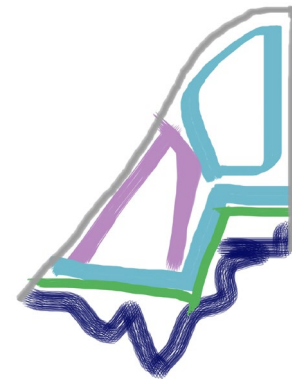


# DOCUMENTO Nº7

## PROYECTO DE REPARCELACIÓN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO

TENERIFE TOUR



DICIEMBRE 2022



**ÍNDICE MEMORIA**

	<b>Paginas</b>
1.- ANTECEDENTES	1
2.- CONSIDERACIONES PREVIAS	1
3.- CONTENIDO DE PROYECTO Y REPARCELACIÓN	1
<b>DOCUMENTO 1: MEMORIA</b>	
1.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE	4
2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE REPARCELACIÓN	5
<b>DOCUMENTO 2: RELACION DE PROPIETARIOS</b>	
1.- IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS	7
<b>DOCUMENTO 3: ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES</b>	
1.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ORDENACIÓN	12
1.1.- Descripción del planeamiento que se ejecuta.	
1.2.- Parámetros de planeamiento.	
1.3.- Cuadro de parcela aportada	
1.4.- Cuadro de ordenación de la parcela por el PAMU.	
1.5.- Criterios de ordenación.	
2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y VALORACIÓN	25
3.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES	26
3.1- PARCELAS RESULTANTES	
<b>DOCUMENTO 4: CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL</b>	
1.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	51
2.- DISTRIBUCION DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN	54
3.- EXENCIÓN DE IMPUESTOS	55
4.- CONCLUSIONES	55



## ÍNDICE PLANOS

- 00 SITUACIÓN
- 01 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE
- 02 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS FUERA DEL ÁMBITO MARCADO POR EL PGO
- 03 ORDENACIÓN DE MANZANAS
- 04 PARCELAS RESULTANTES- PROPIETARIOS
- 07 SUPERPOSICIÓN\_ PARCELAS APORTADAS/ PARCELAS RESULTANTES



## 1. ANTECEDENTES.

El presente Proyecto de reparcelación es redactado por la arquitecta L. Janet Mesa Marrero, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con nº\_2501, y con domicilio en C/ La Plaza, 148. Araya.38540 Candelaria.

## 2. CONSIDERACIONES PREVIAS.

El objeto de este Proyecto de Reparcelación, conforme al artículo 122.4 DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, con el objetivo de iniciar el procedimiento de evaluación ambiental simplificada previo a la aprobación municipal del *“Programa de Actuación sobre el Medio Urbano Tenerife Tour”*, en adelante *“PAMU Tenerife Tour”*.

## 3. CONTENIDO DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

El artículo 42 R.G.U., detalla el contenido sustancial que debe obrar en los instrumentos de reparcelación, sin perjuicio de los requisitos exigidos por este Reglamento según el sistema de ejecución de compensación que obra en el artículo 81 y ss., del R.G.U., y por la normativa hipotecaria que regula la inscripción en el Registro de la Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística, tal y como se detalla de manera sustancial:

Documento 1: Memoria.

Documento 2: Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas de origen con sus cargas y gravámenes inscritas

Documento 3: Descripción y propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes, así como de sus Coordenadas UTM en archivo GML

Documento 4: Descripción de cada una de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento y donde se materialice la participación del Ayuntamiento en la Plusvalía generada.

Documento 5. Cuenta de liquidación provisional.

Por otra parte, completa el presente Proyecto de reparcelación con el contenido planimétrico recogido en el artículo 43 del R.G.U, y que obra como se describe en el:



## Documento 6: Planos

Anexo 1: Documentos que legitiman la capacidad de representación

Anexo 2: Certificaciones registrales de dominio y cargas de las fincas incluidas en la unidad

Anexo 3: Certificaciones catastrales de las propiedades que presentan la iniciativa.

La Memoria, contiene, formando parte de la introducción y además de los antecedentes, las bases legales y la justificación de la actuación y del presente contenido descriptivo del proyecto los siguientes aspectos:

- La clase y categoría de suelo, su calificación, régimen jurídico, aprovechamiento medio y, en su caso, las determinaciones y condiciones establecidas por la ordenación pormenorizada.
- Descripción sucinta del estado actual de los terrenos.
- Datos referidos a la estructura y circunstancias de la propiedad de los terrenos de los propietarios y titulares de derechos reales o de otro tipo que existan sobre cada una de las fincas y el porcentaje de cada propietario sobre la superficie total del ámbito, sector o unidad, mencionando en su caso los terrenos destinados a sistemas generales adscritos.
- Relación concreta e individualizada de los datos personales y el domicilio de los propietarios e interesados.

La relación de propietarios e interesados y situación de las fincas aportadas, contiene:

- La relación de titulares, conteniendo la numeración de éstos con relación a las fincas de que son propietarios sobre las que inciden sus derechos.
- La descripción de las fincas afectadas, tanto desde el punto de vista de la realidad de hecho, naturaleza, superficie, descripción, titular, título de adquisición, inscripción, derechos y cargas, así como la indicación expresa de aquellos elementos que sean incompatibles con el planeamiento.

La propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes consta de tres aspectos diferenciados:

- Una escueta relación de las parcelas resultantes.



- La propuesta propiamente dicha de la adjudicación de las parcelas resultantes, en virtud de los criterios de adjudicación explicitados anteriormente y conforme a los derechos de cada participante en la reparcelación. Se indican los titulares a los que se adjudica cada parcela la correspondencia con las fincas y derechos aportados.
- La descripción pormenorizada de las parcelas adjudicadas.

La tasación de los derechos, edificaciones, construcciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución de la modificación, donde, de acuerdo con el R.G.U se valoran dichos bienes y derechos con independencia del suelo satisfaciéndose su importe a los propietarios y titulares interesados, con cargo al Proyecto; en concepto de gastos de urbanización.

La cuenta de liquidación provisional determina la aportación financiera que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costos de la actuación. Incluye indemnizaciones financieras como consecuencia de derechos, edificaciones, construcciones que deban extinguirse o destruirse por motivo de la ejecución del planeamiento, a tenor del Art. 27.1.e) del R.G.U. las compensaciones que procedan por diferencias de adjudicación y que hayan de compensarse en metálico, de acuerdo con lo dispuesto por el Art. 40 del R.G.U.

Los planos incluidos en el P.R. contienen las determinaciones gráficas indispensables de apoyo al texto, y consta de:

- Plano de situación.
- Plano de delimitación de la unidad reparcelable.
- Plano de fincas de origen.
- Plano de ordenación de la unidad, calles a ejecutar, zonas verdes.
- Plano de parcelas resultantes



**DOCUMENTO 1. MEMORIA****1. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.****CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.****ESTADO ACTUAL.**

La parcela se identifica con la referencia catastral nº 6596801CS6369N0001AJ, con una superficie real conforme a recientes mediciones de 8.355,99 m<sup>2</sup>, que linda al norte con parcela de uso privado destinada a aparcamiento y equipamiento deportivo; al este con dominio público marítimo terrestre que integra espacios libres destinados a piscinas naturales en estado de abandono; y al Suroeste con vial público Avenida Marítima.

Se adjunta como Anexo I certificación catastral de la parcela



## 2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETOS DE REPARCELACIÓN.

Los terrenos objeto de la presente reparcelación se establecen como integrantes del **CONVENIO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO CU-C6 Tenerife Tour**. Siendo sus parámetros de gestión urbanística los contenidos en la ficha adjunta correspondiente.

Plan General de Ordenación de Candelaria								
Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido								
CONVENIO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO CU-C6 Tenerife Tour						Noviembre 2006		
								
DATOS GENERALES								
Localización:	Avda. Marítima junto a Punta Larga							
Estructura de la Propiedad:	1 Parcela Catastral							
Estado Actual (Recursos Naturales):	Instalación hotelera de los años 60 con piscina con concesión							
Situación Urbanística Vigente (NNSS 87):	Suelo Urbano							
Delimitación PIOT:	Área Urbana							
PARÁMETROS URBANÍSTICOS								
Tipología (Nº Plantas):	Edificación Abierta EA-3							
Uso Principal:	Residencial (U+P)							
Edificabilidad Total:	11959 m <sup>2</sup>							
Edificabilidad Anterior (EA-2 1,00 Sup. Parcela: 7748 m <sup>2</sup> ):	7748 m <sup>2</sup>							
Edificabilidad Añadida:	4211 m <sup>2</sup>							
Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	1	EA	3	8542	1,40	11959	120	383
Total				8542		11959	120	383
* La Vivienda de cálculo es la Vivienda Urbanística de 100 m <sup>2</sup>								
CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS								
- No se podrá ocupar los 20 m de la servidumbre de protección de Costas con edificación residencial.								
- La edificabilidad de la planta añadida se transformará en metálico, precisándose su valoración en el Convenio Urbanístico.								
COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN								
- Remate de aceras y acometidas de aceras.								
DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN								
Convenio Urbanístico								
Proyecto de Edificación								
PLAZOS								
Convenio Urbanístico:							0-2	
Ejecución de la Edificación:							0-10	



## Plan General de Ordenación de Candelaria

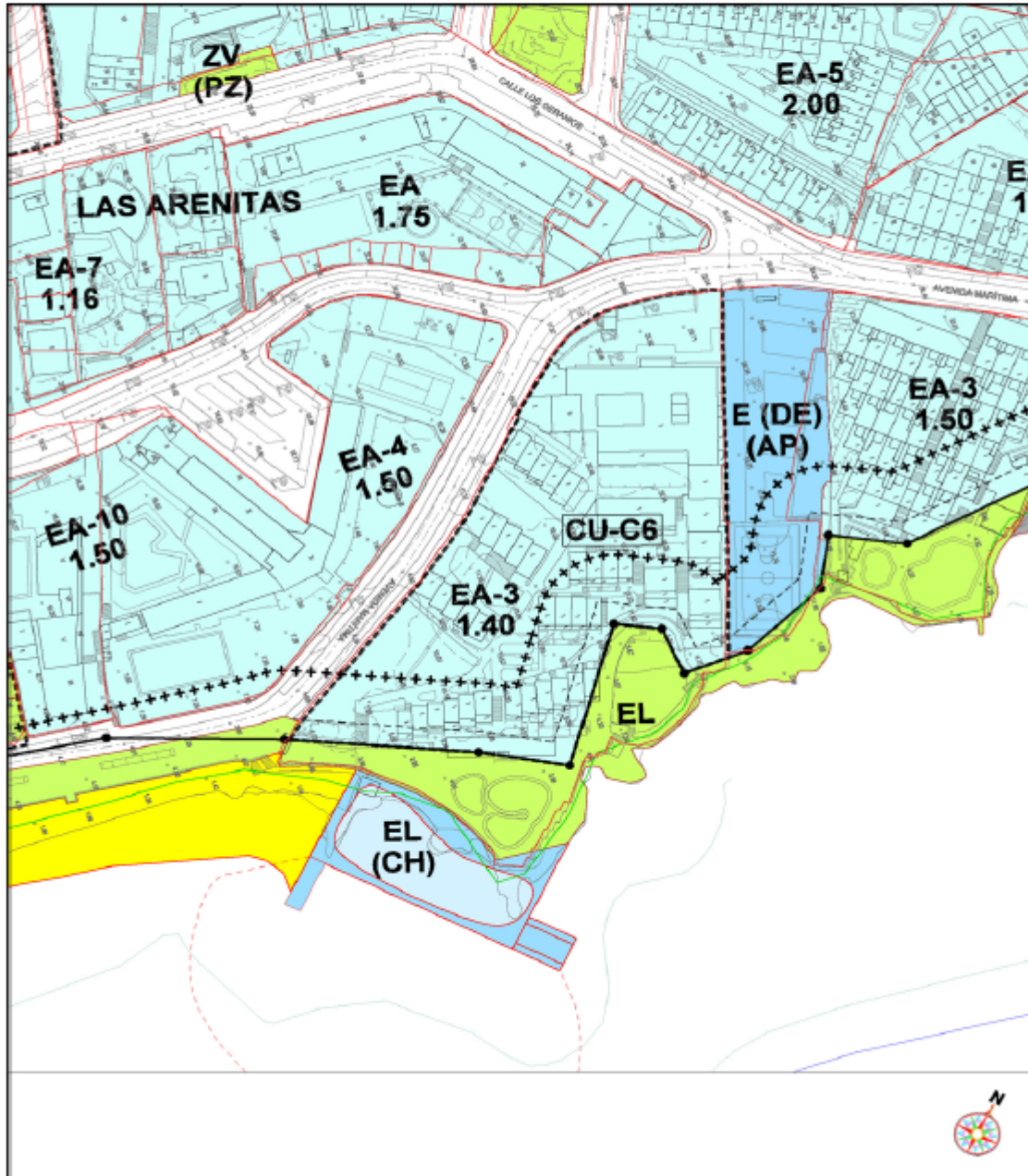
Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

CONVENIO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO  
CU-C6 Tenerife Tour

Noviembre 2006



### PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



**DOCUMENTO 2. RELACION DE PROPIETARIOS****1. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.**

La propiedad registral o catastral de los terrenos objeto de este Proyecto de Reparcelación es la que se describe en el apartado siguiente.

**SUPERFICIES Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCA PRIMITIVA.**

Según registro de la propiedad

	<b>FINCA REGISTRAL</b>	<b>PROPIETARIO</b>	<b>SUPERFICIE REGISTRAL M<sup>2</sup></b>
<b>1</b>	<b>5.227</b>	<b>TENERIFE TOUR S.A.</b>	8.355,34 m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL m<sup>2</sup></b>	<b>8.355,34 m<sup>2</sup></b>

Se adjunta como Anexo II certificación registral y de cargas y escritura de cesión de terrenos.



**1. Finca número: 5.227**

**Descripción:** Finca matriz correspondiente al Hotel Tenerife Tour que queda reducida a OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS TREINTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS ( 8.355,43 m<sup>2</sup>), siendo sus linderos Al Norte con parcela de referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ perteneciente al complejo Turisur; al SUR, con vial denominado Avenida Marítima; al ESTE, con dominio Público marítimo terrestre en cuya parcela existe un régimen de protección costera y al OESTE, con vial denominado Avenida Marítima.

**Cargas:** Libre de cargas.

**Título:** En virtud de escritura de cesión de terrenos autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Doña Aránzazu Aznar Ondoño, el día 17 de octubre de 2011, bajo el número 1.906 de protocolo

**Propietario:** "TENERIFE TOUR S.A.", con N.I.F. número A-38001343 domiciliada en Candelaria, Edificio "Hotel Tenerife Tour", Avenida de Candelaria a Caletillas. C.P. 38530, provincia de Santa Cruz de Tenerife, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Manuel Arteaga Alba, el día 30 de enero de 1978, bajo el número 88 de protocolo.-, y representantes; DON ANTONIO LUIS SIMÓN VARELA, mayor de edad, empresario, casado, vecino de esta Capital, con domicilio en Urbanización Santiago, calle Garcilaso de la Vega, Edificio 3, número 40, piso 4º-Dcha., C.P. 38005, provisto de su D.N.I./N.I.F. número 43.784.048-Y. Y DON MANUEL JUAN SIMÓN VARELA, mayor de edad, empresario, casado, vecino de esta Capital, con domicilio en Urbanización Santiago, calle Garcilaso de la Vega, Edificio 3, número 40, piso 4º-Dcha., C.P. 38005, provisto de su D.N.I./N.I.F. número 42.089.745-K. En calidad de apoderados mancomunados.

**Inscripción:** Inscrito al Folio 23 del Libro 503, finca 5.227 de Candelaria, INSCRIPCIÓN 13ª. Inscrito en el Registro de la Propiedad Nº 4 de Santa Cruz de Tenerife. Código registral 38021000319483

**Referencia Catastral:**6596801CS6369N0001AJ

**Construcciones:** SI



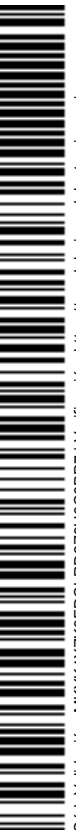
De conformidad al *DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias*, concretamente según lo dispuesto en su **Artículo 35** Determinación de la superficie afectada por la actuación.

*2. La superficie a tener en cuenta en el proceso equidistributivo es la real, es decir, la que resulte del levantamiento topográfico practicado e incorporado al documento donde se deberá hacer constar tal circunstancia. La aprobación definitiva del proyecto será título suficiente para la rectificación de la descripción y superficie registral.*

*3. Cuando la superficie afecta a la actuación sea inferior a la superficie registral determinada en función de sus linderos, la segregación correspondiente se practicará en el propio instrumento reparcelatorio, debiendo contener al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación. El propietario afectado podrá proceder también a la previa segregación de la finca mediante la pertinente licencia, incorporando al proceso la finca ya segregada.*

*4. Con las condiciones establecidas en el artículo 18.7 y 19 de este Reglamento, a los efectos de ajustar la actuación pretendida a la estructura de la propiedad y mejorar las condiciones de la equidistribución, podrá redelimitarse la unidad de actuación sobre la que se actúe, sin necesidad de modificar el planeamiento en el propio proyecto de reparcelación, incluyendo o excluyendo del sector parte de las propiedades cuando estén parcialmente afectadas*

Realizadas las mediciones de la finca aportada, conforme al levantamiento topográfico que se acompaña, la superficie real está en desacuerdo con la superficie registral, habiéndose adoptado el criterio del precepto reglamentario transcrito de considerar para esta reparcelación la superficie real de cada finca aportada.

