesto, deberá constar el nombre propio en la casilla siguiente y todas las demás serán inutilizadas con una raya.

(3) Y la nacionalidad si no fuere la española.

11

- 7 -

- 6 -

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 125/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



Registro Civil de San Cristobal De La Laguna
Sección 3ª Certificación Literal

(1-3-5) DATOS DE IDENTIDAD DEL DIFUNTO:
(8-6) Nombre: GODOBERTA TEODORA
(7-6) Primer Apellido: FUMERO
(7-6) Segundo Apellido: CANO
(10-1-1-1) DNI: 41903993V
Sexo: (3-4-2) MUJER
(8-6-1) hijo de: FRANCISCO (8-6-2) y de: MARIA CRUZ LUGRECIA
(4-1) Estado: (4-1-2) CASADA (6-1) Nacionalidad: ESPAÑA
(9-7-6) Nació el día: veintiuno de abril de mil novecientos treinta y nueve
(2-4-6) Lugar de nacimiento: EL ROSARIO
(2-1-1-3) Provincia: SANTA CRUZ DE TENERIFE
(2-1-1) País: ESPAÑA
(2-1-2-1) Domicilio último (2-1-3-6): C/ SAN FRANCISCO DE PAULA - LLANO DEL MORO 15
(2-1-3-2) EL ROSARIO (2-1-1-3) Provincia: SANTA CRUZ DE TENERIFE (2-1-1) País: ESPAÑA
(5-3) DEFUNCIÓN:
(9-9) Día: doce de marzo de dos mil nueve
(9-4-4) Hora: dieciocho horas treinta minutos
(2-6) Lugar: HUC
(2-1-3-2) SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA (2-1-1-3) Provincia: SANTA CRUZ DE TENERIFE (2-1-1) País: ESPAÑA
El enterramiento será en: CEMENTERIO DE LA ESPERANZA (2-1-3-2) EL ROSARIO (2-1-1-3) Provincia: SANTA CRUZ DE TENERIFE (2-1-1) País: ESPAÑA
DECLARACIÓN DE
D./Dña: SEGUNDO ALONSO FUMERO
En su calidad de: HIJO
Domicilio (2-1-3-6): C/ CASTELLON DE LA PLANA Nº 8 1º A
(2-1-3-2) SANTA CRUZ DE TENERIFE (2-1-1-3) Provincia: SANTA CRUZ DE TENERIFE (2-1-1) País: ESPAÑA
COMPROBACIÓN
Médico D./Dña.: JESSICA HERNANDEZ MARTIN
Colegiado núm.: 6303 Número del parte: 1752684
Hora: quince horas treinta y tres minutos
Fecha: veintitrés de marzo de dos mil nueve

(SIGUEN FIRMAS)

Encargado D./Dña: CARMEN ROSA MARRERO FUMERO
Secretario D./Dña: JESUS MARIA PRIETO GUTIERREZ

CERTIFICO que la presente certificación literal expedida con la autorización prevista en el art. 26 del Reglamento del Registro Civil, contiene la reproducción íntegra del asiento correspondiente obrante en Tomo 00145 página 142 de la Sección 3ª de este Registro Civil.

San Cristobal De La Laguna, veinticuatro de marzo de dos mil nueve

D./Dña YAIZA RODRIGUEZ UCEDA, Funcionario Delegado



N.º 6063069 707
Certificación liberada con fecha 24/03/2009

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - N.º: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 126/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



9N5671996

05/2009

 MINISTERIO DE JUSTICIA	DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO	REGISTRO GENERAL DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD
	SUBDIRECCIÓN GENERAL DEL NOTARIADO Y DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES	Correo: c/ San Bernardo, 45 Ventanilla: Plaza Jacinto Benavente, 3 Tfnos: 913 902 000 / 902 007 214

CERTIFICACIÓN

Serie MB0 VE 30/03/2009/ Página 1

Esta certificación carece de validez si presenta cualquier tipo de raspadura, enmienda o tachadura.

Primer apellido del causante: FUMERO	Segundo apellido del causante: CANO	Nombre: GODOBERTA TEODORA
Fecha de nacimiento: 21.04.1939	Lugar de nacimiento: EL ROSARIO	Provincia (o Estado): S.C.TENERIFE
Nombre del padre: FRANCISCO	Nombre de la madre: MARIA CRUZ LUCRECIA	Fecha de defunción: 12.03.2009
Sexo: MUJER	Estado civil: CASADA	Apellidos y nombre del cónyuge:

Consultados los antecedentes del Registro por el funcionario correspondiente, resulta que la persona arriba expresada **NO OTORGÓ TESTAMENTO.**

FIN DE LA CERTIFICACION

MADRID

30 MAR 2009
 FECHA DEL SELLO DE LA OFICINA
 REGISTRO GENERAL DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD

La Directora General,
VºBº EL DIRECTOR GENERAL

Dña. Mª Ángeles Alcalá Díaz

EL JEFE DEL REGISTRO
 POR DELEGACIÓN DE FIRMA

Juan José Díez Garrido

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		- 127/171 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13	- 128/171 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27



9N5671997

05/2009

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
EL ROSARIO
VILLA DE LA ESPERANZA
TENERIFE

R.E.L. 01380321



Padrón Municipal de Habitantes

Certificado histórico del habitante
Página 1 de 2

**DOÑA MARIA ANITA ALONSO MARTÍNEZ, SECRETARIA GENERAL DEL ILTRE.
AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO.**

CERTIFICO: Que examinando el Padrón Municipal de Habitantes de este término municipal, referido al Uno de Mayo de mil novecientos noventa y seis, y apéndices del mismo, resulta que la persona relacionada ha residido en los domicilios y en las fechas que se indican a continuación:

DATOS DE INSCRIPCIÓN

N. orden	Nombre y apellidos	Sexo	Documento de identidad
1	GODOBERTA TEODORA FUMERO CANO	Mujer	41903993V
Fecha nacimiento	Lugar de nacimiento	País de nacionalidad	
21/04/1939	ROSARIO (EL) (SANTA CRUZ DE TENERIFE)	ESPAÑA	

DATOS DEL DOMICILIO

Tipo de vía	Nombre de vía	Pseudovía				
CALLE	SAN FRANCISCO DE PAULA					
Número	Número superior	Km, Hm	Bloque	Portal	Escalera	Piso Puerta
15						
Entidad singular	Núcleo / diseminado					
LLANO DEL MORO	LLANO DEL MORO					
Distrito	Sección	Hoja de inscripción				
1	9	01003 0421				

RELACIÓN DE MOVIMIENTOS

Fecha Variación	Variación	T. Vía	Nombre de la vía	Km, Hm	Bloque	Núm.	Portal	Escal	Piso	Puerta
12/03/2009	Baja - Defunción	CALLE	SAN FRANCISCO DE PAULA			15				
Municipio procedencia/destino:										
12/02/2007	Modificación - Datos personales	CALLE	SAN FRANCISCO DE PAULA			15				
Municipio procedencia/destino:										
31/10/2003	Modificación - Cambio domicilio	CALLE	SAN FRANCISCO DE PAULA			15				
Municipio procedencia/destino:										
01/05/1996	Alta - Alta inicial	CALLE	SAN FRANCISCO DE PAULA			15				
Municipio procedencia/destino:										

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - N.º: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
N.º expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 129/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



OBSERVACIONES

Número de personas que comprende este certificado: 1

Y para que conste, y a los efectos de documentación, expido la presente orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en El Rosario a 17 de noviembre de 2009.