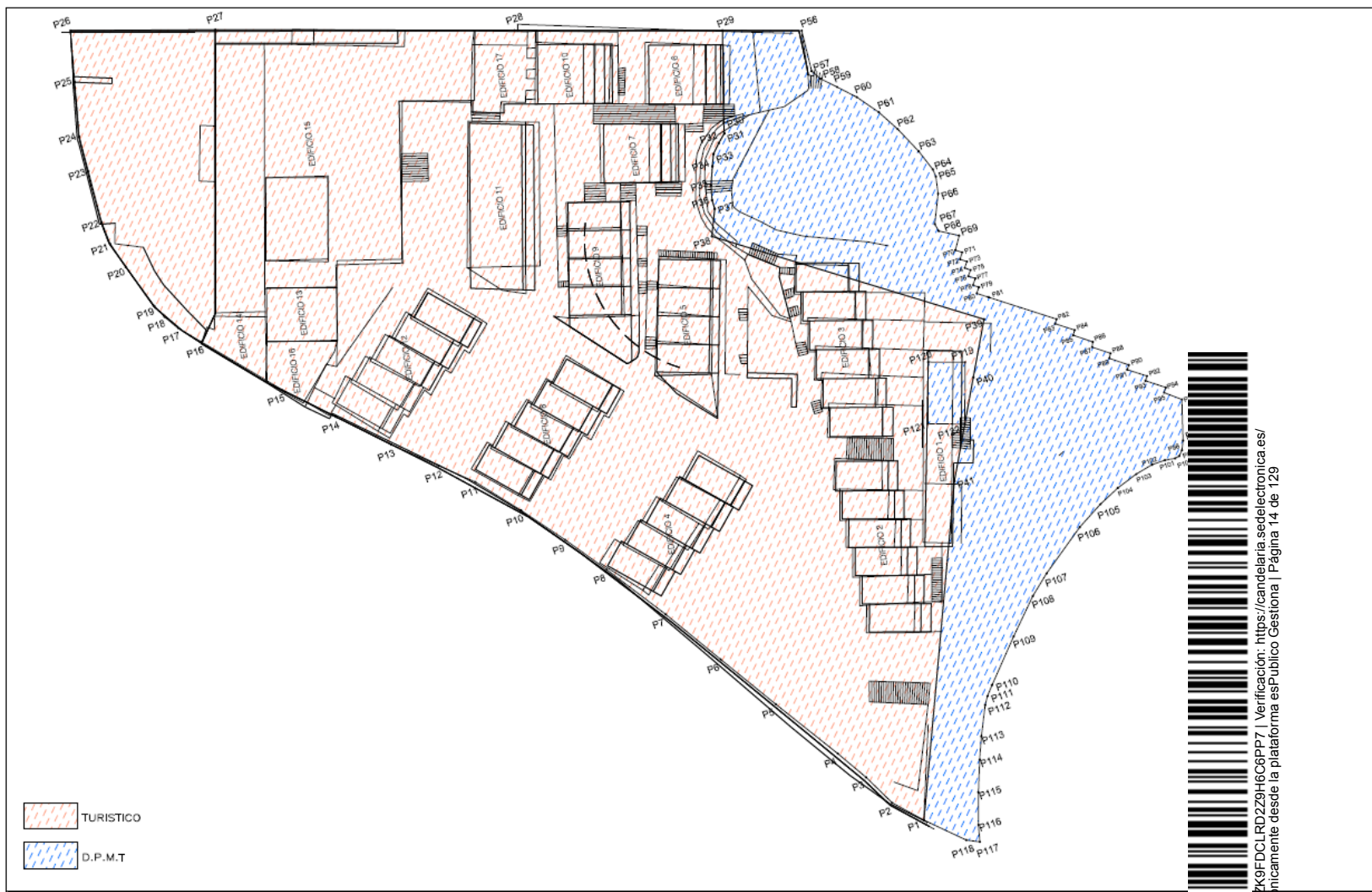


**SUPERFICIES Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS REALES.**

	<b>PROPIETARIO</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL</b> <b>M<sup>2</sup></b>	<b>Coficiente</b> <b>%</b>
<b>1</b>	<b>TENERIFE TOUR S.A.</b>	<b>8.355,99</b>	<b>100 %</b>
	<b>TOTAL M2</b>	<b>8.355,99</b>	<b>100 %</b>



### UBICACIÓN EN PLANTA DE LA FINCA.



Cód. Validación: MKYK4XPK9FDCI.RDZ9H6C6PP7 | Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 129

**DOCUMENTO 3. ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES****1. DESCRIPCIÓN DE ÁMBITO Y ORDENACIÓN.****1.1 Descripción del planeamiento que se ejecuta.**

Como se ha indicado, los terrenos objeto de la presente reparcelación se establecen como integrantes del *Programa de Actuación sobre el Medio Urbano Tenerife Tour*.

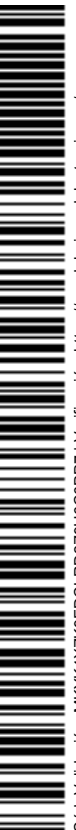
Define dicho PAMU que los terrenos que nos ocupan con una superficie real total de 8.355,99 m<sup>2</sup> de una parcela residencial, se dividen en dos parcelas con usos residencial y terciario, en una parcela destinada a paseo y otra ligada a los usos del comercial en el frente marítimo

**1.2 Parámetros del planeamiento**

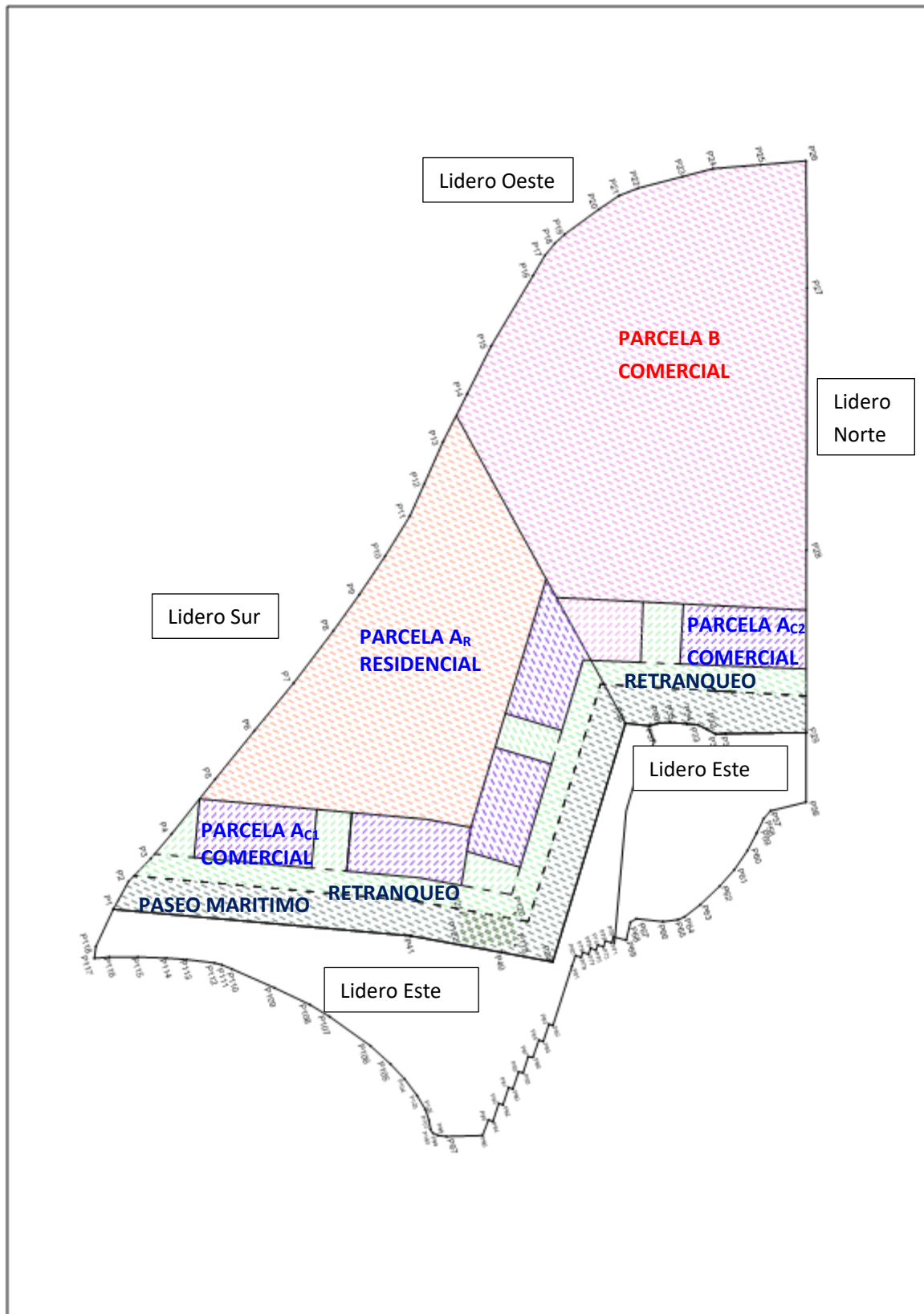
Se aportan a continuación los parámetros de aprovechamiento, resumen de características y determinaciones relativas a las parcelas edificables ordenadas por el PAMU

**TOTAL DE PARCELA APORTADA****Superficies totales de Parcela**

Sup de parcela	8.355,99 m <sup>2</sup>		
Sup uso residencial A	1.936,84 m <sup>2</sup>		
Sup uso comercial F.S	4,02 m <sup>2</sup>		
Sup uso terciario en B	3.564,71 m <sup>2</sup>		
Sup TOTAL de servidumbre	2.850,42 m <sup>2</sup>		
		Franja comercial	1.373,81 m <sup>2</sup>
		Sup const en comercial	1.118,30 m <sup>2</sup>
		Superficie retranqueo publica <b>R</b>	571,35 m <sup>2</sup>
		Superficie paseo publico <b>P</b>	905,26 m <sup>2</sup>



## Superficies en planta



El PAMU Tenerife Tour tiene una extensión de superficie real de **OCHO MILTRESIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (8.355,99m<sup>2</sup>)**.

La delimitación territorial es la siguiente:

<b>NORTE:</b>	con parcela de uso privado destinada aparcamiento y equipamiento deportivo
<b>SUR:</b>	con vial público Avenida Marítima
<b>ESTE:</b>	con dominio público marítimo terrestre que integra espacios libres destinados a piscinas naturales en estado de abandono
<b>OESTE:</b>	con vial público Avenida Marítima

### 1.3 Cuadro de parcelas aportadas.

	PROPIETARIO	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	Coefficiente %
<b>1</b>	<b>TENERIFE TOUR S.A.</b>	8.355,99	100 %
<b>TOTAL M2</b>		<b>8.355,99</b>	<b>100 %</b>

### 1.4 Cuadro de ordenación de la parcela por el PAMU.

Nº	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	S. EDIFICABLE m <sup>2</sup> s /m <sup>2</sup> c	TOTAL PARCELA m <sup>2</sup> s	TOTAL. EDIFICABLE m <sup>2</sup> s /m <sup>2</sup> c
A	Residencial	1.936,84	4.153,77	3.194,67	5.152,07
A <sub>C1</sub>	Comercial	974,53	775		
A <sub>C2</sub>	Comercial	283,30	223,30		
B <sub>1</sub>	Terciario Comercial	3.564,71	4.247,28	3.684,71	4367,28
B <sub>2</sub>		120	120		
<b>PARCELAS</b>				<b>6.879,38</b>	<b>9.519,35</b>
R	Retranqueo en servidumbre de protección		571,35		
P	E.L paseo		905,26		
<b>CESIONES</b>				<b>1.476,61</b>	
<b>TOTAL</b>				<b>8.355,99</b>	<b>9.519,35</b>

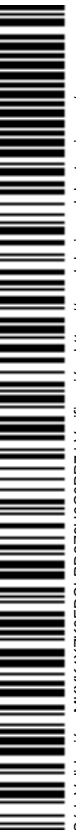
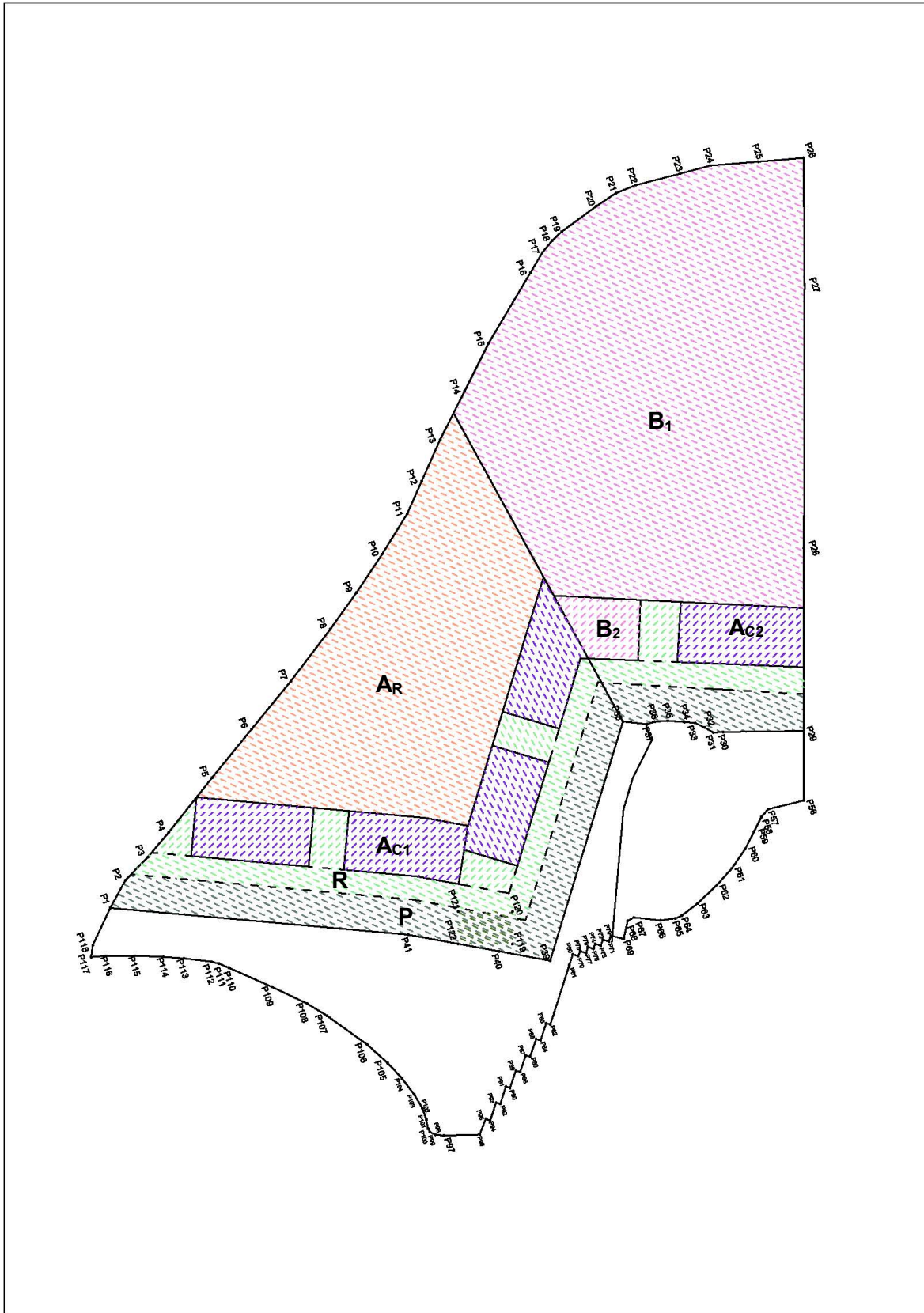
## 1.5 Criterios de la ordenación.

La parcela se encuentra rodeada en sus linderos por suelo urbano con una vía ya existente. Se plantea la urbanización del frente marítimo realizando un paseo.

La propuesta del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano de Tenerife Tour dividirá la manzana en dos parcelas que quedaran con titularidad privada (A y B) y dos parcelas que quedaran con titularidad pública (R y P), después de la cesión propuesta en este PAMU. La primera parcela mantendrá el uso residencial vigente en edificación abierta en tres plantas, con un frente en la franja de servidumbre de protección con uso comercial, parte en su frente y parte en frente de la parcela B, que se configurará en una sola planta. La segunda estará destinada a uso terciario/comercial en edificación abierta tres plantas, parte de un frente en la franja de servidumbre de protección con uso comercial que se configurará en una sola planta. De la ordenación de estas parcelas aparecen dos parcelas destinadas a espacios libre, que serán objeto de cesión. Una ligada al retranqueo delantero de los comerciales y la otra al paseo marítimo.



### PLANO DE PARCELAS RESULTANTES



Se describe a continuación los parámetros urbanísticos de las parcelas

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA RESIDENCIAL y COMERCIAL (A<sub>R</sub> A<sub>C1</sub> A<sub>C2</sub>)</b>	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	<b>PARCELA</b>
<b>Normativa aplicable:</b>	Normativa de PAMU Específicas en el documento. Para todo lo que no esté especificado en la anterior, se aplicará: Normativa pormenorizada PGO.
<b>Tipología (Nº Plantas):</b>	Edificación Abierta EA-3 y 1 plantas; en parcela de uso residencial A <sub>R</sub> y en parcela de franja de servidumbre A <sub>C1</sub> Edificación Cerrada EC-1 planta en parcelas en franja de servidumbre A <sub>C2</sub>
<b>Uso Principal:</b>	Residencial (U+P)
<b>Nº de parcelas</b>	2
<b>Nº de plantas</b>	3 en parcela de uso residencial A <sub>R</sub> 1 en parcelas en franja de servidumbre uso Terciario/Comercial/Hostelería A <sub>C1</sub> y A <sub>C2</sub>
<b>Superficie de la parcela</b>	Superficie total 3.194,67 m <sup>2</sup> Uso Residencial A <sub>R</sub> 1.936,84 m <sup>2</sup> Uso Terciario/Comercial/Hostelería A <sub>C1</sub> 4,02 m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería A <sub>C1</sub> 970,51 m <sup>2</sup> A <sub>C2</sub> 283.30m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad neta</b>	Edificabilidad neta total 1,612708 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Uso Residencial A <sub>R</sub> 2,14461 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería A <sub>C1</sub> 0,795255 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> A <sub>C2</sub> 0,78821 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad total</b>	Edificabilidad total a construir 5.152,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Uso Residencial A <sub>R</sub> 4.153,77 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería A <sub>C1</sub> 775,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> A <sub>C2</sub> 223,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Número de viviendas</b>	70
<b>Número de habitantes</b>	225
<b>Parcela mínima:</b>	<b>En tipología de Edificación Abierta:</b>

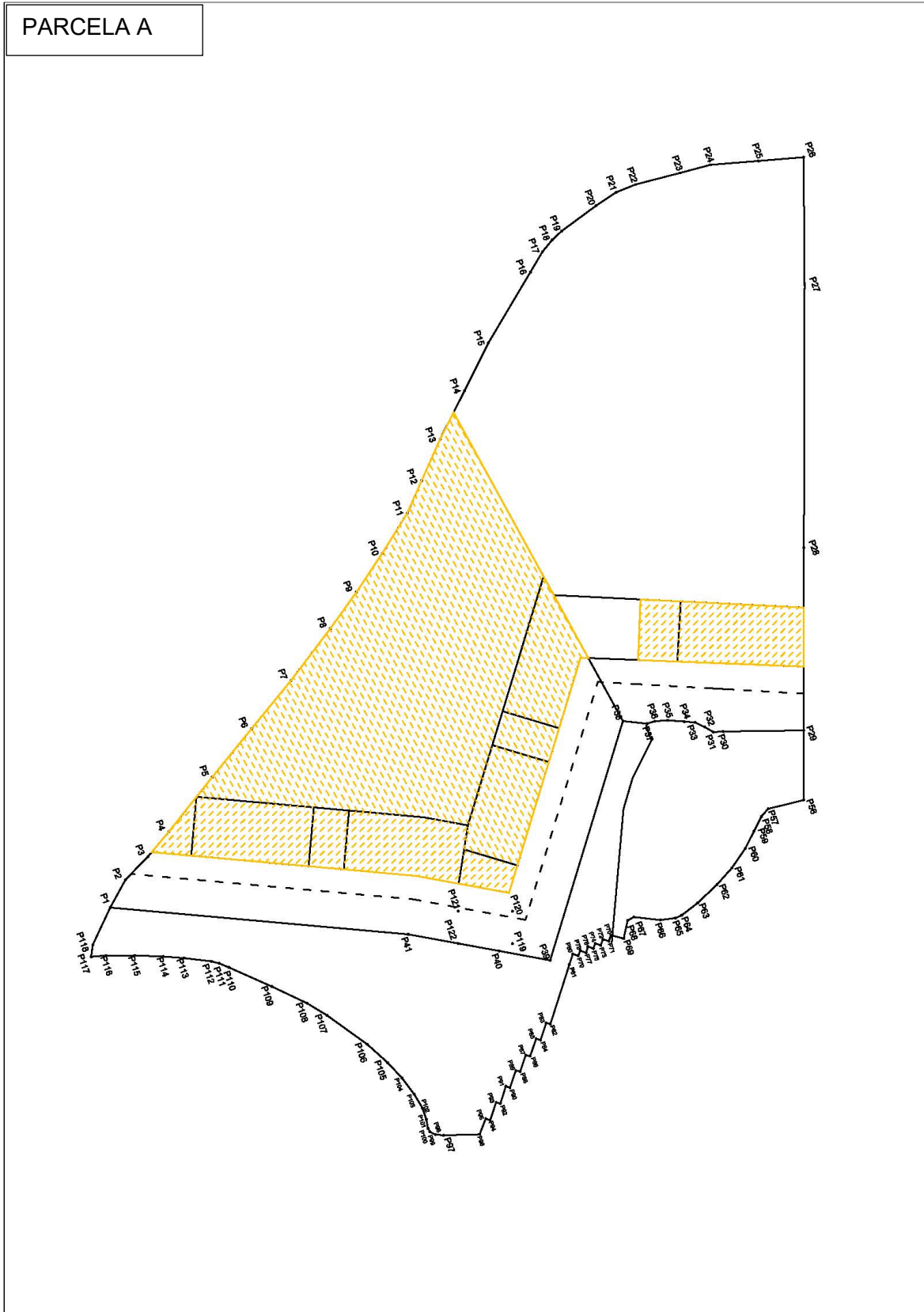


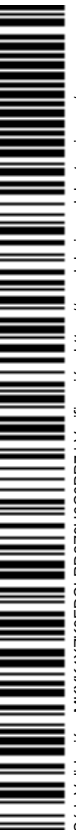
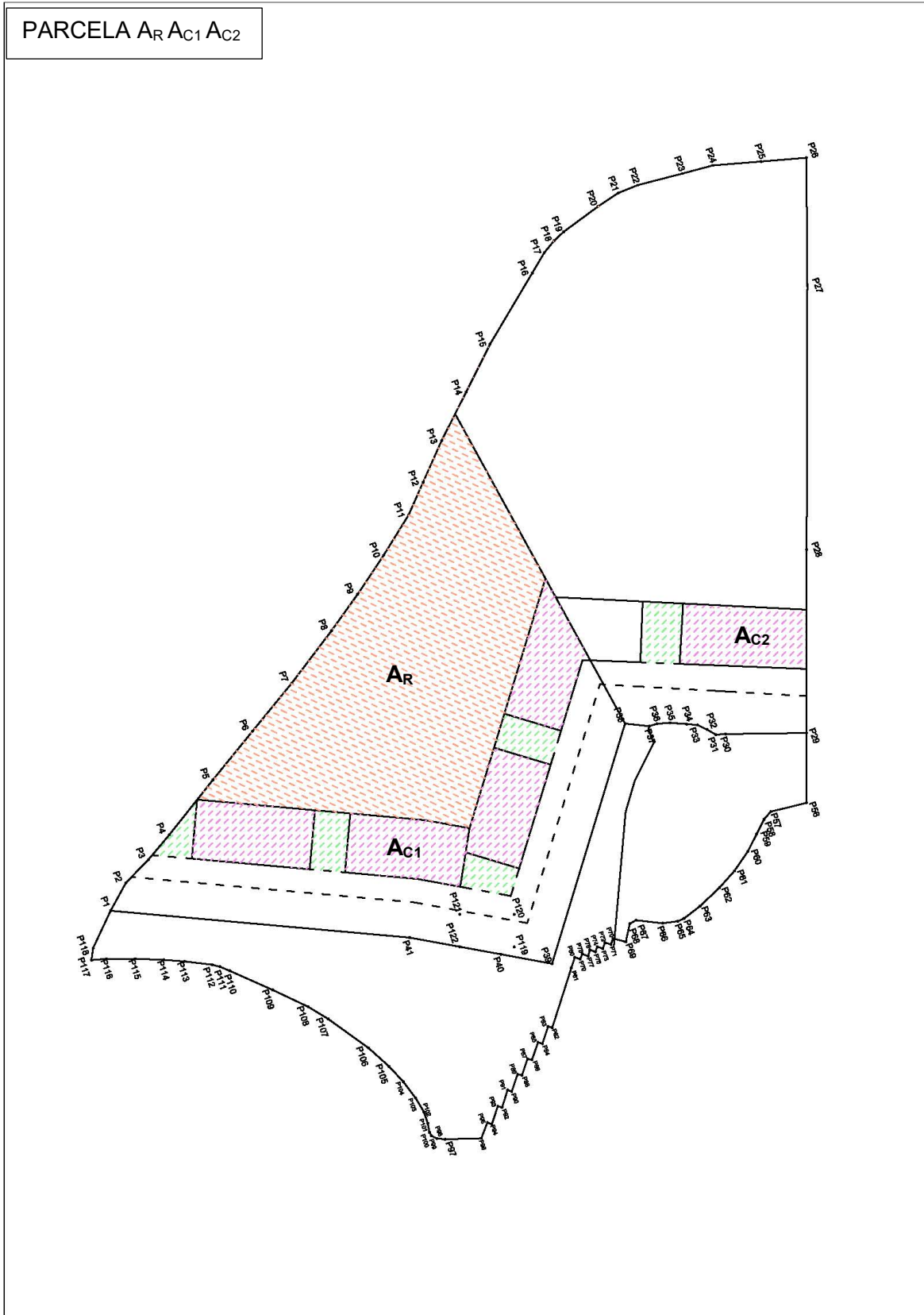
	500 m <sup>2</sup> <b>En tipología de Edificación Cerrada:</b> 70 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación de parcela:</b>	80% en AR Y AC1 78,82% en AC2
<b>Ocupación en sótanos:</b>	100%
<b>Ocupación con jardines:</b>	<b>En tipología de Edificación Abierta:</b> 20% <b>En tipología de Edificación Cerrada:</b> 0%
<b>Retranqueos:</b>	<b>En tipología de Edificación Abierta:</b> <u>En Lindero con parcela B</u> Art. 5.6.5. Retranqueos. <i>3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.</i> <u>En lindero con parcela P</u> Retranqueo de este frente se ejecuta en la tramitación de este PAMU creando la parcela R. La parcela de resultado de Edificación Abierta denominada AR Y C1, no tendrá que retranquearse en este frente. <u>En lindero con Av. Maritima</u> 4 metros Art. 5.2.12. Separación a Linderos y Retranqueos. <i>3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:</i> <i>b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerámico en la alineación exterior.</i> Art. 5.6.5. Retranqueos. <i>2. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones dentro de la ocupación máxima establecida bajo rasante. No se permite invadir <u>los jardines delanteros</u>, salvo con <u>accesos o rampas</u>.</i> <b>En tipología de Edificación Cerrada:</b> NO se contempla retranqueos
<b>Frente mínimo de parcela:</b>	<b>En tipología de Edificación Abierta:</b>



	15 m <b>En tipología de Edificación Cerrada:</b> 4,5 m
<b>Circulo inscribible:</b>	<b>En tipología de Edificación Abierta:</b> 15 m <b>En tipología de Edificación Cerrada:</b> 4,5 m
<b>Frente mínimo vivienda:</b>	4,50 m
<b>Usos compatibles/complementarios En parcela de uso residencial</b>	<p>Usos permitidos en el Art.6.2.5. Compatibilidad de los usos con el Residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos vinculados: ninguno.</li> <li>• Usos compatibles/ complementarios <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>Residencial Unifamiliar.</b></li> <li><input type="checkbox"/> <b>Turismo Rural</b> en las áreas de suelo urbano, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística.</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Oficinas</b> en la categoría de Despachos Profesionales, sólo admitidos en la planta baja o superior primera de la edificación, salvo que sean anejos a la vivienda de su titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas.</li> <li><input type="checkbox"/> El uso complementario de <b>garaje y almacén</b> se admite en la planta baja y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.</li> <li><input type="checkbox"/> Los usos de <b>Equipamientos y Dotaciones Públicas</b> podrán ubicarse en las plantas bajas de la Edificación Abierta cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal.</li> <li><input type="checkbox"/> El uso complementario de <b>Pequeño comercio (PC)</b>: Local permanente, cuya superficie total de venta no supera los <b>250 m<sup>2</sup></b>. y <b>Comercio Medio (CM)</b>: Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre <b>250 y 750 m<sup>2</sup></b>. Sólo admitidos en la planta baja de la edificación</li> </ul> </li> </ul>
<b>Usos compatibles.</b> Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas <b>En franja de servidumbre de protección.</b>	<p>Usos propuestos para esta franja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Uso Terciario:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Comercial.</b></li> <li>▪ <b>Hostelería o Restauración</b></li> </ul> </li> <li>○ <b>Instalaciones deportivas.</b></li> <li>○ <b>Ocio</b></li> </ul>





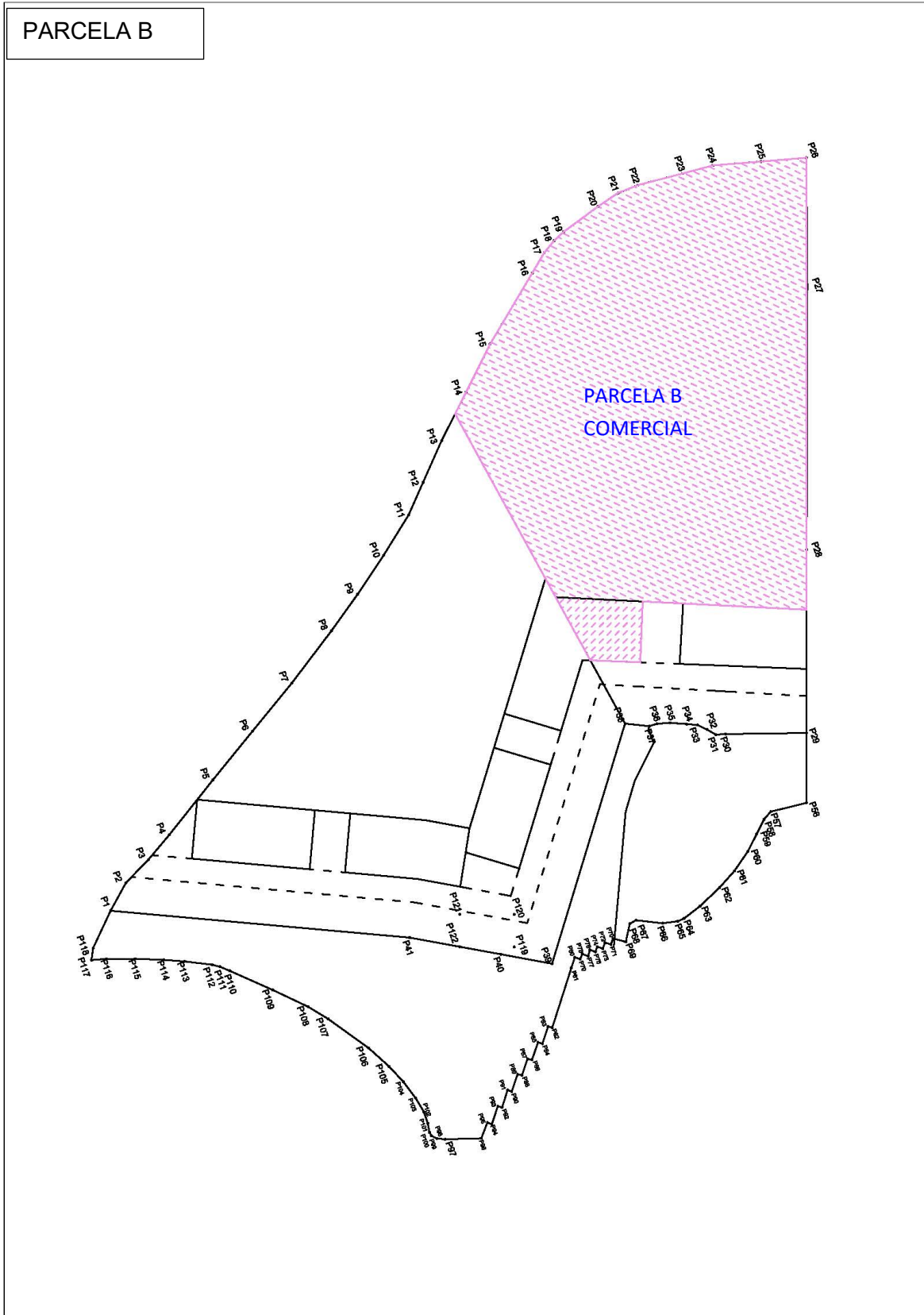


PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA TERCIARIO COMERCIAL (B)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PARCELA
<b>Normativa aplicable:</b>	Normativa de PAMU Específicas en este documento. Para todo lo que no esté especificado en la anterior, se aplicará: Normativa pormenorizada del PGO
<b>Tipología (Nº Plantas):</b>	Edificación Abierta EA-3 plantas y 1 planta en parcela de franja de servidumbre
<b>Uso Principal:</b>	Terciario: Comercial: en todas sus categorías
<b>Nº de parcelas</b>	1
<b>Tipología edificatoria</b>	Edificación Abierta
<b>Nº de plantas</b>	3 1 en franja de servidumbre uso
<b>Superficie de la parcela</b>	3.684,71 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad neta</b>	Edificabilidad neta total 1,185244 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Terciario/Comercial B <sub>1</sub> 1,19148 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería B <sub>2</sub> 1,00000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad total</b>	Edificabilidad total a construir 4.367,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Terciario/Comercial B <sub>1</sub> 4.247,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería B <sub>2</sub> 120 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Parcela mínima</b>	500 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación Parcela</b>	90%
<b>Ocupación Sótanos</b>	100%
<b>Retranqueos</b>	<u>En Lindero Norte.</u> Dado que en la situación actual se encuentra ocupado. Podrá adosarse a la parcela colindante tanto sobre como bajo rasante cuando exista un convenio con el propietario colindante <u>En Lindero con parcela A</u> Art. 5.6.5. Retranqueos. <i>3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se</i>



	<p><i>establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.</i></p> <p><u>En lindero con parcela P</u></p> <p>Retranqueo de este frente se ejecuta en la tramitación de este PAMU creando la parcela R. La parcela de resultado de Edificación Abierta denominada B no tendrá que retranquearse en este frente.</p> <p><u>En lindero con Av. Maritima</u></p> <p><i>Art. 5.6.5. Retranqueos.</i></p> <p><i>2. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones dentro de la ocupación máxima establecida bajo rasante. No se permite invadir <u>los jardines delanteros</u>, salvo con <u>accesos o rampas</u>.</i></p>
<b>Frente mínimo de parcela</b>	15m
<b>Circulo inscribible:</b>	15m
<b>Usos compatibles</b>	Usos compatibles: Hostelería o restauración, Oficinas, Garaje y Almacén
<p><b>Usos compatibles.</b> Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas</p> <p><b>En franja de servidumbre de protección.</b></p>	<p>Usos propuestos para esta franja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Uso Terciario:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Comercial.</b></li> <li>▪ <b>Hostelería o Restauración</b></li> </ul> </li> </ul>





## 2. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y VALORACIÓN.

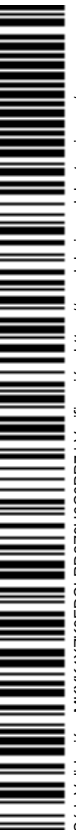
Los criterios básicos de la reparcelación son los contenidos en los artículos. 27 al 36 del *DECRETO 183/2018*

Son de resaltar, dentro de los preceptos citados, los siguientes:

*" c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Este criterio cederá ante el superior de racionalidad y proporcionalidad en la adjudicación." (art. 27.1 e) del R.G.U.).*

*" 5. No podrán adjudicarse como parcelas resultantes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento. " (art. 36.5 del R.G.U.).*

*"(...) La ratificación del Proyecto de Reparcelación hecha por el órgano administrativo actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, gozando tales adjudicaciones de las exenciones fiscales legalmente establecidas."*



**3. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.****3.1 PARCELAS RESULTANTES.**

USO RESIDENCIAL						
PARCELA	DOMINIO PRIVADO		TITULAR		SUPERFICIE	Coef. Part
<b>PARCELA A</b>	E.A	RESIDENCIAL COMERCIAL	TENERIFE TOUR S.A	100 %	<b>PARCELA_</b> <b>3.194,67 m<sup>2</sup></b>	50,00%
					<b>EDIFICABILIDAD_</b> <b>5.152,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
<b>PARCELA B</b>	E.A	TERCIARIO COMERCIAL	TENERIFE TOUR S.A	100%	<b>PARCELA_</b> <b>3.684,71 m<sup>2</sup></b>	50,00 %
					<b>EDIFICABILIDAD_</b> <b>4.367,28 m<sup>2</sup></b>	

<b>TOTAL PARCELA USO RESIDENCIAL . . .</b>	<b>1.936,64 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL . . .</b>	<b>4.153,77 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL PARCELAS USO TERCIARIO y COMERCIAL . . .</b>	<b>4.942,54 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD USO TERCIARIO y COMERCIAL . . .</b>	<b>5.365,58 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	

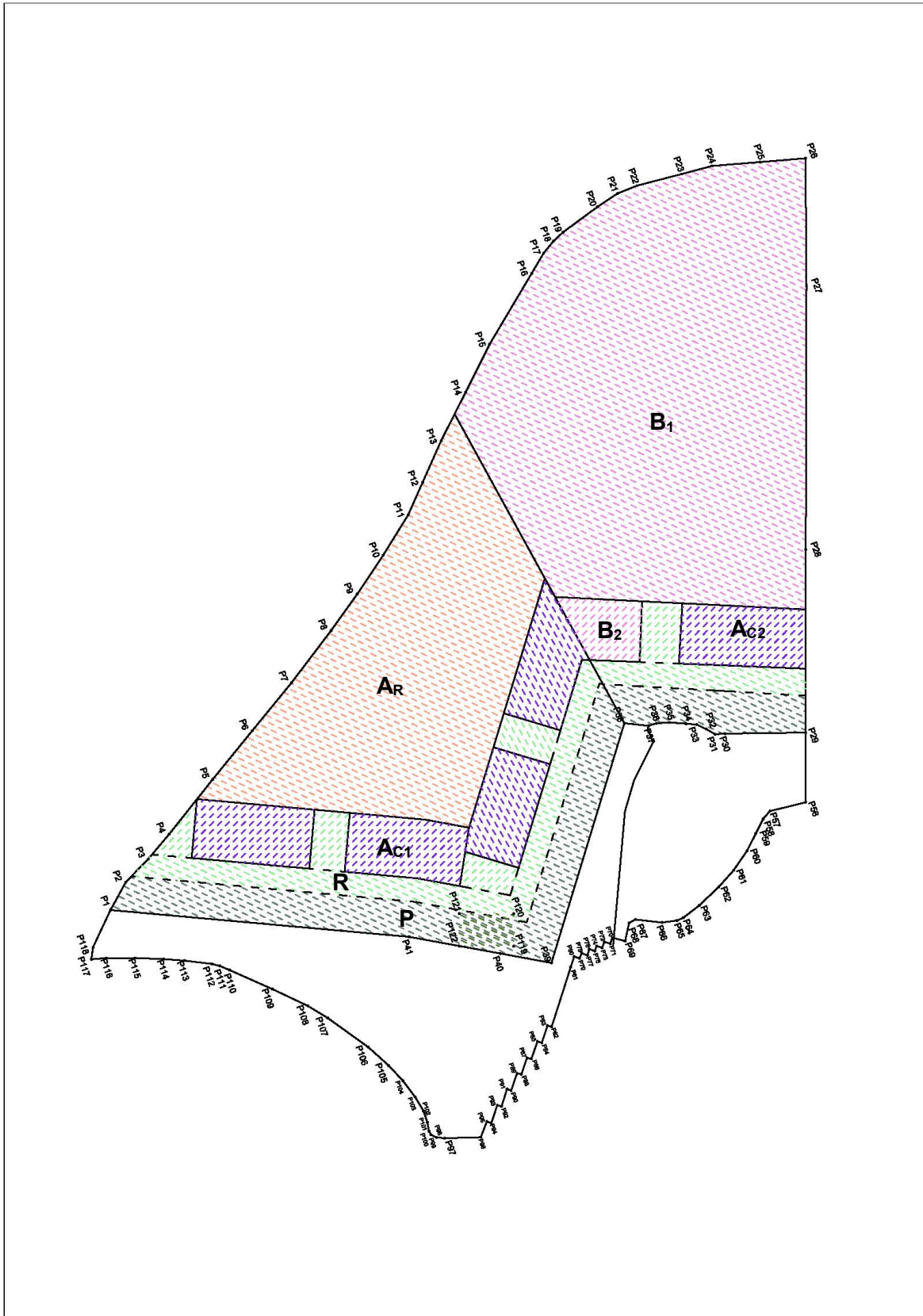


USO PUBLICO				
PARCELA	DOMINIO PÚBLICO	TITULAR	SUPERFICIE	
PARCELA R	RETRANQUEO LIGADO A LOS COMERCIALES	AYTO. CANDELARIA	PARCELA_ 571,35 m <sup>2</sup>	0%
PARCELA P	PEATONAL	AYTO. CANDELARIA	PARCELA_ 905,26 m <sup>2</sup>	0%

TOTAL PARCELAS PUBLICAS. . .	1.476,61 m <sup>2</sup>
------------------------------	-------------------------



### PLANO DE PARCELAS RESULTANTES



### 3.1.1 PARCELAS TITULARIDAD PRIVADAS.

#### • PARCELA A<sub>R</sub> y C<sub>1</sub>

#### TITULAR:

TENERIFE TOUR S.A.(1)

#### DESCRIPCIÓN:

Situada en Avenida Marítima 159. Tiene forma trapezoidal con una SUPERFICIE TOTAL de **DOS MIL NOVECIENTOS ONCE METROS CON TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS** (2.911,37 m<sup>2</sup>). De los cuales tienen destino a uso residencial en tres plantas la superficie de **MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS** (1.936,84 m<sup>2</sup>). Y en la zona de servidumbre de protección, una parte de uso comercial en una planta, con linde parcela A<sub>R</sub> con una SUPERFICIE TOTAL de **NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CON CINCUENTA Y TRES CUADRADOS**. (974,53 m<sup>2</sup>). En tipología de Edificación abierta y normativa específica determinada en PAMU.