SECRETARIA GENERAL,

Fdo. MARIA ANITA ALONSO MARTÍNEZ

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		



9N5671998

05/2009

ACTA DE NOTORIEDAD DECLARACIÓN HEREDEROS ABINTESTATO COLEGIO NOTARIAL DE Canarias (CODIGO 3550180)

NUM ACTA	22		PROTOCOLO	1357 / 2009	
PRIMER APELLIDO	FUMERO				
SEGUNDO APELLIDO	CANO				
NOMBRE	GODOBERTA TEODORA				
Nº DOCUMENTO	41903993V	SEXO	MUJER	E.CIVIL	SOLTERO/A
NOMBRE PADRE	FRANCISCO		NOMBRE MADRE MARIA CRUZ LUCRECIA		
APELLIDOS Y NOMBRE DEL CONYUGE					
FECHA NACIMIENTO	21/04/1939	LUGAR NACIMIENTO	EL ROSARIO		
FECHA DEFUNCION	12/03/2009	LUGAR DEFUNCION	HOSPITAL UNIVERSITARIO DE LA LAGUNA		
FECHA TRAMITACION	24/11/2009	LUGAR DOMICILIO	SANTA CRUZ DE TENERIFE		
IDENTIFICACION	9805602	LUGAR TRAMITACION	SANTA CRUZ DE TENERIFE		
IDENTIFICACION	9805602	NOTARIO AUTORIZANTE	JOSÉ IGNACIO FERNÁNDEZ GUTIERREZ		
OBSERVACIONES		NOTARIO PARA CUYO PROTOCOLO SE AUTORIZA JOSÉ IGNACIO FERNÁNDEZ GUTIERREZ			

FECHA IMPRESION: 24/11/2009

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 131/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



APLICACION ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89

Bases de Cálculo: Sin Cuantía.-

Nº Arancel Aplicable: 1, 4, Nº 8, 7.-

Derechos Arancelarios:

Es **PRIMERA COPIA AUTORIZADA** de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancias de **LA PARTE COMPARECIENTE**, El veintiuno de diciembre de dos mil nueve, en diez folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, serie **9N**, número **5671990** y los nueve siguientes en orden correlativo. En Santa Cruz de Tenerife. Yo, Notario, **DOY FE**.



Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 132/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		





05/2009



9N5671999

JIF JOSÉ IGNACIO FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ
NOTARIA
 C/ Suárez Guerra, número 40, Edif. Marichal, 6º Izq.
 E-mail: jifnotaria@jifnotaria.es
 Tel.: 922 29 90 11 / 922 28 85 42 Fax: 922 29 90 44
 38002 Santa Cruz de Tenerife

NÚMERO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE.-----

-----ACTA NOTARIAL-----

En Santa Cruz de Tenerife, mi residencia, a veintiuno de diciembre de dos mil nueve.-----

Por MI y Ante MI, **José Ignacio Fernández Gutiérrez**, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias.-----

-----EXPONGO-----

Que con fecha **24 de noviembre de 2009**, se inició ante MI acta de declaración de herederos ab intestato con el número **1.357** de mi protocolo, de la persona de **DOÑA GODOBERTA-TEODORA FUMERO CANO**, practicándose las pruebas documental y testifical reglamentarias.-----

Habiendo transcurrido el plazo reglamentario de 20 días hábiles sin que el Colegio Notarial me haya notificado ningún obstáculo.-----

Haciendo esta declaración de notoriedad en número de protocolo distinto para dar cumplimiento a mi deber notarial de notificación quincenal del índice mensual al Colegio Notarial. -----

= DECLARACION DE HEREDEROS ABINTESTATO POR NOTORIEDAD Y RECONOCIMIENTO DE DERECHOS SUCESORIOS Yo, el Notario, en base a las pruebas practicadas,

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

considero justificada la notoriedad pretendida, y **declaro herederos abintestato** de **DOÑA GODOBERTA-TEODORA FUMERO CANO** a sus tres hijos **DON BENITO, DON SEGUNDO Y DON LONGINOS, ALONSO FUMERO**, por iguales partes, conforme al art. 931 y 932 del Código Civil. -----

-----**AUTORIZACION**-----

Del contenido de este instrumento público extendido en un folio de papel timbrado de uso notarial, serie 9N, número 5671989, iniciada con la remisión al Colegio Notarial del parte correspondiente el mismo día del otorgamiento, y concluido el día de hoy, yo, el Notario **DOY FE.** -----

Signado, firmado, rubricado José Ignacio Fernández Gutiérrez. Está el sello de la notaria. -----

APLICACION ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89

Bases de Cálculo: Sin Cuantía.-
Nº Arancel Aplicable: 1, 4, Nº 8.-
Derechos Arancelarios:

Es **PRIMERA COPIA AUTORIZADA** de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancias de **LA PARTE COMPARECIENTE**, El veintiuno de diciembre de dos mil nueve, en un folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, serie **9N**, número **5671999** en orden correlativo. En Santa Cruz de Tenerife. Yo, Notario, **DOY FE.** -----



Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

ANEXO 4. ESTUDIO DE MERCADO

FICHAS DETALLADAS DE TESTIGOS

CÁLCULO VALOR DEL SUELO (VSo)

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 135/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27			



info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

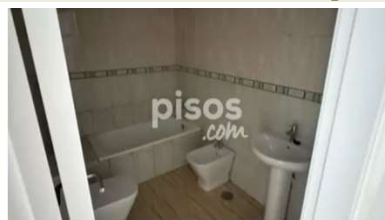
Firmado por:	Laura del Carmen Rivero Santana - Firma Externa Francisco Javier Acosta Sabater - Firma Externa Julio Alexis Lopez Acosta - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	Entrada - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 136/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



TESTIGO N.º 1

Localización

Imágenes



Procedencia

Mercado OFERTA

Fecha 22/07/2025

Fuente PISOS.COM

Medio WEB https://www.pisos.com/comprar/piso-tincer_barranco_grande_sobradillo38107-52537860508_100500/

Tipo de bien VIVIENDA PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

Referencia Catastral 1471908CS7417S1005BD

Localización CL VIOLETA 41C-4.66 SOBRADILLO

SANTA CRUZ DE TENERIFE (SOBRADILLO) (S.C. TENERIFE)

Superficie construida (m²c) 97

Parking INCLUIDO

Años de constr./Antigüedad 2005 / 20 AÑOS

Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Estado de conservación NORMAL

No necesita reparaciones al tratarse de una obra de nueva construcción.

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Calidad de la construcción MEDIA

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Protección oficial NO

Cargas singulares

Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.

Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares.

Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Afección urbanística NO

Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Adecuación funcional POSITIVA

Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial.

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario

Número de fachadas UNA

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.

PRECIO DE LA OFERTA

207.000 €

info@ploturban.com

www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11

35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - N.º: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 137/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



TESTIGO N.º 2

Localización

Imágenes



Procedencia

Mercado OFERTA

Fecha 22/07/2025

Fuente IDEALISTA.COM

Medio WEB <https://www.idealista.com/inmueble/107981441/>

Tipo de bien VIVIENDA PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

Referencia Catastral 1471908CS7417S1005BD

Localización CL VALLEHERMOSO 43

SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

Superficie construida (m²c) 70

Parking INCLUIDO

Años de constr./Antigüedad 2005 / 20 AÑOS

Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Estado de conservación NORMAL

No necesita reparaciones al tratarse de una obra de nueva construcción.
Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Calidad de la construcción MEDIA

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Protección oficial NO

Cargas singulares

Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.

Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares.
Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Afección urbanística NO

Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Adecuación funcional POSITIVA

Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial.
Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario

Número de fachadas DOS

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.