LINDA: al **Norte**, en un frente de 43,12 metros con la parcela R retranqueo cedida destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial en la servidumbre de protección; al **Este**, en un frente de 61,08 con la parcela R destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial en la servidumbre de protección; al **Sur**, en un frente de 90,85 metros con Av Marítima; y al **Oeste**, en un frente de 47,42 metros, con la parcela B.

Tiene asignada una EDIFICABILIDAD máxima de **CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES METROS CON SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS**. (4.153,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), de USO Residencial en tres plantas y con una EDIFICABILIDAD máxima de **SETECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS**. (775 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de USO Comercial en una planta y demás parámetros urbanísticos fijados en la ficha e la parcela del PAMU.

**TITULO:** Adjudicada a “TENERIFE TOUR S.A.”, en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación del “PAMU Tenerife Tour” como parcela adjudicada en virtud de la aportación de las fincas de “TENERIFE TOUR S.A.” descritas a continuación. **CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS ANTIGUAS:**

Esta finca se corresponde con las fincas aportadas: **5.227**, (Finca aportada N° 1).



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
**PAMU Tenerife Tour. CANDELARIA****Ficha Registral nº:****Superficie Total:****2.911,37 m<sup>2</sup>****Cuota de Participación en la financiación:****TENERIFE TOUR S.A,  
47,83 %****Adjudicatarios:**

TENERIFE TOUR S.A, (100%)

**Descripción:**

LINDA: al **Norte**, en un frente de 43,12 metros con la parcela R retranqueo cedido destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial en la servidumbre de protección; al **Este**, en un frente de 61,08 con la parcela R destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial en la servidumbre de protección; al **Sur**, en un frente de 90,85 metros con Av Marítima; y al **Oeste**, en un frente de 47,42 metros, con la parcela B.

**Cargas y Gravámenes:**

Se afecta por la carga urbanística relativa a la liquidación provisional de las obras de urbanización y gastos complementarios a ésta, según lo establecido en el art. 40 del Reglamento de Gestión, por importe de 406.063,06 €

**Valor de la parcela:**

Según informe de valoración redactado por Julio Alberto Pérez González, por importe de 1.567.295,74 € para la parte de parcela de uso residencial y de 200.006,61 € para la de uso comercial. Esto hace un total de 1.767.302,35 €

**Procedencia:**

Procede de las Parcelas:

**5.227**, (Finca aportada Nº 1).**Inscripción:**

Se solicita del Sr. Registrador, la inscripción como finca independiente a nombre Se solicita del Sr. Registrador, la inscripción como finca independiente a nombre del titular:

TENERIFE TOUR S.A.



PARCELA A <sub>R</sub> y C <sub>1</sub>				
PROPIETARIOS	1.- TENERIFE TOUR S.A,			
SUPERFICIE DE PARCELA	Uso Residencial	1.936,84 m <sup>2</sup>	TOTAL	
	Uso Comercial	974,53 m <sup>2</sup>		
				<b>2.911,37 m<sup>2</sup></b>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Uso Residencial	4.153,77 m <sup>2</sup>		
	Uso Comercial	775 m <sup>2</sup>		
				<b>4.928,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
LINDEROS	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
	Parcela R Retranqueo cedido	Av Maritima	Parcela R Retranqueo cedido	Parcela B
PARAMETROS URBANISTICOS				
Tipología	Normativa específica determinada en PAMU y Edificación abierta.			
Parcela Mínima	500 m <sup>2</sup> .			
Frente mínimo de vivienda	4,5 m			
Frente mínimo	15 m.			
Edificabilidad neta	1,6929383 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Nº Máximo de Plantas	3 Plantas en residencial y 1 Planta en servidumbre de protección			
Ocupación de Parcela	80%			
Retranqueos	<p><u>En Lindero con parcela B OESTE</u></p> <p>Art. 5.6.5. Retranqueos.</p> <p><i>3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.</i></p> <p><u>En lindero con parcela P ESTE y NORTE</u></p> <p>Retranqueo de este frente se ejecuta en la tramitación de este PAMU creando la parcela R. La parcela de resultado de Edificación Abierta A<sub>R</sub> y C<sub>1</sub>, no tendrá que retranquearse en este frente.</p> <p><u>En lindero con Av. Maritima SUR</u></p> <p>4 metros</p> <p>Art. 5.2.12. Separación a Linderos y Retranqueos.</p>			



	<p>3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:</p> <p>b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior.</p> <p>Art. 5.6.5. Retranqueos.</p> <p>2. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones dentro de la ocupación máxima establecida bajo rasante. No se permite invadir <u>los jardines delanteros</u>, salvo con <u>accesos o rampas</u>.</p>
Ocupación de Sótano	<p>100% exceptuando los 4 m de jardín delantero con Av Maritima.</p> <p>* Art. 5.6.5. Retranqueos.</p> <p>3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.</p>
Uso Característico	Vivienda Plurifamiliar – Unifamiliar.
Usos compatibles	
En parcela residencial	<p>Usos permitidos en el Art.6.2.5. Compatibilidad de los usos con el Residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial Unifamiliar.</li> <li>• Turismo Rural</li> <li>• Pequeño y medio comercio</li> <li>• Hostelería y restauración</li> <li>• Oficinas</li> <li>• Garaje y almacén</li> </ul>
En franja de servidumbre de protección	<p>Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas Usos propuestos para esta franja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Uso Terciario: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comercial.</li> <li>▪ Hostelería o Restauración</li> </ul> </li> <li>○ Instalaciones deportivas.</li> <li>○ Ocio</li> </ul>
Aparcamiento Mínimo	1Plz/Viv. + 1Plz/100m <sup>2</sup> c edificación no residencial.

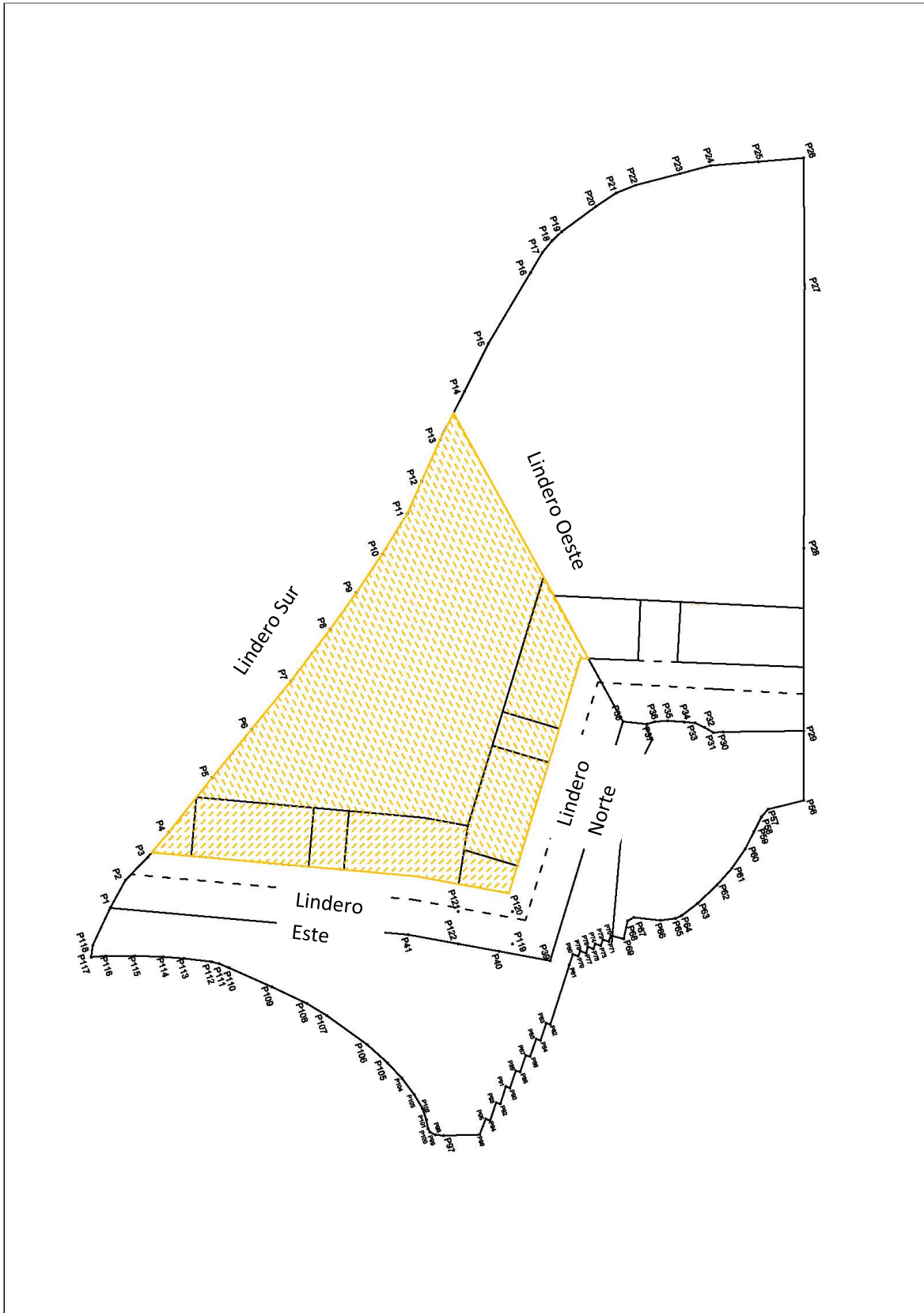


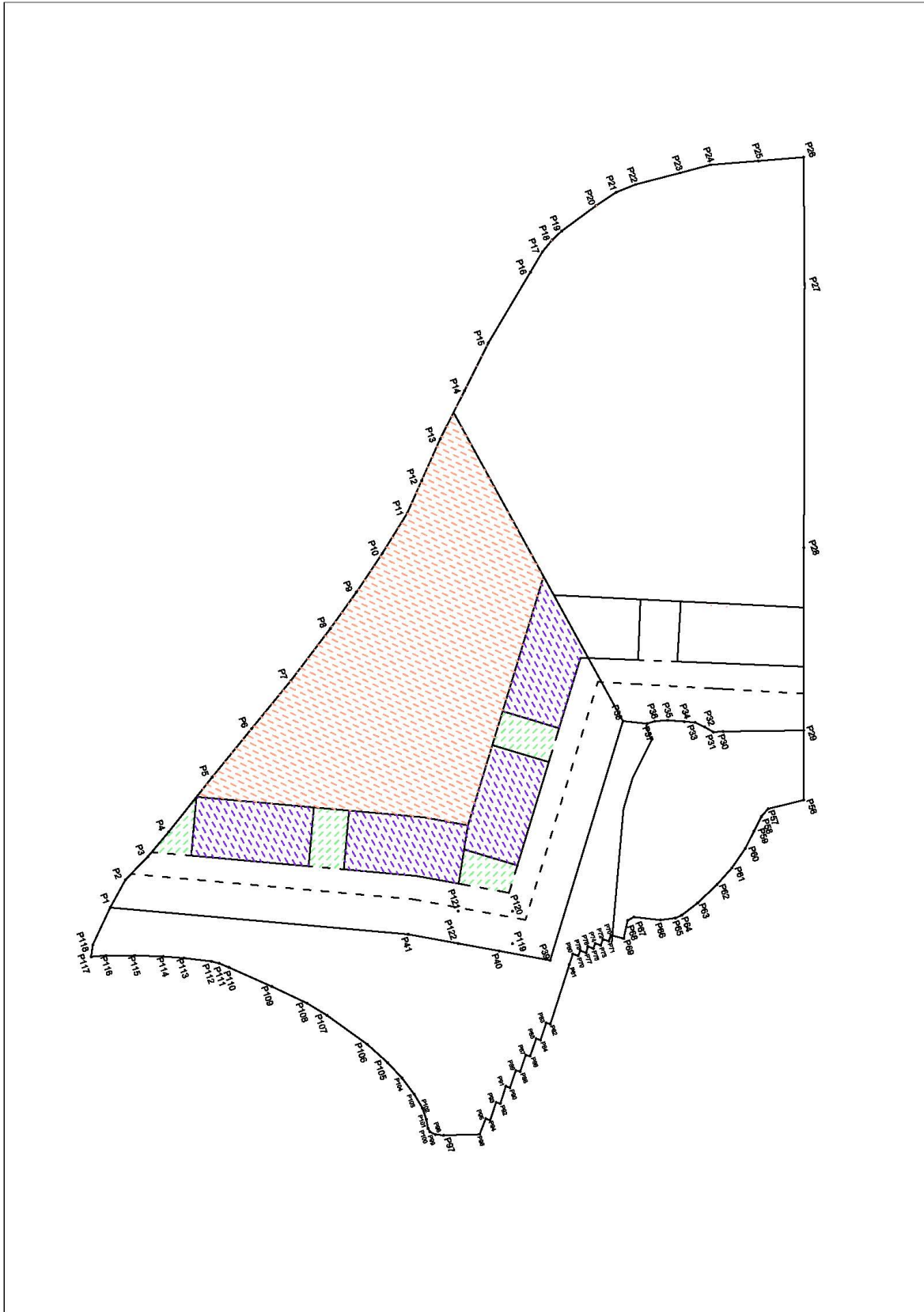
COORDENADAS UTM

X=366533.2068 Y=3139436.4890  
X=366536.7349 Y=3139437.0804  
X=366536.7349 Y=3139437.0804  
X=366548.7514 Y=3139439.0949  
X=366548.1938 Y=3139437.9168  
X=366581.9094 Y=3139413.2572  
X=366573.9828 Y=3139399.3205  
X=366555.3851 Y=3139358.2934  
X=366553.0842 Y=3139362.1619  
X=366546.7722 Y=3139372.1648  
X=366541.2242 Y=3139381.1719  
X=366535.7023 Y=3139390.2067



Situación en planta:





- **PARCELA A<sub>C2</sub>**

**TITULAR:**

TENERIFE TOUR S.A. (1)

**DESCRIPCIÓN:**

Situada en paseo marítimo a construir. Tiene forma rectangular con una SUPERFICIE TOTAL de **DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS** (283,30 m<sup>2</sup>). Destinados a uso comercial en una planta en la zona de servidumbre de protección. En tipología de Edificación cerrada y normativa específica determinada en PAMU

LINDA: al **Norte**, en un frente de 10 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ; al **Este**, en un frente de 28,12 con la parcela R retranqueo cedido destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial en la servidumbre de protección; al **Sur**, en un frente de 10 metros con parcela B; y al **Oeste**, en un frente de 27,74 metros, con la parcela B.

Tiene asignada una EDIFICABILIDAD máxima de **DOSCIENTOS VEINTITRES METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS**. (223,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), de USO Comercial en una planta y demás parámetros urbanísticos fijados en la ficha e la parcela del PAMU.

**TITULO:** Adjudicada a “TENERIFE TOUR S.A.”, en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación del “PAMU Tenerife Tour” como parcela adjudicada en virtud de la aportación de las fincas de “TENERIFE TOUR S.A.” descritas a continuación.

**CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS ANTIGUAS:**

Esta finca se corresponde con las fincas aportadas: **5.227**, (Fincas aportadas Nº 1).



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
**PAMU Tenerife Tour. CANDELARIA****Ficha Registral nº:****Superficie Total:****283,30 m<sup>2</sup>****Cuota de Participación en la financiación:**TENERIFE TOUR S.A,  
**2,17 %****Adjudicatarios:**

TENERIFE TOUR S.A, (100%)

**Descripción:**

LINDA: al **Norte**, en un frente de 10 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ; al **Este**, en un frente de 28,12 con la parcela R retranqueo cedido destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial en la servidumbre de protección; al **Sur**, en un frente de 10 metros con parcela B; y al **Oeste**, en un frente de 27,74 metros, con la parcela B.

**Cargas y Gravámenes:**

Se afecta por la carga urbanística relativa a la liquidación provisional de las obras de urbanización y gastos complementarios a ésta, según lo establecido en el art. 40 del Reglamento de Gestión, por importe de 9.007,02 €

**Valor de la parcela:**

Según informe de valoración redactado por Julio Alberto Pérez González, por importe de 57.627,71 €

**Procedencia:**

Procede de las Parcelas:

**5.227**, (Finca aportada Nº 1).**Inscripción:**

Se solicita del Sr. Registrador, la inscripción como finca independiente a nombre Se solicita del Sr. Registrador, la inscripción como finca independiente a nombre del titular:

TENERIFE TOUR S.A.