PRECIO DE LA OFERTA

180.000 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

ESTIGO N.º 3

Localización

Imágenes



Procedencia

Mercado OFERTA

Fecha 22/07/2025

Fuente IDEALISTA.COM

Medio WEB <https://www.idealista.com/inmuelle/106665077/>

Tipo de bien VIVIENDA PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

Referencia Catastral 1371502CS7417S

Localización CL BAILE DEL VIVO 35 ESQ. CL SIMON RUEDA P.-6
SANTA CRUZ DE TENERIFE (SOBRADILLO) (S.C. TENERIFE)

Superficie construida (m²c) 97

Parking INCLUIDO

Años de constr./Antigüedad 2005 / 20 AÑOS

Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Estado de conservación NORMAL

No necesita reparaciones al tratarse de una obra de nueva construcción.
Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Calidad de la construcción MEDIA

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Protección oficial NO

Cargas singulares

Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.

Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares.
Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Afección urbanística NO

Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Adecuación funcional POSITIVA

Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial.
Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario

Número de fachadas DOS

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.

PRECIO DE LA OFERTA

220.000 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

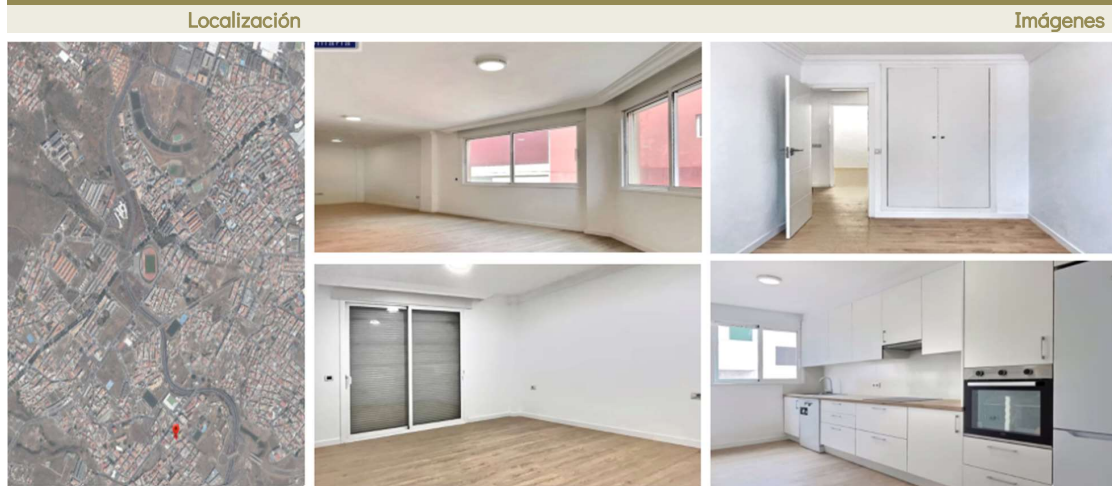
T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 139/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



TESTIGO N.º 4



Localización		Imágenes
Procedencia	Medio	OFERTA
	Fecha	22/07/2025
	Fuente	FOTOCASA.ES
	Medio	WEB https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/santa-cruz-de-tenerife-capital/trastero-patio-no-ameublado/186434910/d
Tipo de bien	VIVIENDA PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	
Referencia Catastral	2462806CS7426S0007IR	
Localización	CL JEREZ 1(A)	
	SANTA CRUZ DE TENERIFE (BARRANCO GRANDE) (S.C. TENERIFE)	
Superficie construida (m²c)	124	
Parking	INCLUIDO	
Años de constr./Antigüedad	2005 / 20 AÑOS	
	Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Estado de conservación	NORMAL	
	No necesita reparaciones al tratarse de una obra de nueva construcción.	
	Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Calidad de la construcción	MEDIA	
	Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Protección oficial	NO	
Cargas singulares	Edificio protegido	SIN PROTECCIÓN.
		Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares.
		Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Afección urbanística	NO
		Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Adecuación funcional	POSITIVA
		Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial.
		Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario
	Número de fachadas	UNA
		Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.
PRECIO DE LA OFERTA		250.000 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

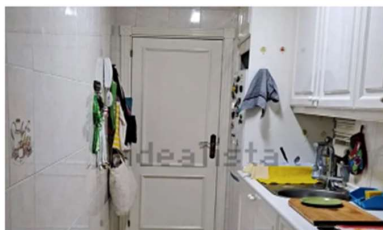
Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - N.º: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 140/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



TESTIGO N.º 5

Localización

Imágenes



Procedencia

Mercado OFERTA

Fecha 22/07/2025

Fuente PISOS.COM

Medio WEB <https://www.idealista.com/inmueble/108032423/>

Tipo de bien VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Referencia Catastral 2483801CS7428S

Localización AV PASO EL 2(A) RESD.LOS MAJUELOS II
SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (CHUMBERAS LAS) (S.C. TENERIFE)

Superficie construida (m²c) 97

Parking INCLUIDO

Años de constr./Antigüedad 2005 / 20 AÑOS

Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Estado de conservación REGULAR

Presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Calidad de la construcción MEDIA

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Protección oficial NO

Cargas singulares

Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.

Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Afección urbanística NO

Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Adecuación funcional POSITIVA

Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario

Número de fachadas UNA

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.

PRECIO DE LA OFERTA

230.000 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 141/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



ESTIGO N.º 6		
Localización	Imágenes	
		
		
Procedencia	Mercado	OFERTA
	Fecha	22/07/2025
	Fuente	PISOS.COM
	Medio	WEB https://www.pisos.com/comprar/piso-tincer_barranco_grande_sobradillo38107-53388687503_527637/?from_map=true
Tipo de bien	VIVIENDA PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	
Referencia Catastral	2068078CS7426S	
Localización	CL PINTADERA LA 1	
	SANTA CRUZ DE TENERIFE (S.C. TENERIFE)	
Superficie construida (m²c)	88	
Parking	INCLUIDO	
Años de constr./Antigüedad	2005 / 20 AÑOS	
	Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Estado de conservación	NORMAL	
	No necesita reparaciones al tratarse de una obra de nueva construcción.	
	Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Calidad de la construcción	MEDIA	
	Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Protección oficial	NO	
Cargas singulares	Edificio protegido	SIN PROTECCIÓN.
		Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares.
		Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Afección urbanística	NO
		Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Adecuación funcional	POSITIVA
		Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario
	Número de fachadas	TRES
		Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.
PRECIO DE LA OFERTA		188.000 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 142/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



TESTIGO N.º 7		
Localización		Imágenes
		   
Procedencia	Mercado	OFERTA
	Fecha	22/07/2025
	Fuente	IDEALISTA.COM
	Medio	WEB https://www.idealista.com/inmueble/108533698/foto/18/
Tipo de bien	VIVIENDA PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	
Referencia Catastral	2975708CS7427N0005UA	
Localización	AV DE TACO SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (TACO) (S.C. TENERIFE)	
Superficie construida (m²c)	75	
Parking	INCLUIDO	
Años de constr./Antigüedad	1980 / 45 AÑOS	
Estado de conservación	Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
	REGULAR Presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Calidad de la construcción	BAJA	
	Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Protección oficial	NO	
Cargas singulares	Edificio protegido	SIN PROTECCIÓN. Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Afección urbanística	NO Finca no afectada por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Adecuación funcional	POSITIVA Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario
	Número de fachadas	DOS Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.
PRECIO DE LA OFERTA		139.000 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

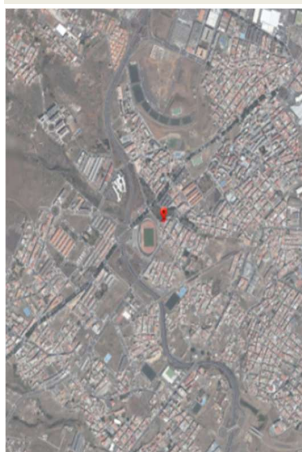
Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

TESTIGO N.º 8

Localización

Imágenes



Procedencia

Mercado OFERTA

Fecha 22/07/2025

Fuente IDEALISTA.COM

Medio WEB <https://www.idealista.com/inmueble/86872094/>

Tipo de bien VIVIENDA PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

Referencia Catastral 2373013CS7427S

Localización SD NARINA 9

SANTA CRUZ DE TENERIFE (TINCER) (S.C. TENERIFE)

Superficie construida (m²c) 112

Parking INCLUIDO

Años de constr./Antigüedad 2008 / 17 AÑOS

Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Estado de conservación NORMAL

No necesita reparaciones al tratarse de una obra de nueva construcción.
Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Calidad de la construcción MEDIA

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Protección oficial NO

Cargas singulares

Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.

Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares.
Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Afección urbanística NO

Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Adecuación funcional POSITIVA

Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial.
Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario

Número de fachadas UNA

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.

PRECIO DE LA OFERTA

288.900 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 144/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



TESTIGO N.º 9



Localización	Imágenes
Procedencia	Mercado OFERTA
	Fecha 22/07/2025
	Fuente IDEALISTA.COM
	Medio WEB https://www.idealista.com/inmueble/108337232/
Tipo de bien	VIVIENDA PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
Referencia Catastral	2375401CS7427N
Localización	CL OBISPO LUIS FRANCO CASCON SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (TACO) (S.C. TENERIFE)
Superficie construida (m²c)	78
Parking	INCLUIDO
Años de constr./Antigüedad	1986 / 23 AÑOS
	Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.
Estado de conservación	REGULAR
	Presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.
Calidad de la construcción	BAJA
	Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.
Protección oficial	NO (VPO DESCLASIFICADA)
Cargas singulares	Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.
	Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Afección urbanística NO
	Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Adecuación funcional POSITIVA
	Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario
	Número de fachadas UNA
	Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.
PRECIO DE LA OFERTA	
149.000 €	

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 145/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



TESTIGO N.º 10



Localización	Imágenes
Procedencia	Mercado OFERTA
	Fecha 22/07/2025
	Fuente IDEALISTA.COM
	Medio WEB https://www.idealista.com/inmueble/108752474/
Tipo de bien	VIVIENDA PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
Referencia Catastral	1961113CS7416S
Localización	CALLE NARCISO, 4 SANTA CRUZ DE TENERIFE (BARRANCO GRANDE) (S.C. TENERIFE)
Superficie construida (m²c)	86
Parking	INCLUIDO
Años de constr./Antigüedad	2002 / 23 AÑOS Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.
Estado de conservación	NORMAL No necesita reparaciones al tratarse de una obra de nueva construcción. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.
Calidad de la construcción	MEDIA Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.
Protección oficial	NO
Cargas singulares	Edificio protegido SIN PROTECCIÓN. Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Afección urbanística NO Finca no afectada por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Adecuación funcional POSITIVA Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario
	Número de fachadas DOS Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.
PRECIO DE LA OFERTA 160.000 €	

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

ANEXO 5. INFORME VALORACIÓN

AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA (ATC)

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		- 147/171 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27

VALOR TRIBUTARIO DE OBRA NUEVA EN CANARIAS

DATOS DE LA PARCELA

Isla	Municipio	Vía/Urbanización	Número	Sup. parcela (m²)
TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CL SANTA MONICA	3	1000,00

DATOS DE LA OBRA NUEVA

Año de ejecución	Ref. Catastral	Uso principal del edificio	Tipo edificatorio
2025	2570050CS7427S0000JF	RESIDENCIAL	EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

Planta de ubicación	Uso pormenorizado	€ Coste m² de e.m.	m² Sup. construida	€ Total coste de e.m.
SÓTANO	APARCAMIENTOS	612	1.000	611.860
PLANTA BAJA	RESIDENCIAL	875	1.000	874.650
PLANTAS ALTAS 1	RESIDENCIAL	875	1.000	874.650
PLANTAS ALTAS 2	RESIDENCIAL	875	1.000	874.650

TOTALES	m² Sup. construida	Costes directos	Costes indirectos (3%)	Coste total
	4.000	3.235.810 €	97.074 €	3.332.884 €

Importante: La valoración de obra nueva obtenida mediante este sistema corresponde al coste de ejecución material, en el que no están incluidos la repercusión del suelo, el beneficio industrial, ni los impuestos aplicables.

Nº de verificación: 40AF40_4148AF_7E9150535548
18/08/2025. Validez 3 meses
Página 1 de 3

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

VALOR TRIBUTARIO DE OBRA NUEVA EN CANARIAS

DATOS DE LA PARCELA

Isla	Municipio	Vía/Urbanización	Número	Sup. parcela (m²)
TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CL SANTA MONICA	3	1000,00

COSTE DESGLOSADO POR CAPÍTULO

Año de ejecución	Ref. Catastral	Uso principal del edificio	Tipo edificatorio
2025	2570050CS7427S0000JF	RESIDENCIAL	EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

Capítulo	Descripción	Importe (€)	% del total
01	TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS	62.451,13	1,93
02	CIMENTOS Y CONTENCIÓNES	380.854,84	11,77
03	ESTRUCTURA	676.931,45	20,92
04	ALBAÑILERÍA EXTERIOR	173.115,84	5,35
05	ALBAÑILERÍA INTERIOR	105.487,41	3,26
06	REVESTIMIENTO EXTERIOR	132.991,79	4,11
07	REVESTIMIENTO INTERIOR	130.403,14	4,03
08	CUBIERTAS	120.695,71	3,73
09	SANEAMIENTO	8.736,69	0,27
10	FONTANERÍA	189.294,89	5,85
11	ELECTRICIDAD	121.990,04	3,77
12	TELECOMUNICACIONES	56.950,26	1,76
13	VENTILACIÓN / EXTRACCIÓN	45.948,50	1,42
14	CONTRAINCENDIOS	51.125,80	1,58
15	APARATOS ELEVADORES	109.370,38	3,38
16	CARPINTERÍA EXTERIOR	113.900,51	3,52
17	CARPINTERÍA INTERIOR	106.781,73	3,30
18	PAVIMENTOS, PELDAÑOS Y ALICATADOS	342.672,28	10,59
19	ACABADO EXTERIOR	19.091,28	0,59
20	ACABADO INTERIOR	83.483,90	2,58
21	APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA	60.833,23	1,88
22	SEGURIDAD Y SALUD	77.335,86	2,39
23	CONTROL DE CALIDAD	31.063,78	0,96
24	GESTION DE RESIDUOS	33.976,01	1,05
TOTALES		3.235.486 €	100

Importante: La valoración de obra nueva obtenida mediante este sistema corresponde al coste de ejecución material, en el que no están incluidos la repercusión del suelo, el beneficio industrial, ni los impuestos aplicables.

Nº de verificación: 40AF40_4148AF_7E9150535548
18/08/2025. Validez 3 meses
Página 2 de 3

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 149/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



VALOR TRIBUTARIO DE OBRA NUEVA EN CANARIAS

DATOS DE LA PARCELA

Isla	Municipio	Vía/Urbanización	Número	Sup. parcela (m²)
TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CL SANTA MONICA	3	1000,00

COSTE DESGLOSADO POR MANO DE OBRA, MATERIALES Y MAQUINARIA

Año de ejecución	Ref. Catastral	Uso principal del edificio	Tipo edificatorio
2025	2570050CS7427S0000JF	RESIDENCIAL	EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

Descripción	Importe (€)	% del total
MATERIALES	2.088.391,77	64,54
MAQUINARIA	73.129,31	2,26
MANO DE OBRA	1.074.612,50	33,21
TOTALES	3.236.134 €	100

El resultado de la valoración de obra nueva obtenida se ampara en los precios por metro cuadrado obtenidos anualmente en base al estudio de precios de mercado realizado cada ejercicio por el Centro de Información y Economía de la Construcción en Canarias, y en la aplicación de los coeficientes del valor de las construcciones según Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, según el uso, clase, modalidad y categoría de las tipologías constructivas. Asimismo se han tenido en cuenta factores correctores referidos a las islas no capitalinas en los que el efecto de la doble insularidad condiciona al alza los costes genéricos resultantes del estudio. (Para más información consulte el apartado "metodología de la aplicación").