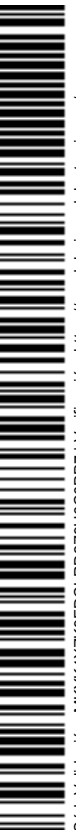
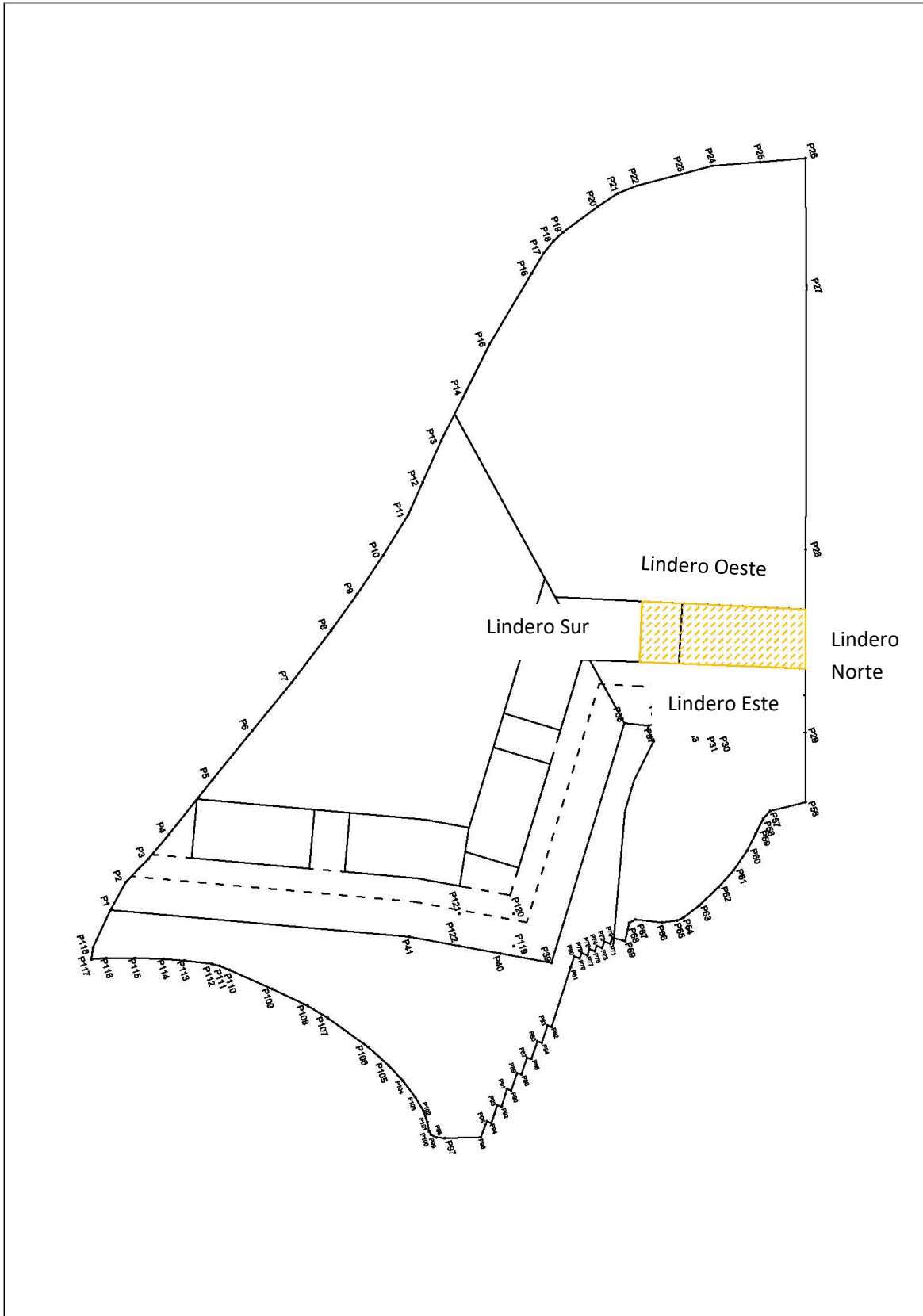


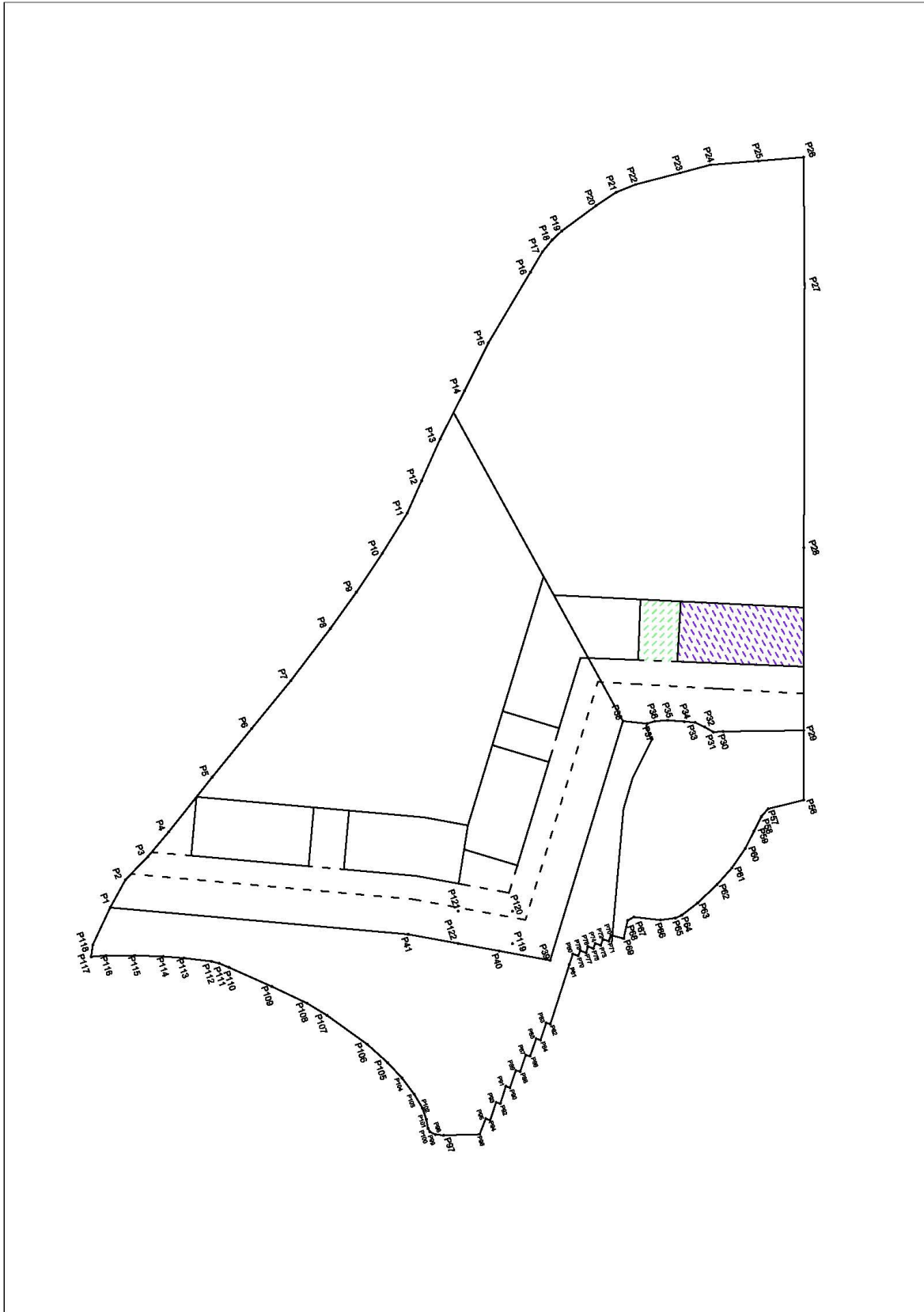
PARCELA A <sub>C2</sub>				
PROPIETARIOS	1.- TENERIFE TOUR S.A,			
SUPERFICIE DE PARCELA	Uso Comercial	283,30 m <sup>2</sup>		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Uso Comercial	223,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
LINDEROS	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
	Parcela 6596802CS6369N0001BJ	Parcela B	Parcela R Retranqueo cedido	Parcela B
PARAMETROS URBANISTICOS				
Tipología	Normativa específica determinada en PAMU y Edificación cerrada			
Parcela Mínima	70 m <sup>2</sup> .			
Frente mínimo	4,50 m.			
Edificabilidad neta	0,78821 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Nº Máximo de Plantas	1 Planta en servidumbre de protección			
Ocupación de Parcela	78,82 %.			
Ocupación de Sótano	100 %			
Uso Característico	<p>Los permitidos en el Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Uso Terciario: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comercial.</li> <li>▪ Hostelería o Restauración</li> </ul> </li> <li>○ Instalaciones deportivas.</li> <li>○ Ocio</li> </ul>			

COORDENADAS UTM
X=366552.7226 Y=3139476.4413
X=366542.2828 Y=3139450.7391
X=366551.8541 Y=3139446.9669
X=366562.1665 Y=3139473.1306



Situación en planta:





- **PARCELA B**

**TITULAR:**

TENERIFE TOUR S.A, (100%)

**DESCRIPCIÓN:**

Situada en Avenida Maritima 159. Tiene forma aproximadamente trapezoidal de una SUPERFICIE TOTAL de **TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS** (3.684,71 m<sup>2</sup>). De los cuales tienen destino a uso terciario/comercial en tres plantas la superficie de **TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS** (3.564,71 m<sup>2</sup>) Y en la zona de servidumbre de protección una parte de uso terciario/comercial en una planta con una SUPERFICIE TOTAL de **CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS**. (120 m<sup>2</sup>). En tipología de edificación abierta y normativa específica determinada en PAMU

LINDA: al **Norte**, parte en un frente de 76,39 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ y en parte con un frente de 10 metros con la parcela A<sub>C2</sub>; al **Este**, parte en un frente de 27,74 metros con la parcela A<sub>C2</sub> y parte en un frente de 8,51 metros con la parcela R de retranqueo cedida; al **Sur**, en un frente de 47,43 metros, con la parcela A; y al **Oeste**, en un frente de 79,78 metros con Avenida Maritima.

Tiene asignada una EDIFICABILIDAD máxima de **CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS**. (4.367,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), de los cuales **CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS** (4.247,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) están destinados a USO Terciario/Comercial en tres plantas y **CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS**. (120 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de USO Terciario/Comercial en una planta y demás parámetros urbanísticos fijados en la ficha e la parcela del PAMU.

**TITULO:**

Adjudicada a “TENERIFE TOUR, S.A.”, en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación del “PAMU Tenerife Tour” como parcela adjudicada en virtud de la aportación de las fincas de “TENERIFE TOUR S.A.”

**CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS ANTIGUAS:**

Esta finca se corresponde con las fincas aportadas: **5.227**, (Finca aportada N° 1).



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
**PAMU Tenerife Tour. CANDELARIA****Ficha Registral nº:****Superficie Total:****3.684,71 m<sup>2</sup>****Cuota de Participación en la financiación:**TENERIFE TOUR S.A,  
**50 %****Adjudicatarios:**

TENERIFE TOUR S.A, (100%)

**Descripción:**

LINDA: al **Norte**, parte en un frente de 76,39 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ y en parte con un frente de 10 metros con la parcela A<sub>C2</sub>; al **Este**, parte en un frente de 27,74 metros con la parcela A<sub>C2</sub> y parte en un frente de 8,51 metros con la parcela R de retranqueo cedida; al **Sur**, en un frente de 47,43 metros, con la parcela A; y al **Oeste**, en un frente de 79,78 metros con Avenida Maritima.

**Cargas y Gravámenes:**

Se afecta por la carga urbanística relativa a la liquidación provisional de las obras de urbanización y gastos complementarios a ésta, según lo establecido en el art. 40 del Reglamento de Gestión, por importe de 415.070,08 €

**Valor de la parcela:**

Según informe de valoración redactado por Julio Alberto Pérez González, por importe de 1.127.077,27 €

**Procedencia:**

Procede de las Parcelas:

**5.227**, (Finca aportada Nº 1).**Inscripción:**

Se solicita del Sr. Registrador, la inscripción como finca independiente, a nombre del titular:

TENERIFE TOUR S.A,



PARCELA B				
PROPIETARIOS	1.- TENERIFE TOUR S.A.			
SUPERFICIE DE PARCELA	Uso Terciario Comercial	3.564,71 m <sup>2</sup>	TOTAL	
		120 m <sup>2</sup>		
				<b>3.684,71 m<sup>2</sup></b>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA				<b>4.367,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
LINDEROS	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
	Parcela 6596802CS6369N0001BJ y parcela A <sub>C1</sub>	Parcela A	Parcela R Retranqueo cedido y parcela A <sub>C1</sub>	Av Marítima
PARAMETROS URBANISTICOS				
Tipología	Normativa específica determinada en PAMU y Edificación abierta.			
Parcela Mínima	500 m <sup>2</sup> .			
Frente mínimo de parcela	15 m.			
Edificabilidad neta	1,185244 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Nº Máximo de Plantas	3 Plantas y 1 Planta en servidumbre de protección			
Ocupación de Parcela	90 %			
Ocupación de Sótano	100%			
Retranqueos sobre y bajo rasante	<p><u>En Lindero Norte.</u></p> <p>Dado que en la situación actual se encuentra ocupado. Podrá adosarse a la parcela colindante tanto sobre como bajo rasante cuando exista un convenio con el propietario colindante</p> <p><u>En Lindero sur con parcela A</u></p> <p>Art. 5.6.5. Retranqueos.</p> <p><i>3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.</i></p> <p><u>En lindero este con parcela P</u></p> <p>Retranqueo de este frente se ejecuta en la tramitación de este PAMU creando la parcela R. La parcela de resultado</p>			



	<p>de Edificación Abierta denominada B no tendrá que retranquearse en este frente.</p> <p><u>En lindero con Av. Maritima</u></p> <p><i>Art. 5.6.5. Retranqueos.</i></p> <p><i>2. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones dentro de la ocupación máxima establecida bajo rasante. No se permite invadir <u>los jardines delanteros</u>, salvo con <u>accesos o rampas</u>.</i></p>
Uso Característico	<p>Terciario:</p> <p>Comercial en todas sus categorías.</p>
Usos compatibles	
	<p>Hostelería o restauración</p> <p>Oficinas</p> <p>Garaje y almacén</p>
En franja de servidumbre de protección	<p>Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas Usos propuestos para esta franja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Uso Terciario: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comercial.</li> <li>▪ Hostelería o Restauración</li> </ul> </li> </ul>
Aparcamiento Mínimo	1Plz/Viv. + 1Plz/100m <sup>2</sup> c edificación no residencial.

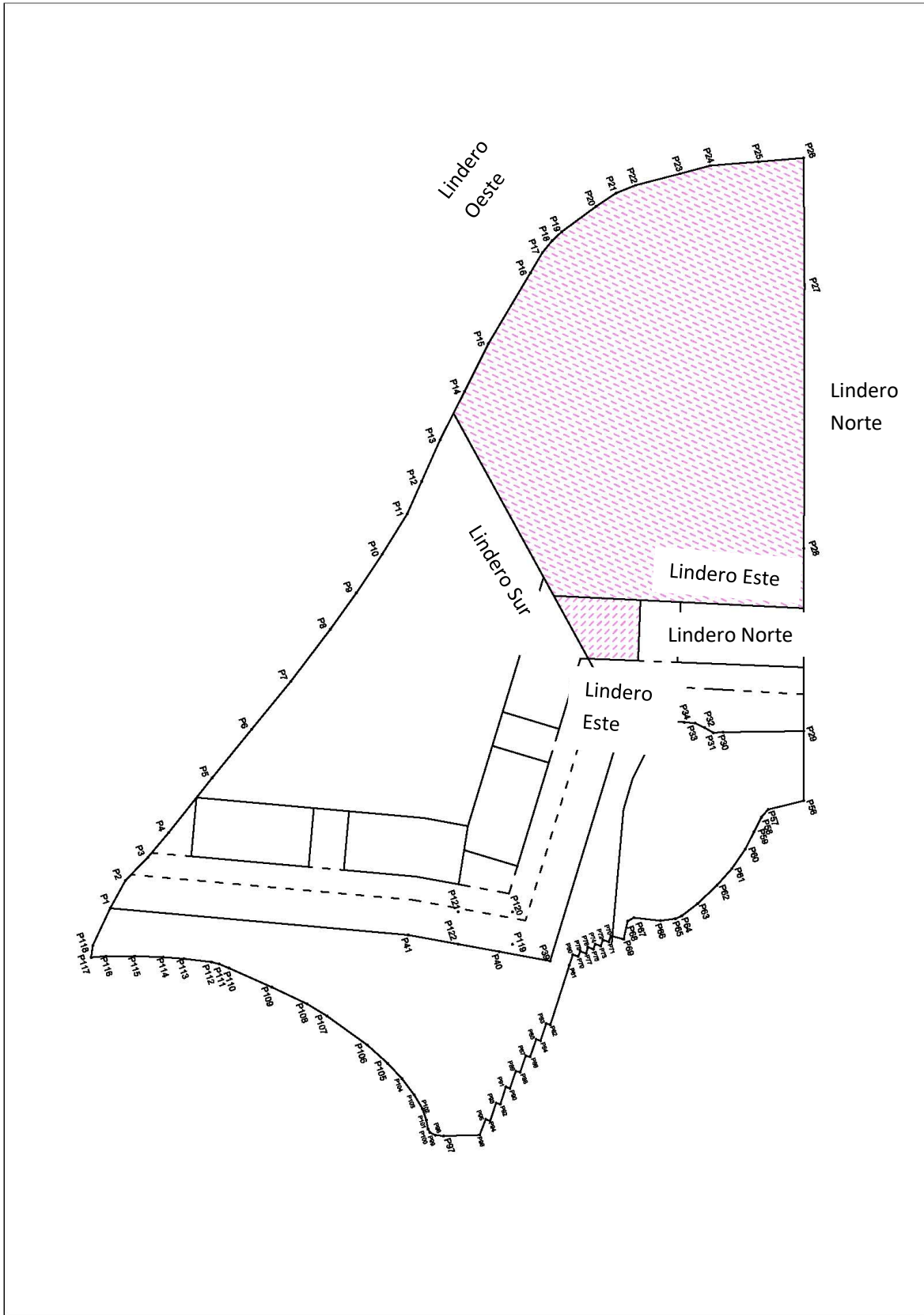


COORDENADAS UTM

X=366536.7349 Y=3139437.0804  
X=366536.7349 Y=3139437.0804  
X=366536.7349 Y=3139437.0804  
X=366501.8784 Y=3139431.2369  
X=366499.0071 Y=3139434.2132  
X=366492.6997 Y=3139440.7066  
X=366483.7233 Y=3139451.3859  
X=366481.1256 Y=3139454.4598  
X=366479.7695 Y=3139456.6927  
X=366478.8767 Y=3139458.7384  
X=366476.7554 Y=3139465.6145  
X=366475.7109 Y=3139469.6514  
X=366475.5668 Y=3139473.1309



Situación en planta:



### 3.1.2 PARCELAS TITULARIDAD PUBLICA

#### • PARCELA R

#### TITULAR:

Ayuntamiento de Candelaria.

#### DESCRIPCIÓN:

Situada en ampliación de paseo marítimo. Tiene un ancho de 4 metros y largo de toda la parcela, de una SUPERFICIE TOTAL de **QUINIENTOS SETENTA Y UN METROS CON TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (571,35 m<sup>2</sup>)**, destinados a ESPACIO LIBRE uso pormenorizado ESTANCIA, TERRAZA o cualquier otro uso compatible con el uso Comercial de su frente.

LINDA: **al Norte**, parte en un frente de 4 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ y parte en un frente de 42,40 metros con parcela de paseo marítimo dentro de la servidumbre de tránsito; **al Este**, parte en un frente de 34,98 metros y otro de 67,44 metros con parcela de paseo marítimo dentro de la servidumbre de tránsito; **al Sur**, parte en un frente de 4 metros con avenida marítima y parte en un frente de 41,78 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela A<sub>c1</sub>; y **al Oeste**, parte en un frente de 28,12 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela A<sub>c2</sub>, en parte con un frente de 8,51 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela B, en parte un frente de 1,26 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela A<sub>c1</sub> y en parte con un frente de 61,39 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela A<sub>c1</sub>.

#### TITULO:

Adjudicada a Ayuntamiento de La Villa de Candelaria por el Proyecto de Reparcelación de la "PAMU Tenerife Tour" como parcela adjudicada en virtud de cesión de retranqueo delantero, y de la aportación de la finca 5.227 de "TENERIFE TOUR S.A."

#### CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS ANTIGUAS:

Esta finca se corresponde con las fincas aportadas:

- 5.227, (Finca aportada N° 1).



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
**PAMU Tenerife Tour. CANDELARIA****Ficha Registral nº:****Superficie Total:****Cuota de Participación en la financiación:**

Ayuntamiento de Candelaria

**571,35 m<sup>2</sup>****0%****Adjudicatarios:**

Ayuntamiento de Candelaria (100%)

LINDA: **al Norte**, parte en un frente de 4 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ y parte en un frente de 42,40 metros con parcela de paseo marítimo dentro de la servidumbre de tránsito; **al Este**, parte en un frente de 34,98 metros y otro de 67,44 metros con parcela de paseo marítimo dentro de la servidumbre de tránsito; **al Sur**, parte en un frente de 4 metros con avenida marítima y parte en un frente de 41,78 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela A<sub>c1</sub>; y **al Oeste**, parte en un frente de 28,12 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela A<sub>c2</sub>, en parte con un frente de 8,51 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela B, en parte un frente de 1,26 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela A<sub>c1</sub> y en parte con un frente de 61,39 metros con fachada de comercial dentro de la servidumbre de protección de la parcela A<sub>c1</sub>.

**Cargas y Gravámenes:**

No tiene cargas

**Procedencia:**

Procede de las Parcelas:

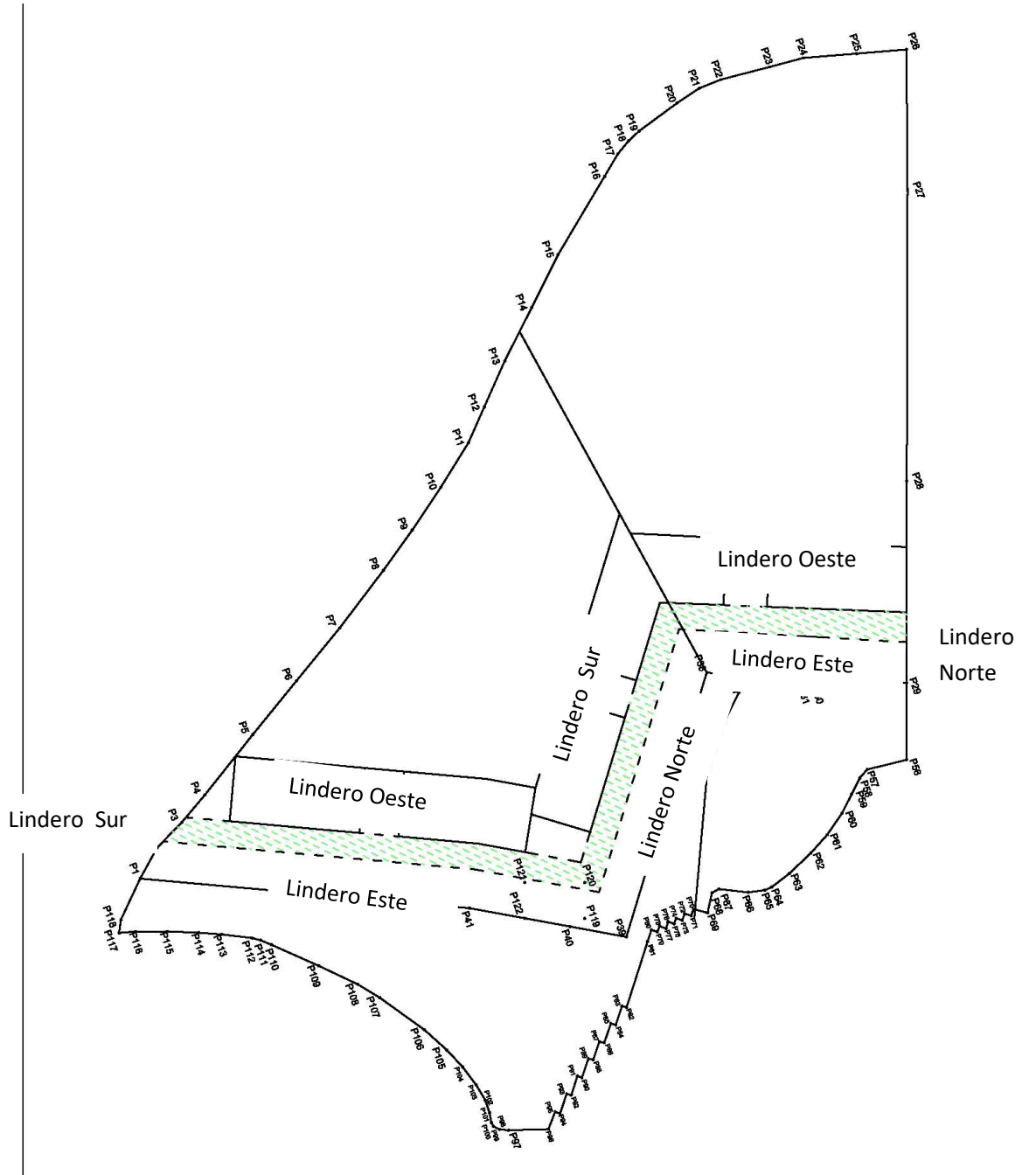
**5.227**, (Finca aportada Nº 1).**Inscripción:**

Se solicita del Sr. Registrador, la inscripción como finca independiente, a nombre del titular:

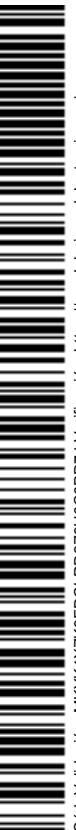
Ayuntamiento de Candelaria



Situación en planta:



COORDENADAS UTM	
X=366548.7515 Y=3139439.0952	X=366577.5506 Y=3139397.5026
X=366562.1665 Y=3139473.1306	X=366557.7227 Y=3139353.7610
X=366566.2907 Y=3139471.6848	X=366555.9018 Y=3139357.4246
X=366553.0775 Y=3139439.8205	X=366555.3851 Y=3139358.2934
X=366552.8904 Y=3139439.3735	X=366568.8967 Y=3139388.1003
X=366587.1500 Y=3139414.3805	X=366573.9828 Y=3139399.3205



**• PARCELA P****TITULAR:**

Ayuntamiento de Candelaria.

**DESCRIPCIÓN:**

Situada en ampliación de paseo marítimo. Tiene un ancho de 6 metros y largo de toda la parcela, de una SUPERFICIE TOTAL de **NOVECIENTOS CINCO METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS** (905,26m<sup>2</sup>), destinados a ESPACIO LIBRE, uso pormenorizado PUBLICO PEATONAL.

LINDA: **al Norte**, parte en un frente de 6 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ y parte en un frente de 42,42 metros con Dominio Marítimo terrestre; al **Este**, en un frente de 31,19 metros y de 75,25 metros con parcela de Dominio Marítimo Terrestre; al **Sur**, parte en un frente de 6 metros con paseo de Avenida Maritima y parte en un frente de 42,19 metros con parcela cedida de retranqueo denominada R en este proyecto de reparcelación; y al **Oeste**, parte en un frente de 34,99 metros y otro de 67,64 metros con parcela cedida de retranqueo denominada R en este proyecto de reparcelación.

**TITULO:**

Adjudicada a Ayuntamiento de La Villa de Candelaria por el Proyecto de Reparcelación de la "PAMU Tenerife Tour" como parcela adjudicada en virtud de cesión de retranqueo delantero, y de la aportación de la finca **5.227** de "TENERIFE TOUR S.A."

**CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS ANTIGUAS:**

Esta finca se corresponde con las fincas aportadas:

- **5.227**, (Finca aportada Nº 1).

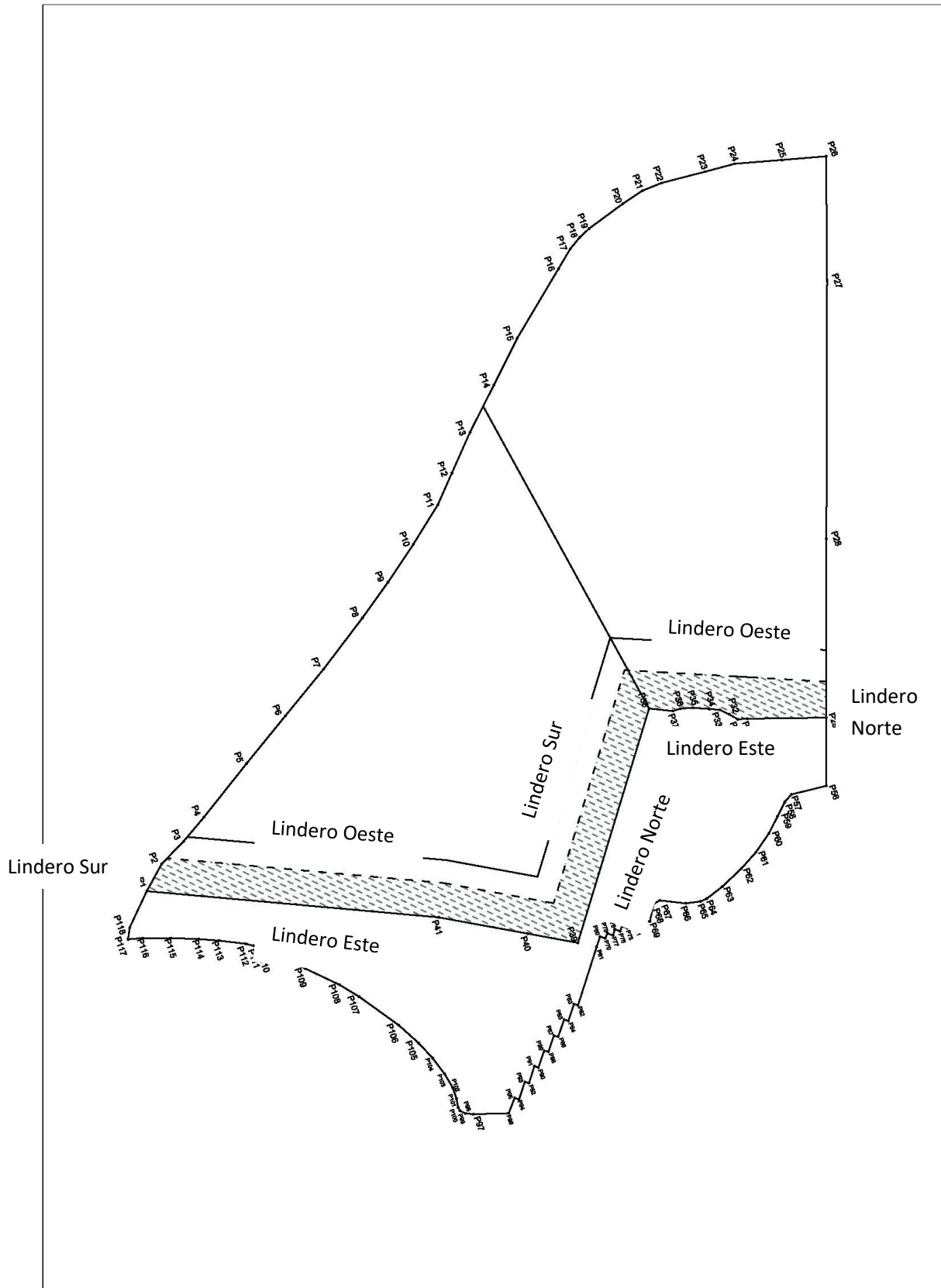


**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
**PAMU Tenerife Tour. CANDELARIA**

<b>Ficha Registral nº:</b>		
<b>Superficie Total:</b>	<b>Cuota de Participación en la financiación:</b>	
905,26 m <sup>2</sup>	Ayuntamiento de Candelaria	
<b>0%</b>		
<b>Adjudicatarios:</b>		
Ayuntamiento de Candelaria (100%)		
<b>Descripción:</b>		
LINDA: <b>al Norte</b> , parte en un frente de 6 metros con parcela con referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ y parte en un frente de 42,42 metros con Dominio Marítimo terrestre; <b>al Este</b> , en un frente de 31,19 metros y de 75,25 metros con parcela de Dominio Marítimo Terrestre; <b>al Sur</b> , parte en un frente de 6 metros con paseo de Avenida Maritima y parte en un frente de 42,19 metros con parcela cedida de retranqueo denominada R en este proyecto de reparcelación; y <b>al Oeste</b> , parte en un frente de 34,99 metros y otro de 67,64 metros con parcela cedida de retranqueo denominada R en este proyecto de reparcelación.		
<b>Cargas y Gravámenes:</b>		
No tiene cargas		
<b>Procedencia:</b>		
Procede de las Parcelas: <b>5.227</b> , (Finca aportada N° 1).		
<b>Inscripción:</b>		
Se solicita del Sr. Registrador, la inscripción como finca independiente, a nombre del titular:		
Ayuntamiento de Candelaria		
<b>COORDENADAS UTM</b>		
X=366566.2907 Y=3139471.6848	X=366566.3265 Y=3139453.8879	X=366562.5774 Y=3139446.1864
X=366572.3930 Y=3139469.5456	X=366565.0460 Y=3139452.6122	X=366562.5353 Y=3139444.8444
X=366568.0477 Y=3139456.5711	X=366564.2881 Y=3139450.9369	X=366560.7678 Y=3139441.1094
X=366567.5976 Y=3139454.9857	X=366563.1532 Y=3139448.3133	X=366595.0104 Y=3139416.0644



Situación en planta:



Se adjunta como Anexo III el Informe de Valoración redactado por D. Julio Alberto Pérez González



## **DOCUMENTO 4. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

### **1. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.**

#### **1.1 Concepto de cuenta de liquidación.**

Esta cuenta de liquidación contiene, conforme a lo dispuesto en los arts. 38, 39, y 40 del R.G.U., que se transcriben todos los gastos previstos en la actuación, desde los honorarios de los proyectos, estudios, obras de urbanización, dirección de obras y otros gastos de gestión, administración, Notaría, Registro, etc., con carácter previo y provisional, ya que al final de las obras se volverá a formalizar una nueva cuenta, denominada CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.

#### **1.2 Análisis económico financiero.**

Para la determinación de la carga económica que ha de gravar las parcelas adjudicadas, es preciso realizar un cálculo previo que permita conocer, con suficiente aproximación, el coste de la actuación urbanística. A continuación, se procederá a la evaluación de las diversas partidas, para concluir con los sucesivos repartos y compensaciones, que darán como resultado la Cuenta de Liquidación Provisional.

De acuerdo con lo previsto en el Art. 38.2 de R.G.U., “Los gastos de ejecución que deben asumirse por la propiedad del suelo o, en su caso, por quien lleve a cabo la actividad de gestión y ejecución, serán todos los necesarios para que las parcelas resultantes de la ordenación resulten inscritas en el registro de la propiedad como fincas independientes a favor de los respectivos adjudicatarios y adquieran la condición de solar, y para la correcta y completa ejecución de la urbanización con cumplimiento de la totalidad de las determinaciones contenidas en el planeamiento, incluyendo las medidas ambientales que en su caso se establezcan” hasta su recepción por parte del Ayuntamiento

Y comprenden, salvo mayores obligaciones asumidas y/o derivadas del Sistema Específico



**A. Coste Obras de Urbanización.**

Los costes de las Obras de Urbanización se obtienen del anteproyecto de urbanización del frente marítimo presentado en la documentación para aprobar el PAMU con número de documento 8. Se describe a continuación las superficies y los totales de los costes de urbanización:

Urbanización de la Zona de retranqueo

Superficie de actuación	Presupuesto
571,35 m <sup>2</sup>	121.651,85 €

Urbanización de la Zona de paseo

Superficie de actuación	Presupuesto
905,26 m <sup>2</sup>	304.505,00 €

Urbanización de la Zona de Dominio marítimo terrestre

Superficie de actuación	Presupuesto
1.531,63 m <sup>2</sup>	341.983,31 €

**B. Costes técnicos**

Incluye el conjunto de los Contenidos Técnicos precisos para la ejecución de la reparcelación y el proyecto de urbanización. A título enunciativo incluiría:

- Estudio de viabilidad económica.
- Proyecto de reparcelación.
- Levantamiento topográfico
- Proyecto de Urbanización General y Dirección de Obra.
- Proyecto Ingeniería + Dir. Obra.



Se obtiene su coste a través de ofertas presentadas por los técnicos, que implicaría un total de 25.000 €.

### **E. Gastos Financieros, Imprevistos**

La partida refleja el carácter estimativo de la misma. Y su cuantía del 3,5% sobre el Presupuesto de las Obras, la Desviación posible de su Coste previsto.

### **F. Mantenimiento y Conservación hasta Recepción Municipal**

Se calcula una cuantía del 1% del Presupuesto de las Obras

**La cuenta de Liquidación Provisional** sería el resultado de sumar todos los gastos anteriormente expuestos.

Obras de Urbanización	768.140,16 €
Técnicos	25.000 €
Imprevistos	27.000 €
Varios	10.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>830.140,16 €</b>



**2. DISTRIBUCIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.**

Los costes de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en partes de 50% cada uno.

En consecuencia, el importe indicado de 830.140,16 €, se distribuirán entre las parcelas resultantes al 50% cada una. Todo ello y sin perjuicio del importe que pueda resultar de la liquidación definitiva.

**2.1. DISTRIBUCION DE LOS COSTES ENTRE LOS PROPIETARIOS.**

	PROPIETARIO	parcela	% Participación en costes	EDIFICABILIDAD ASIGNADA EN PAMU POR PROPIETARIO	APORTACION FINANCIERA
1	TENERIFE TOUR SA				
		<b>A</b>	<b>50 %</b>	<b>5.152,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>415.070,08 €</b>
2	TENERIFE TOUR SA				
		<b>B</b>	<b>50 %</b>	<b>4.367,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>415.070,08 €</b>



### 3. EXENCIÓN DE IMPUESTOS

Se solicita a la Oficina Liquidadora del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en aplicación del Artículo 45.I.B.7. del RDL 1/1993 de 24 de Septiembre TR de la Ley del ITPA y AJD; artículo 159.4 del Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de Junio, vigente por declaración expresa de la Disposición Derogatoria única de la Ley Estatal 6/98 de 13 de Abril del Suelo y Valoraciones, y artículo 84-6º del Decreto Legislativo Canario 1/2000 de 8 de Mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, en relación con el Artículo 130 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Decreto Estatal 3288/1978 de 25 de Agosto, la exención fiscal del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y de la exención del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos, de todos los actos comprendidos en este proyecto de reparcelación, especialmente la inmatriculación, transmisión, segregación y adjudicación por subrogación, como actos propios de la reparcelación.