Importante: La valoración de obra nueva obtenida mediante este sistema corresponde al coste de ejecución material, en el que no están incluidos la reperusión del suelo, el beneficio industrial, ni los impuestos aplicables.

Nº de verificación: 40AF40_4148AF_7E9150535548
18/08/2025. Validez 3 meses
Página 3 de 3

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

ANEXO 6. ESTUDIO DE MERCADO

FICHAS DETALLADAS DE TESTIGOS

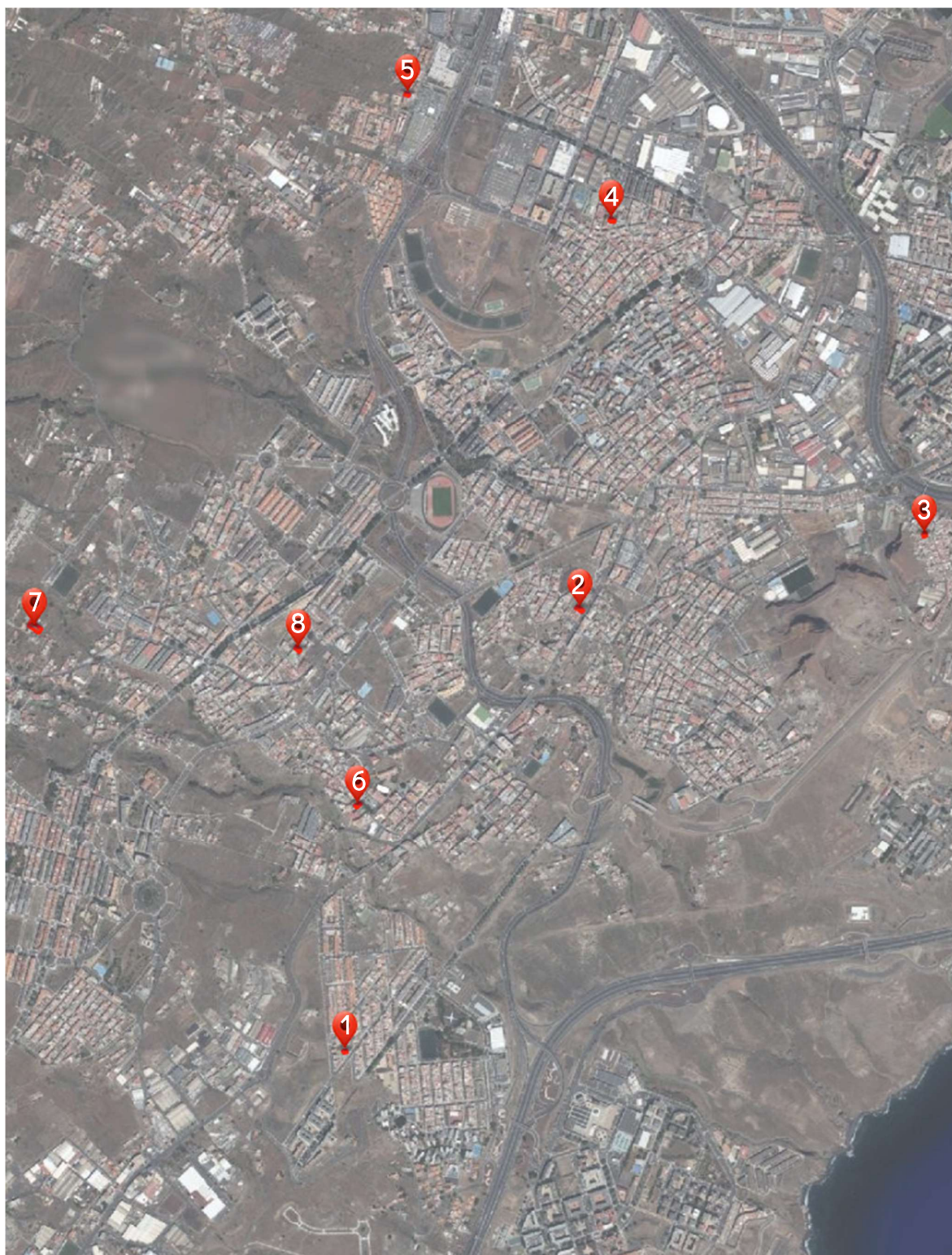
VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 151/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27			



info@ploturban.com
www.ploturban.com

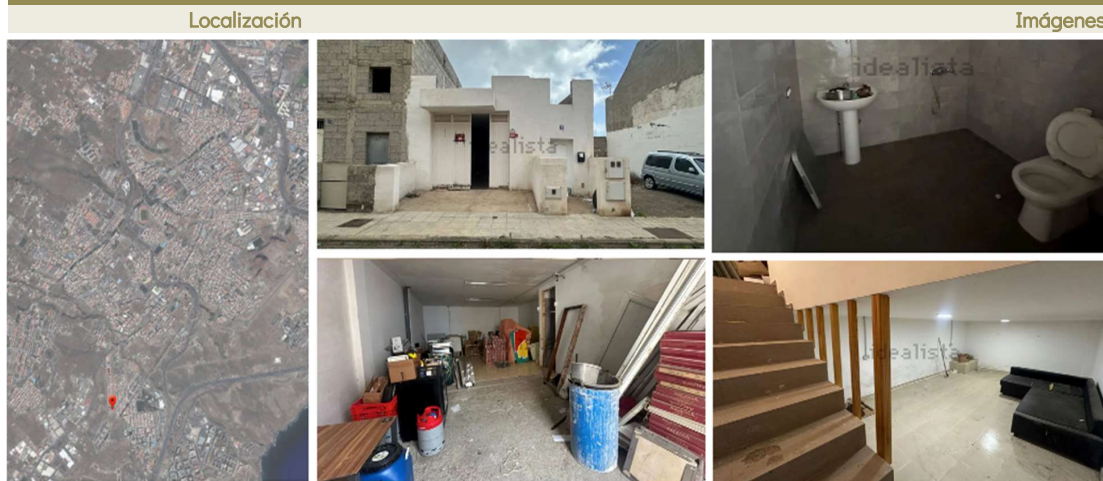
T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	Laura del Carmen Rivero Santana - Firma Externa Francisco Javier Acosta Sabater - Firma Externa Julio Alexis Lopez Acosta - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	Entrada - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 152/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



TESTIGO N.º 1



Localización		Imágenes
Procedencia	Mercado	OFERTA
	Fecha	22/07/2025
	Fuente	IDEALISTA.COM
	Medio	WEB https://www.idealista.com/inmueble/107906262/
Tipo de bien	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	
Referencia Catastral	1953719CS7415S	
Localización	CL BRISAS LAS 19 SANTA CRUZ DE TENERIFE (ALISIOS) (S.C. TENERIFE)	
Superficie construida (m²c)	200	
Parking	NO INCLUIDO	
Años de constr./Antigüedad	2005 / 20 AÑOS Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Estado de conservación	DEFICIENTE Edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Calidad de la construcción	BAJA Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Protección oficial	NO	
Cargas singulares	Edificio protegido	SIN PROTECCIÓN. Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Afección urbanística	NO Finca no afectada por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Adecuación funcional	POSITIVA Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario
	Número de fachadas	UNA Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.
PRECIO DE LA OFERTA		148.900 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 153/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