### 4. CONCLUSIONES

Con este documento se cumplimenta las exigencias de la Legislación Urbanística, manifestando el técnico redactor la veracidad y exactitud de los datos aportados en este proyecto, en la ciudad de Candelaria, a diciembre de 2022

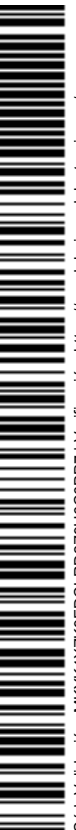
Fdo.: L. JANET MESA MARRERO

Arquitecta

Colg. N.º 2.501

MESA  
MARRERO  
LIDIA JANET  
- 43813171B

Firmado  
digitalmente por  
MESA MARRERO  
LIDIA JANET -  
43813171B  
Fecha: 2023.01.11  
14:11:29 Z




## PLANOS





SITUACIÓN  
AVENIDA MARÍTIMA.  
CANDELARIA

Estudio Arquitectura:  
 L. JANET MESA MARRERO  
C/ Mencey Bentor nº 2, esquina Av Menceyes nº 25 - 38530, Candelaria - Tenerife  
Tfno. 922/50-33-83/50-08.67 Móvil. 687.478641 Fax. 922/50-37-98 - Email: ignes@caacta.org

**PROMOTOR**  
TENERIFE TOUR SA  
MERCADONA SA

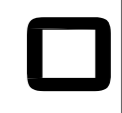


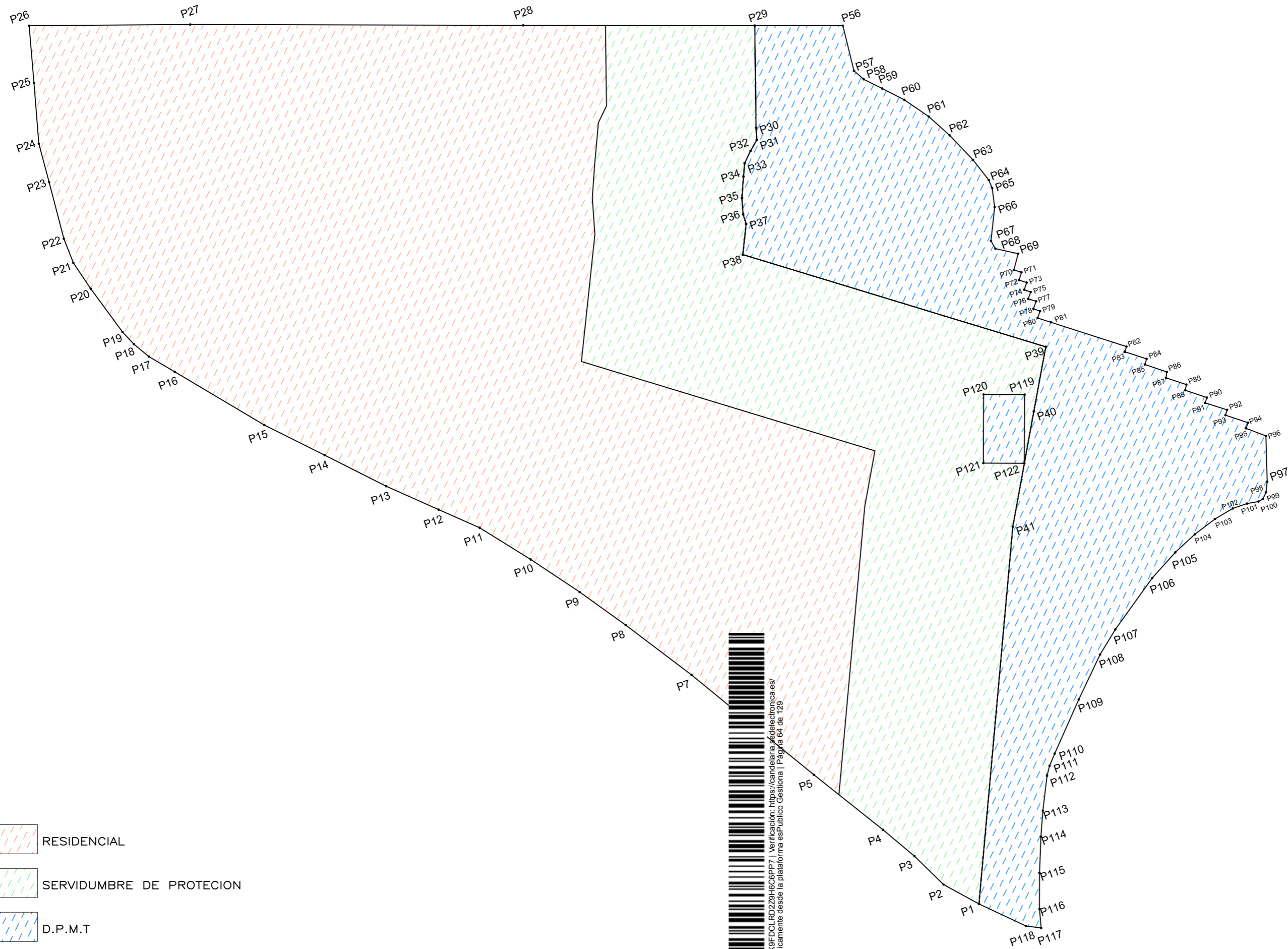
**PROYECTO**




**REPARCELACIÓN**

**P.A.M.U**  
**SITUACIÓN**





Cód. Verificación: YKXZK9FDCLBD229H6C6PP71 Verificación: https://candalaria.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 120

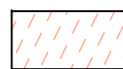
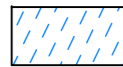
Estudio Arquitectura:  
 L. JANET MESA MARRERO  
 C/ Mencey Bentor nº 2, esquina Av Menceyes nº 25 - 38530. Candalaria - Tenerife  
 Tfno. 922/50-33-93/50-09.67 Movil. 687.478641 Fax. 922/50-37-98 - Email: ljmesa@coactife.org

**PROMOTOR**  
**TENERIFE TOUR SA**  
**MERCADONA SA**



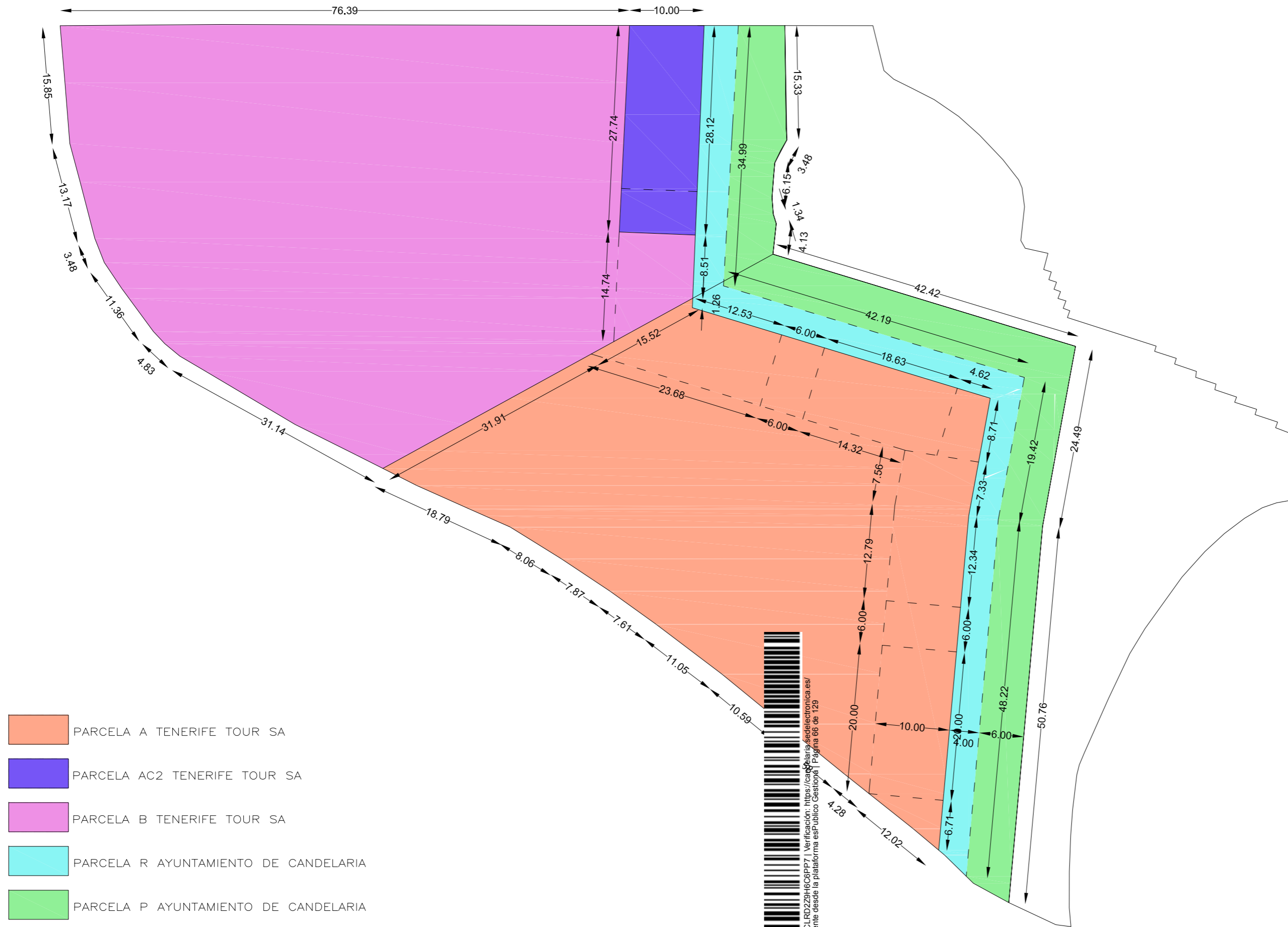
**PROYECTO REPARCELACIÓN P.A.M.U**  
**DE LA UNIDAD REPARCELABLE**



 PARCELA REGISTRAL 5.227. TENERIFE TOUR S.A.  
 D.P.M.T

C.I. Verificación: Y41XZK9FDCL8D2Z9H6C6PP7 | Verificación: <https://cancleria.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 129

<p>Estudio Arquitectura:   L. JANET MESA MARRERO</p> <p>C/ Mencey Bentor nº 2, esquina Av Menceyes nº 25 - 38530. Candalaria - Tenerife        Tfno. 922/50-33-43/50-08.67 Móvil. 987.478641 Fax. 922/50-37-98 - Email: <a href="mailto:jmesa@ccaa04.org">jmesa@ccaa04.org</a></p>	<p><b>PROMOTOR</b></p> <p><b>TENERIFE TOUR SA</b> <b>MERCADONA SA</b></p>		<p><b>PROYECTO DE REPARCELACIÓN</b> <b>ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD</b></p>	<p><b>P.A.M.U</b></p>	<p><b>2</b></p>
---	---	---	---	-----------------------	-----------------



- PARCELA A TENERIFE TOUR SA
- PARCELA AC2 TENERIFE TOUR SA
- PARCELA B TENERIFE TOUR SA
- PARCELA R AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA
- PARCELA P AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA



Cofe/Edición: M4KXZK9FDCLP0220H6C6PP7 | Verificación: <https://ca.ayuntamientocandelaria.es/electronicas/es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 123

Estudio Arquitectura:  
**L. JANET MESA MARRERO**  
  
 C/ Mencey Bentor nº2, esquina Av. Menceyes nº25 - 38530. Candelaria - Tenerife  
 Tfno. 922/50-33-93/50-09.67 Móvil. 687.47841 Fax. 922/50-37-98 - Email: lmesa@caactfe.org

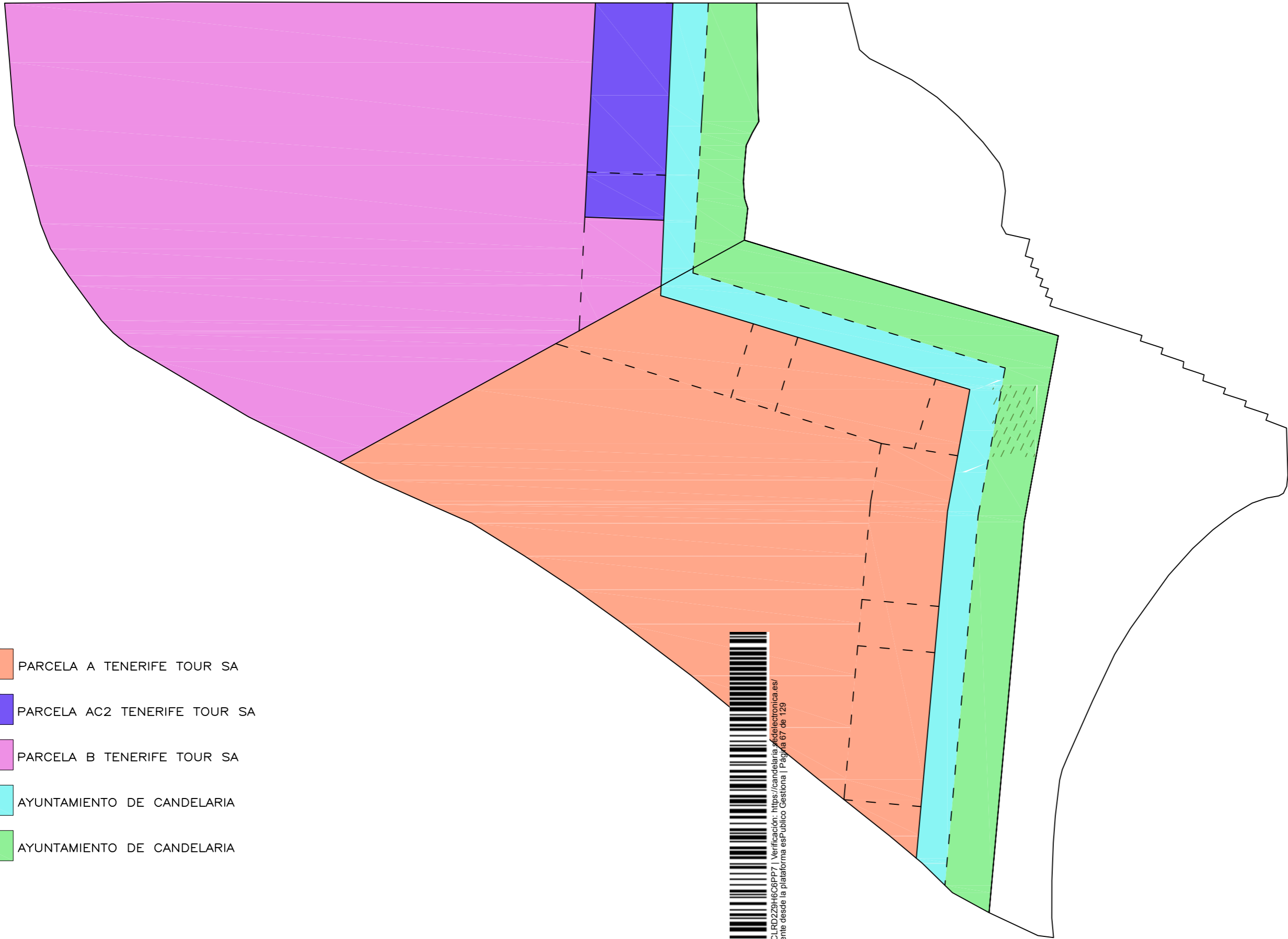
**PROMOTOR**  
**TENERIFE TOUR SA**  
**MERCADONA SA**



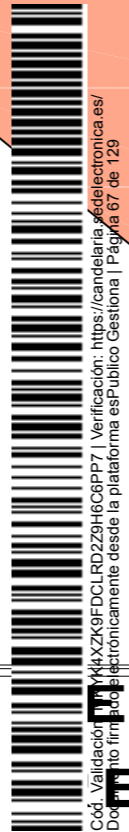
# PROYECTO REPARCELACIÓN DE MANZANAS

## ORDENACIÓN P.A.M.U


**P.A.M.U**



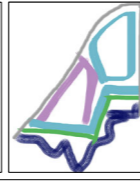
- PARCELA A TENERIFE TOUR SA
- PARCELA AC2 TENERIFE TOUR SA
- PARCELA B TENERIFE TOUR SA
- AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA
- AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA



Cód. Validación: 4K4XZK9FDC1ED2Z9H6C6PP7 | Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 129

Estudio Arquitectura:  
**L. JANET MESA MARRERO**  
  
C/ Mencey Bentor nº 2, esquina Av Menceyes nº 25 - 38530, Candelaria - Tenerife  
 Tfno. 922/50-33-93/50-09.67 Móvil. 687.478641 Fax. 922/50-37-98 - Email: ljmesa@caactfe.org

**PROMOTOR**  
**TENERIFE TOUR SA**  
**MERCADONA SA**



**PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
**PARCELAS RESULTANTES**


**P.A.M.U**



- PARCELA APORTADA. TENERIFE TOUR SA
- PARCELA RESULTANTE A. TENERIFE TOUR SA
- PARCELA RESULTANTE AC2. TENERIFE TOUR SA
- PARCELA RESULTANTE B. TENERIFE TOUR
- PARCELA RESULTANTE R. AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA
- PARCELA RESULTANTE P. AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA



Cód. Verificación: 444XZK9FDCLPD229H46C6PP7 | Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 128

Estudio Arquitectura:  
 L. JANET MESA MARRERO  
C/ Mencey Bentor nº 2, esquina Av Menceyes nº 25 - 38530. Candelaria - Tenerife  
 Tfno. 922/50-33-93/50-09.67 Móvil. 687.478641 Fax. 922/50-37-98 - Email: ljmesa@caactfe.org

**PROMOTOR**  
**TENERIFE TOUR SA**  
**MERCADONA SA**



**PROYECTO**  
**SUPERPOSICIÓN.**

**REPARCELACIÓN P.A.M.U**  
**ÓN. APORTADA/RESULTANTES**

## DOCUMENTO 5. FIRMA DE PROPIETARIOS

Los comparecientes, abajo firmantes, pactan la formalización del presente **PROPUESTA DE REPARCELACION**

“TENERIFE TOUR S.A.”, con C.I.F. A-38001343.

representantes

Don Antonio Luís Simón Varela, con NIF: 43.784.048- Y

SIMON VARELA, ANTONIO LUIS (FIRMA)	Firmado digitalmente por SIMON VARELA, ANTONIO LUIS (FIRMA) Fecha: 2023.01.11 16:35:40 Z
--	--

Don Manuel Simón Varela, con NIF: 42.089.745-K

SIMÓN VARELA, MANUEL JUAN (FIRMA)	Firmado digitalmente por SIMÓN VARELA, MANUEL JUAN (FIRMA) Fecha: 2023.01.11 16:39:06 Z
--	---



## ANEXO I



## Datos del Certificado

**Solicitante:** A38001343

**Finalidad:** VENTA DE FINCA

**Fecha de emisión:** 10/11/2022

La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en [www.catastro.meh.es](http://www.catastro.meh.es), de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 24 de Noviembre de 2008 (BOE 8 de Diciembre de 2008)

**Código Seguro de Verificación:** F47G2TTHJ1BAANPH (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

## Criterios de Búsqueda de la Información

**Tipo:** Certificado de bienes de un titular

**Apellidos y nombre o razón social:**

**NIF:** A38001343

**Anagrama:**

**Clases de inmuebles que contiene:** Urbanos

**Ámbito territorial del certificado:**

CA: CANARIAS- PR: S.C. TENERIFE- MUN: CANDELARIA

**El presente documento certifica que en la Base de Datos del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:**

## INMUEBLES URBANOS

Referencia catastral:	6596801CS6369N0001AJ
Provincia:	S.C. TENERIFE
Municipio:	CANDELARIA
Situación:	AV MARITIMA 170 HOTEL TENERIFE TOUR CANDELARIA (CANDELARIA) 38530-S.C. TENERIFE
Titular:	TENERIFE TOUR SA
NIF/CIF:	A38001343
Derecho:	100,00 % de Propiedad
Sup. gráfica parcela:	8.355 m2
Superficie construida:	4.805 m2
Uso local principal:	Ocio y Hostelería
Valor suelo:	1.592.857,50 €
Valor construcción:	358.202,07 €
Valor catastral:	1.951.059,57 €
Año valor:	2022

La información que contiene el presente certificado sólo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.