TESTIGO N.º 2

Localización

Imágenes



Procedencia	Mercado OFERTA
	Fecha 22/07/2025
	Fuente IDEALISTA.COM
	Medio WEB https://www.idealista.com/inmueble/107194754/
Tipo de bien	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
Referencia Catastral	2769514CS7426N0001MD
Localización	CR GENERAL DEL SUR 16 SANTA CRUZ DE TENERIFE (BARRANCO GRANDE) (S.C. TENERIFE)
Superficie construida (m²c)	200
Parking	NO INCLUIDO
Años de constr./Antigüedad	1960 / 65 AÑOS Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.
Estado de conservación	REGULAR Presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.
Calidad de la construcción	MEDIA Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.
Protección oficial	NO
Cargas singulares	Edificio protegido SIN PROTECCIÓN. Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Afección urbanística NO Finca no afectada por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Adecuación funcional POSITIVA Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario
	Número de fachadas UNA Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.
PRECIO DE LA OFERTA 195.000 €	

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 154/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



TESTIGO N.º 3

Localización

Imágenes



Procedencia

Mercado OFERTA

Fecha 22/07/2025

Fuente PISOS.COM

Medio WEB https://www.pisos.com/comprar/chalet_unifamiliar-santa_clara_las_delicias_mayorazgo38110-52598974604_528683/

Tipo de bien VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

Referencia Catastral 3971513CS7437S0001YL

Localización CL HERMIGUA 13

SANTA CRUZ DE TENERIFE (SANTA CRUZ) (S.C. TENERIFE)

Superficie construida (m²c) 136

Parking NO INCLUIDO

Años de constr./Antigüedad 1971 / 54 AÑOS

Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Estado de conservación NORMAL

No necesita reparaciones al tratarse de una obra de nueva construcción.

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Calidad de la construcción ALTA

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Protección oficial NO

Cargas singulares

Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.

Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares.
Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Afección urbanística NO

Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Adecuación funcional POSITIVA

Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial.

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario

Número de fachadas UNA

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.

PRECIO DE LA OFERTA

169.000 €

info@ploturban.com

www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11

35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

TESTIGO N.º 4

Localización

Imágenes



Procedencia

Mercado OFERTA

Fecha 22/07/2025

Fuente IDEALISTA.COM

Medio WEB <https://www.idealista.com/inmueble/108163325/contact>

Tipo de bien VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

Referencia Catastral 2683730CS7428S000110

Localización CL SAN FLORENCIO 7
SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (TACO) (S.C. TENERIFE)

Superficie construida (m²c) 202

Parking NO INCLUIDO

Años de constr./Antigüedad 1970 / 55 AÑOS

Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Estado de conservación REGULAR

Presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Calidad de la construcción BAJA

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Protección oficial NO

Cargas singulares

Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.

Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Afección urbanística NO

Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Adecuación funcional POSITIVA

Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario

Número de fachadas UNA

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.

PRECIO DE LA OFERTA

200.000 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

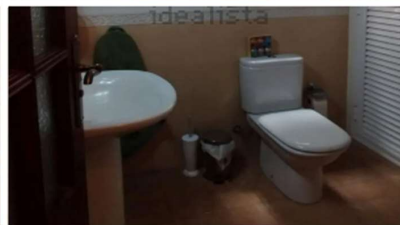
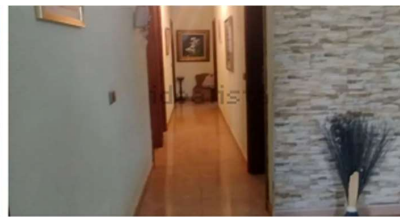
Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

TESTIGO N.º 5

Localización

Imágenes



Procedencia

Mercado OFERTA

Fecha 22/07/2025

Fuente IDEALISTA.COM

Medio WEB <https://www.idealista.com/inmueble/108463516/>

Tipo de bien VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

Referencia Catastral 1987705CS7418N0001IB

Localización CM SAN BARTOLOME 171(B)
SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (GENETO) (S.C. TENERIFE)

Superficie construida (m²c) 218

Parking NO INCLUIDO

Años de constr./Antigüedad 1983 / 42 AÑOS

Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Estado de conservación NORMAL

No necesita reparaciones al tratarse de una obra de nueva construcción.
Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Calidad de la construcción MEDIA

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Protección oficial NO

Cargas singulares

Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.

Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares.
Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Afección urbanística NO

Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Adecuación funcional POSITIVA

Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial.
Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario

Número de fachadas DOS

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.

PRECIO DE LA OFERTA

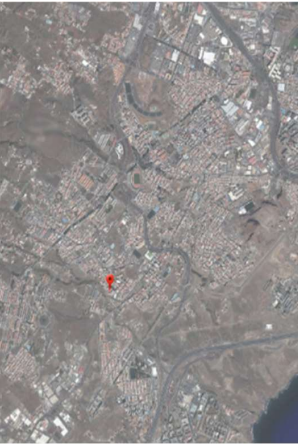
225.000 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

TESTIGO N.º 6		
Localización		Imágenes
		
		
		
		
Procedencia	Mercado	OFERTA
	Fecha	22/07/2025
	Fuente	IDEALISTA.COM
	Medio	WEB https://www.idealista.com/inmueble/105407833/
Tipo de bien	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	
Referencia Catastral	1961111CS7416S	
Localización	CL BARRANCO GRANDE 17 SANTA CRUZ DE TENERIFE (BARRANCO GRANDE) (S.C. TENERIFE)	
Superficie construida (m²c)	510	
Parking	NO INCLUIDO	
Años de constr./Antigüedad	1970 / 55 AÑOS Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Estado de conservación	NORMAL No necesita reparaciones al tratarse de una obra de nueva construcción. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Calidad de la construcción	MEDIA Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Protección oficial	NO	
Cargas singulares	Edificio protegido	SIN PROTECCIÓN. Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Afección urbanística	NO Finca no afectada por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Adecuación funcional	POSITIVA Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario
	Número de fachadas	UNA Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.
PRECIO DE LA OFERTA		380.000 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

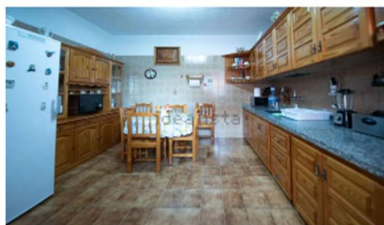
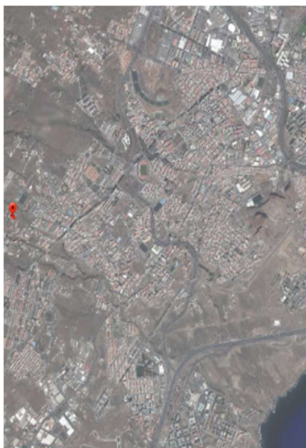
Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

TESTIGO N.º 7

Localización

Imágenes



Procedencia

Mercado OFERTA

Fecha 22/07/2025

Fuente IDEALISTA.COM

Medio WEB <https://www.idealista.com/inmueble/105588209/>

Tipo de bien

VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

Referencia Catastral

0668030CS7406N0001QT

Localización

CL GALAN 22

SANTA CRUZ DE TENERIFE (SOBRADILLO) (S.C. TENERIFE)

Superficie construida (m²c)

411

Parking

NO INCLUIDO

Años de constr./Antigüedad

1965 / 60 AÑOS

Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Estado de conservación

REGULAR

Presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Calidad de la construcción

MEDIA

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Protección oficial

NO

Cargas singulares

Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.

Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Afección urbanística

NO

Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Adecuación funcional

POSITIVA

Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial.

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario

Número de fachadas

UNA

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.

PRECIO DE LA OFERTA

349.500 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

TESTIGO N.º 8



Localización	Imágenes
Procedencia	Mercado OFERTA
	Fecha 22/07/2025
	Fuente IDEALISTA.COM
	Medio WEB https://www.idealista.com/inmueble/100098689/
Tipo de bien	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
Referencia Catastral	1767504CS7416N0001YO
Localización	CL TANGARA 5
	SANTA CRUZ DE TENERIFE (SOBRADILLO) (S.C. TENERIFE)
Superficie construida (m²c)	433
Parking	NO INCLUIDO
Años de constr./Antigüedad	1965 / 60 AÑOS
	Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.
Estado de conservación	NORMAL
	No necesita reparaciones al tratarse de una obra de nueva construcción. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.
Calidad de la construcción	ALTA
	Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.
Protección oficial	NO
Cargas singulares	Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.
	Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Afección urbanística NO
	Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Adecuación funcional POSITIVA
	Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario
	Número de fachadas UNA
	Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.

PRECIO DE LA OFERTA

323.000 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 160/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



ANEXO 7. ESTUDIO DE MERCADO

FICHAS DETALLADAS DE TESTIGOS

LOCAL ALMACÉN ENTRE MEDIANERAS

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		- 161/171 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27



info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

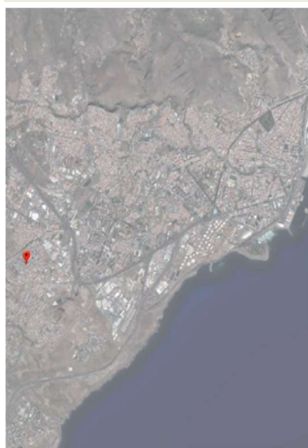
Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		- 162/171 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27

TESTIGO N.º 1

Localización

Imágenes



Procedencia

Mercado OFERTA

Fecha 22/07/2025

Fuente IDEALISTA.COM

Medio WEB <https://www.idealista.com/inmueble/108822245/>

Tipo de bien LOCAL ALMACÉN ENTRE MEDIANERAS

Referencia Catastral 2676205CS7427N0009HG

Localización UR CARDONAL EL 153

SANTA CRUZ DE TENERIFE (ALISIOS) (S.C. TENERIFE)

Superficie construida (m²c) 70

Parking NO INCLUIDO

Años de constr./Antigüedad 1998 / 20 AÑOS

Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Estado de conservación DEFICIENTE

Edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Calidad de la construcción BAJA

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Protección oficial NO

Cargas singulares

Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.

Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Afección urbanística NO

Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Adecuación funcional POSITIVA

Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario

Número de fachadas UNA

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.

PRECIO DE LA OFERTA

26.500 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

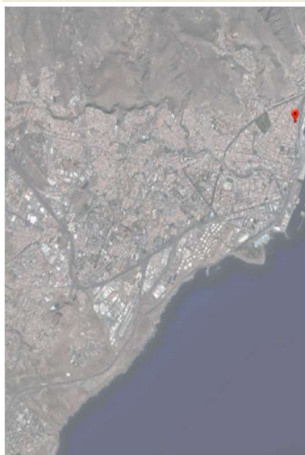
Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 163/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



TESTIGO N.º 2

Localización

Imágenes



Procedencia

Mercado OFERTA

Fecha 22/07/2025

Fuente IDEALISTA.COM

Medio WEB <https://www.idealista.com/inmueble/100671989/>

Tipo de bien LOCAL COMERCIAL ENTRE MEDIANERAS

Referencia Catastral 8000203CS7570S0001WD

Localización CL SAN FRANCISCO 94

SANTA CRUZ DE TENERIFE (BARRANCO GRANDE) (S.C. TENERIFE)

Superficie construida (m²c) 227

Parking NO INCLUIDO

Años de constr./Antigüedad 1993 / 32 AÑOS

Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Estado de conservación REGULAR

Presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Calidad de la construcción MEDIA

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Protección oficial NO

Cargas singulares

Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.

Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Afección urbanística NO

Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Adecuación funcional POSITIVA

Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario

Número de fachadas UNA

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.

PRECIO DE LA OFERTA

145.000 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

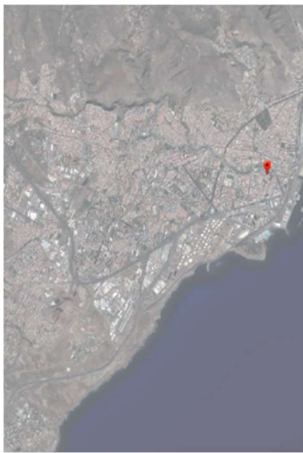
T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

ESTIGO N.º 3

Localización



Imágenes

Procedencia

Mercado OFERTA

Fecha 22/07/2025

Fuente PISOS.COM

Medio WEB <https://www.idealista.com/inmueble/107796555/>

Tipo de bien LOCAL COMERCIAL ENTRE MEDIANERAS

Referencia Catastral 7592719CS7479S0001BM / 7592719CS7479S0002ZQ

Localización CL PADRE ANCHIETA 4

SANTA CRUZ DE TENERIFE (SANTA CRUZ) (S.C. TENERIFE)

Superficie construida (m²c) 227

Parking NO INCLUIDO

Años de constr./Antigüedad 1960 / 65 AÑOS

Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Estado de conservación NORMAL

No necesita reparaciones al tratarse de una obra de nueva construcción.

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Calidad de la construcción MEDIA

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Protección oficial NO

Cargas singulares

Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.

Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares.
Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Afección urbanística NO

Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Adecuación funcional POSITIVA

Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial.

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario

Número de fachadas UNA

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.

PRECIO DE LA OFERTA

90.000 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

TESTIGO N.º 4

Localización

Imágenes



Procedencia

Mercado OFERTA

Fecha 22/07/2025

Fuente IDEALISTA.COM

Medio WEB <https://www.idealista.com/inmueble/108561759/>

Tipo de bien LOCAL ALMACÉN ENTRE MEDIANERAS

Referencia Catastral 2582402CS7428S0001SO

Localización CL SAN NICOMEDES 1

SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (TACO) (S.C. TENERIFE)

Superficie construida (m²c) 290

Parking NO INCLUIDO

Años de constr./Antigüedad 1980 / 45 AÑOS

Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Estado de conservación DEFICIENTE

Edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Calidad de la construcción BAJA

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Protección oficial NO

Cargas singulares

Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.

Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Afección urbanística NO

Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Adecuación funcional POSITIVA

Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial.

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario

Número de fachadas UNA

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.

PRECIO DE LA OFERTA

180.000 €

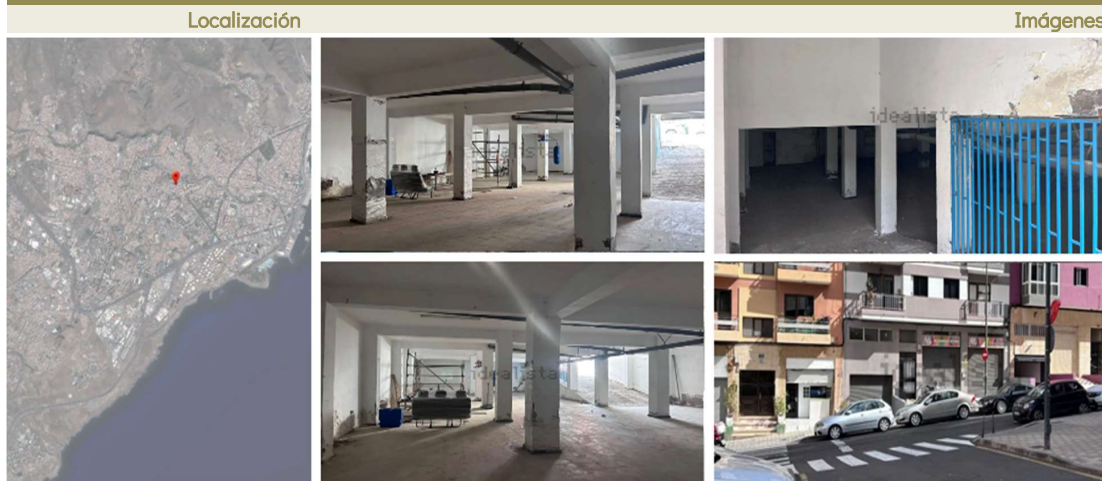
info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

TESTIGO N.º 5



Procedencia	Mercado	OFERTA
	Fecha	22/07/2025
	Fuente	IDEALISTA.COM
	Medio	WEB https://www.idealista.com/inmueble/105146945/foto/10/
Tipo de bien	LOCAL ALMACÉN ENTRE MEDIANERAS	
Referencia Catastral	5794103CS7459S0001IG	
Localización	CL RAMON TRUJILLO TORRES 17 SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (GENETO) (S.C. TENERIFE)	
Superficie construida (m²c)	230	
Parking	NO INCLUIDO	
Años de constr./Antigüedad	1975 / 50 AÑOS Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Estado de conservación	REGULAR Presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Calidad de la construcción	MEDIA Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Protección oficial	NO	
Cargas singulares	Edificio protegido	SIN PROTECCIÓN. Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Afección urbanística	NO Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Adecuación funcional	POSITIVA Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario
	Número de fachadas	DOS Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.
PRECIO DE LA OFERTA		105.000 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

ESTIGO N.º 6

Localización



Imágenes



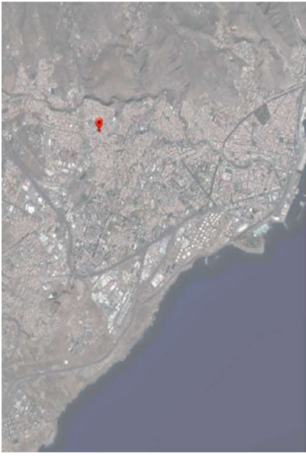
Procedencia	Mercado OFERTA
	Fecha 22/07/2025
	Fuente IDEALISTA.COM
	Medio WEB https://www.idealista.com/inmueble/106189376/foto/2/
Tipo de bien	LOCAL ALMACÉN ENTRE MEDIANERAS
Referencia Catastral	2969550CS7426N1001FA
Localización	CL SAN SALVADOR 15 SANTA CRUZ DE TENERIFE (BARRANCO GRANDE) (S.C. TENERIFE)
Superficie construida (m²c)	128
Parking	NO INCLUIDO
Años de constr./Antigüedad	1965 / 60 AÑOS Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.
Estado de conservación	DEFICIENTE Edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.
Calidad de la construcción	BAJA Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.
Protección oficial	NO
Cargas singulares	Edificio protegido SIN PROTECCIÓN. Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Afección urbanística NO Finca no afectada por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Adecuación funcional POSITIVA Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario
	Número de fachadas UNA Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.
PRECIO DE LA OFERTA 59.000 €	

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13			

TESTIGO N.º 7		
Localización	Imágenes	
		
Procedencia	Mercado	OFERTA
	Fecha	22/07/2025
	Fuente	IDEALISTA.COM
	Medio	WEB https://www.idealista.com/inmueble/107989317/foto/15/
Tipo de bien	LOCAL ALMACÉN ENTRE MEDIANERAS	
Referencia Catastral	4198199CS7449N0001JE	
Localización	CL ABREU VALDES 5 SANTA CRUZ DE TENERIFE (SOBRADILLO) (S.C. TENERIFE)	
Superficie construida (m²c)	395	
Parking	NO INCLUIDO	
Años de constr./Antigüedad	1989 / 36 AÑOS Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Estado de conservación	NORMAL No necesita reparaciones al tratarse de una obra de nueva construcción. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Calidad de la construcción	BAJA Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.	
Protección oficial	NO	
Cargas singulares	Edificio protegido	SIN PROTECCIÓN. Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Afección urbanística	NO Finca no afectada por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.
	Adecuación funcional	POSITIVA Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario
	Número de fachadas	UNA Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.
PRECIO DE LA OFERTA		185.000 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

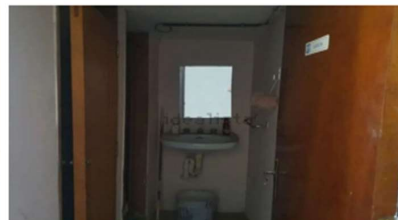
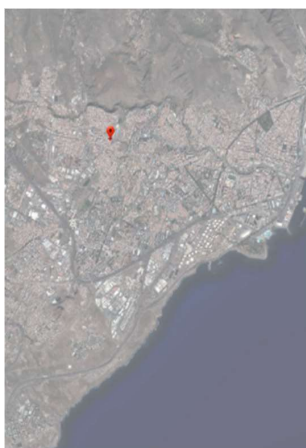
Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13 - 169/171 - Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27		



TESTIGO N.º 8

Localización

Imágenes



Procedencia

Mercado OFERTA

Fecha 22/07/2025

Fuente IDEALISTA.COM

Medio WEB <https://www.idealista.com/inmueble/105120713/>

Tipo de bien LOCAL ALMACÉN ENTRE MEDIANERAS

Referencia Catastral 4298607CS7449N0007WO

Localización CL SAN JUAN 30, LA LAGUNA

SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (CUESTA LA) (S.C. TENERIFE)

Superficie construida (m²c) 297

Parking NO INCLUIDO

Años de constr./Antigüedad 2000 / 25 AÑOS

Dato obtenido de la información incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Estado de conservación REGULAR

Presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Calidad de la construcción BAJA

Dato obtenido por estimación de la documentación gráfica incluida en la oferta del portal inmobiliario.

Protección oficial NO

Cargas singulares

Edificio protegido SIN PROTECCIÓN.

Edificio sin grado de protección, o edificio protegido que permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condicionantes tales como acabado exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Afección urbanística NO

Fincas no afectadas por circunstancias urbanísticas especiales. Dato obtenido del planeamiento municipal vigente.

Adecuación funcional POSITIVA

Vivienda diseñada y construida apropiadamente al uso residencial. Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario

Número de fachadas UNA

Dato obtenido de la información contenida en la oferta del portal inmobiliario.

PRECIO DE LA OFERTA

149.000 €

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977		
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		

info@ploturban.com
www.ploturban.com

T: (+34) 828 124 043

Perdomo 8 local 11
35002 Las Palmas

Firmado por:	LAURA DEL CARMEN RIVERO SANTANA - Firma Externa FRANCISCO JAVIER ACOSTA SABATER - Firma Externa JULIO ALEXIS LOPEZ ACOSTA - Firma Externa	Fecha: 02-09-2025 11:49:40 Fecha: 02-09-2025 11:51:20 Fecha: 02-09-2025 14:43:24	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 12843/2025	Fecha: 13-10-2025 12:51	
Nº expediente administrativo: 5258/2023 Código Seguro de Verificación (CSV): 262393BDAC524FAA1B96F01111F67977 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/262393BDAC524FAA1B96F01111F67977			
Fecha de sellado electrónico: 13-10-2025 12:50:13		- 171/171 -	Fecha de emisión de esta copia: 07-08-2026 10:12:27