## ANEXO II



Certificación Registral expedida por:

**PAULA CALVO SÁNCHEZ**

Registrador de la Propiedad de SANTA CRUZ DE TENERIFE Nº 4

C/ALCALDE JOSÉ EMILIO GARCÍA GÓMEZ Nº 7 OF.1  
38003 - SANTA CRUZ DE TENERIFE (SCTFE)

Teléfono: 922286674

Fax: 922280274

Correo electrónico: santacruztenerife4@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**TENERIFE TOUR SA**

con DNI/CIF: A38001343

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T97ZP79**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta certificación)  
Su referencia:*



**PAULA CALVO SÁNCHEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE N° 4.**

**CERTIFICA:** Que, en vista de la precedente instancia, suscrita por la entidad **TENERIFE TOUR SA**, para que le sea expedida certificación telemática que acredite la titularidad registral y cargas de **FINCA DE CANDELARIA N°: 5227, CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 38021000319483**, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo, de los que **RESULTA:**

**PRIMERO:** Que la descripción de la **finca número 5227 de Candelaria** es la siguiente:

URBANA: **Hotel** denominado "**Tenerife Tour**", construido sobre un **Trozo de terreno** en el sitio denominado **Las Caletillas**, donde llaman "**Guja**" o "**Morra de la Calera**", en el término municipal de Candelaria, que mide **ocho mil trescientos cincuenta y ocho metros cuadrados**, siendo las coordenadas **U.T.M.** de la representación gráfica georeferenciada, bajo el sistema de referencia **ETRS89 Huso 28 WGS84 [EPSG: 32628]**, las que se detallan a continuación: 366561.54 3139349.37 366561.43 3139349.13 366558.32 3139352.56 366555.9 3139357.42 366553.08 3139362.16 366546.77 3139372.17 366541.22 3139381.17 366535.7 3139390.21 366529.59 3139399.41 366525.21 3139405.64 366520.47 3139411.92 366515.4 3139418.18 366511.01 3139422.31 366505.41 3139427.58 366499.01 3139434.21 366492.7 3139440.71 366483.72 3139451.39 366481.13 3139454.46 366479.77 3139456.69 366478.88 3139458.74 366476.76 3139465.61 366475.71 3139469.65 366475.57 3139473.13 366476.22 3139480.93 366476.61 3139486.26 366478.68 3139494.15 366480.59 3139501.6 366481 3139501.33 366484.69 3139500.04 366484.8 3139500 366492.08 3139497.46 366575.81 3139468.12 366576.58 3139467.85 366572.23 3139456.59 366571.35 3139456.59 366570.28 3139456.24 366568.92 3139455.61 366567.65 3139454.8 366566.5 3139453.83 366565.5 3139452.72 366564.65 3139451.48 366563.97 3139450.14 366563.47 3139448.72 366563.42 3139448.53 366563.17 3139447.25 366563.07 3139445.75 366563.17 3139444.25 366561.42 3139440.99 366572.46 3139432.91 366577.8 3139428.99 366578.54 3139428.45 366578.58 3139428.42 366580.33 3139427.13 366595.83 3139415.78 366588.35 3139403.35 366588.22 3139403.33 366590.82 3139411.05 366585.21 3139412.94 366582.46 3139404.77 366588.07 3139402.88 366587.23 3139401.49 366583.28 3139394.93 366561.54 3139349.37. Siendo sus linderos: al **Norte**, con parcela referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ perteneciente al complejo "**Turisur**"; al **Sur**, con vial denominado Avenida Marítima; al **Este**, con dominio público marítimo terrestre en cuya parcela existe un régimen de protección costera y al **Oeste**, con vial denominado Avenida Marítima. Sobre dicho terreno se ha construido lo siguiente: Una serie de edificaciones que constituyen un **complejo turístico** compuesto de un edificio central de servicios generales de una sola planta; otro edificio de cuatro plantas anexo al inferior y destinado a viviendas del personal; once grupos de edificaciones destinadas a habitaciones, de ellos uno es de una sola planta, siete de dos plantas y tres de tres plantas, y dos piscinas con bar y servicios. El total edificado será de **cuatro mil setecientos metros cuadrados** aproximadamente. Referencia Catastral: **6596801CS6369N0001AJ**. Está afectada por la servidumbre de tránsito y por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, y la misma se encuentra sometida a las limitaciones en la vigente Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas, modificada por la Ley 2/2013.

Según consta por nota puesta al margen de esta finca sobre la misma existen dos segregaciones pendientes de inscripción que aún no han tenido acceso al



**Registro**, consistentes en: 1) **Trozo de Terreno** que ocupa una superficie de **ciento setenta y siete metros con setenta decímetros cuadrados**, que linda al **Norte**, con parcela de referencia catastral 6596802CS6369N0001BJ perteneciente al **"Complejo Turisur"**; **Sur**, con Línea de Zona Marítimo Terrestre; **Este**, con Línea de Zona Marítimo Terrestre y **Oeste**, con **"Hotel Tenerife Tour"**; y 2) **Trozo de Terreno** en el que se encuentran ubicados las instalaciones de vestuarios con una superficie de **cincuenta metros con sesenta y cinco decímetros cuadrados**, que linda: al **Norte, Sur, Este y Oeste** con **"Hotel Tenerife Tour"** y el vértice **Sur-Este** con Línea de Zona Marítimo Terrestre.- REFERENCIA CATASTRAL: 6596801CS6369N0001AJ.

**PUBLICIDAD INFORMATIVA.** Según certificado firmado telemáticamente el veinte de marzo, veinte de marzo y diecinueve de marzo de dos mil diecinueve, por Don Fernando Alduán Guerra, Don Octavio Manuel Fernández Hernández y Don David Ignacio Rodríguez Amador, ampliado por otro firmado telemáticamente el veintinueve de abril, veintinueve de abril y veinte de abril de dos mil veinte, por Doña Hilaria Cecilia Otazo González, Don Octavio Manuel Fernández Hernández, Don David Ignacio Rodríguez Amador, Concejal, Secretario y Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Candelaria, a dicha fecha **veintinueve de abril de dos mil veinte** la finca de este número cuenta con la clasificación de **Suelo Urbano Consolidado. Residencial. Convenio Urbanístico en Suelo Urbano CU-C6 Tenerife Tour. Edificación abierta EA-3**, y que la parcela **se encuentra afectada por la alineación de la vía hacia la que da frente, Avenida Marítima, con un ancho variable, se trata de una edificación antigua que conforma la delimitación actual de la calle existente**, todo ello según se indica en el vigente P.G.O.U. y su alineación queda establecida en el correspondiente plano de Ordenación Detallada del mencionado Plan General, de lo que se obtiene una superficie total afectada por vial de **30,03 m2**, por las siguientes coordenadas UTM, de acuerdo con la ordenación pormenorizada prevista en el planeamiento: **Afección a Vial 1:** 366492.700 3139440.710 366492.332 3139441.147 366495.600 3139437.040 366498.480 3139434.190 366498.768 3139434.460 366492.700 3139440.710. **Afección a vial 2:** 366553.080 3139362.160 366546.770 3139372.170 366541.220 3139381.170 366535.700 3139390.210 366533.096 3139394.131 366533.570 3139393.330 366539.440 3139383.400 366548.320 3139368.110 366554.240 3139358.410 366558.149 3139352.904 366555.900 3139357.420 366553.080 3139362.160. Santa Cruz de Tenerife a **29 de mayo de 2.020.**

**PUBLICIDAD INFORMATIVA.** Según certificación firmado electrónicamente el veintiuno de octubre de dos mil veintiuno por Don Juan Antonio Troya Martínez, Jefe del Servicio de Gestión del Dominio Público, a dicha fecha, **seis de julio de dos mil veintiuno**, la parcela con la que se identifica la finca de este número, **no invade el actual dominio público marítimo-terrestre, siendo colindante con él; y está afectada por la servidumbre de tránsito y por la servidumbre de protección**, encontrándose sometida a las limitaciones establecidas en la vigente **Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas, modificada por la Ley 2/2013.** Santa Cruz de Tenerife a **21 de julio de 2.022.**

A los efectos del **artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria** se hace constar que a día de hoy no se ha alcanzado la coordinación gráfica con Catastro. A fecha de hoy no se ha recibido comunicación de que la representación gráfica alternativa inscrita haya sido dada de alta en el Catastro.

**SEGUNDO:** Que la finca descrita aparece inscrita a favor de la entidad mercantil **TENERIFE TOUR, S.A. (antes denominada BRIESCO SOCIEDAD LIMITADA) figura como**



**titular de esta finca**, por los siguientes títulos, en cuanto al solar, **por título de compraventa**, acreditada en Expediente de dominio seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de esta Capital, en virtud de auto dictado por el Juez del referido Juzgado, el día treinta de septiembre de mil novecientos sesenta y cuatro, que originó la anotación de suspensión de dominio letra A, practicada el día quince de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro, convertida en definitiva por la letra B, practicada el día veintitrés de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro, lo que se desprende al folio 24 del Libro 66 de Candelaria; y en cuanto a la **obra nueva en construcción**, en virtud de escritura autorizada el día veintiocho de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro ante el Notario entonces de Madrid, Don Antonio Marco Ruano, que originó la inscripción 2ª al folio 25 del Libro 66, practicada con fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos sesenta y cuatro; y posterior declaración de terminación de obra, en virtud de otra escritura autorizada el día diecisiete de marzo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario entonces de esta Capital, Don José Manuel Gómez Pérez, que originó la inscripción 5ª, practicada el día veintiuno de marzo de mil novecientos sesenta y seis.

La referida entidad Briesco, S.L, se transformó en Sociedad Anónima, cambiando su denominación a la actual **TENERIFE TOUR, SOCIEDAD ANONIMA**, en virtud de escritura autorizada el día treinta de enero de mil novecientos sesenta y ocho, ante el Notario entonces de esta Capital, Don Manuel Arteaga Alba, que originó la inscripción 8ª de esta finca, practicada el día dieciocho de septiembre de mil novecientos sesenta y cinco.-

Igualmente, es titular **por título de determinación de resto previa segregación**, en virtud de escritura autorizada el diecisiete de octubre de dos mil once, por la Notario de Santa Cruz de Tenerife, Doña Aránzazu Aznar Ondoño, con el número 1.906 de protocolo, según consta al folio 23 del libro 503 del archivo, practicada el día veintinueve de mayo de dos mil veintidós y tiene **inscrita su representación gráfica alternativa**, en virtud de instancias expedidas el dieciocho de junio de dos mil veintiuno, según consta en la inscripción 14ª al folio 25 del libro 503 del archivo, practicada el día veintiuno de julio de dos mil veintidós.

**TERCERO:** Que la finca de que se trata aparece GRAVADA con:

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

**Afecta** al posible pago del **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, durante 5 años, por el que se declaró **exento** en autoliquidación, que se archiva con el número **514**. Santa Cruz de Tenerife a 29 de Mayo de 2020.

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

**Afecta** al posible pago del **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, durante 5 años, por el que se declaró **exento** en autoliquidación, que se archiva con el número **514**. Santa Cruz de Tenerife a 29 de Mayo de 2020.

**CUARTO:** Que de los asientos del Registro, "no aparecen" limitaciones de dominio, ni condiciones o acciones resolutorias o rescisorias, que afecten al dominio inscrito de la finca interesada.



**QUINTO:** Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día que a continuación se cita, antes de la apertura del Libro Diario.

**SEXTO:** Que en el Diario de Operaciones aparece autorizado por la Registradora que suscribe, el asiento de presentación que transcribo seguidamente:

NO hay documentos pendientes de despacho

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extiendo la presente que firmo con firma electrónica reconocida.

**La Registradora.**  
Paula Calvo Sánchez.

HONORARIOS: Según Minuta. Arancel nº 4.

**MUY IMPORTANTE:** queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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

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

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

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

*- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la*



*finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-*

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

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

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PAULA CALVO SÁNCHEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE TENERIFE 4 a día dieciséis de noviembre del dos mil veintidós.



(\*) C.S.V. : 238021273884EDED

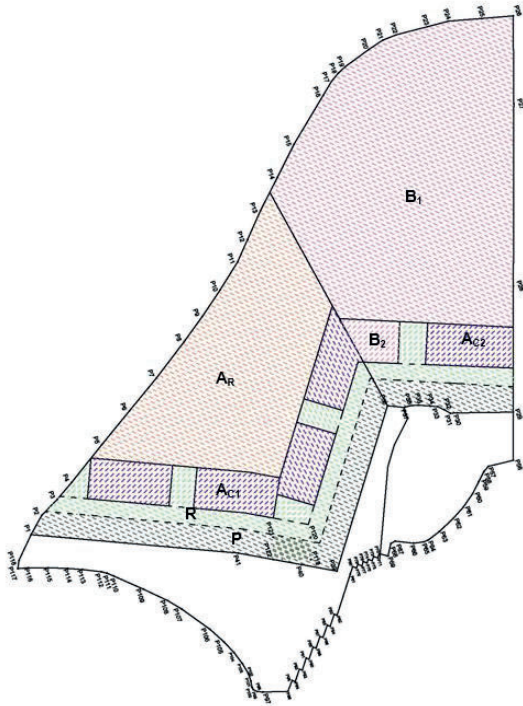
Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

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



## ANEXO III





## INFORME DE TASACIÓN: VALOR PATRIMONIAL SUELO

INFORME:  
VALORACIÓN PATRIMONIAL DE LAS PARCELAS DE SUELO RESULTANTES DEL P.A.M.U  
TENERIFE TOUR.

SITUACION:  
ANTIGUO HOTEL TENERIFE TOUR, AVDA. MARITIMA Nº 159, LAS CALETILLAS,  
MUNICIPIO CANDELARIA, CON REFERENCIA CATASTRAL 6596801CS6369N

SOLICITANTE:  
TENERIFE TOUR SA

TECNICO REDACTOR:  
JULIO ALBERTO PEREZ GONZALEZ  
Arquitecto Técnico  
Colegiado nº 1711



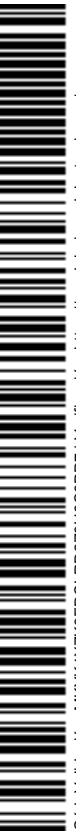
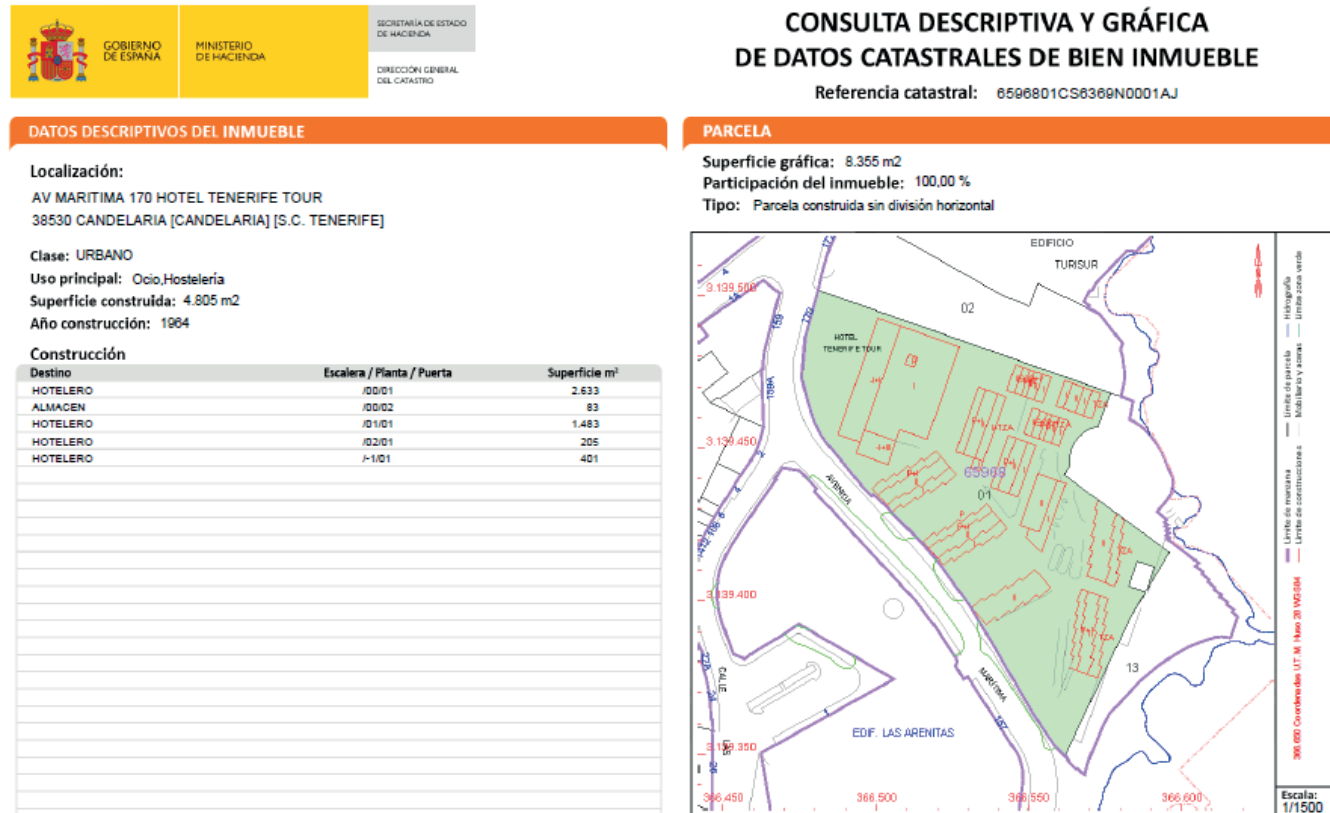
**OBJETO:**

Valoración de la parcelas resultante de la ordenación definida en el P.A.M.U Tenerife Tour, con aprovechamiento lucrativo, así como de los suelos resultantes de la urbanización destinado a dotaciones públicas, con la finalidad de obtener el valor patrimonial, para llevar a cabo el proyecto de reparcelación definido en el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, promovido por Tenerife Tour SA, y elaborado por la Arquitecta L. Janet Mesa Marrero.

**SITUACIÓN:**

El ámbito de suelo afectado por el P.A.M.U Tenerife Tour , objeto de informe, se localiza en el barrio de Caletillas, con acceso por la Avda. Marítima nº 159, con referencia catastral 6596801CS6369N, del municipio de Candalaria

Se adjunta plano de situación del ámbito y plano catastral de las parcelas afectadas:



## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	6596801CS6369N0001AJ  
Localización	AV MARITIMA 170 HOTEL TENERIFE TOUR 38530 CANDELARIA (CANDELARIA) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Ocio,Hostelería
Superficie construida 	4.805 m <sup>2</sup>
Año construcción	1964

## COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro:	SANTA CRUZ DE TENERIFE 4
Código registral único:	38021000319483 <a href="#">Ver en GeoPortal de Registradores</a>
Fecha coordinación:	29/05/2020

## PARCELA CATASTRAL



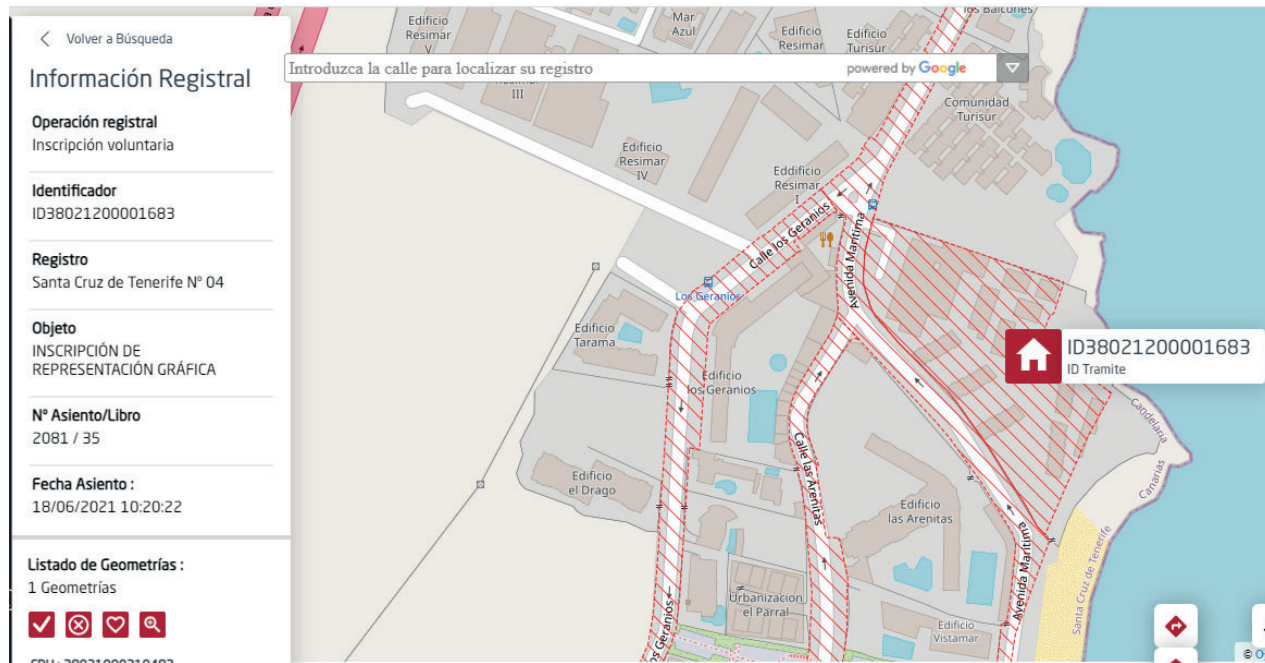
Parcela construida sin división horizontal

Localización	AV MARITIMA 170 HOTEL TENERIFE TOUR CANDELARIA (CANDELARIA) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	8.355 m <sup>2</sup>

## CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
HOTELERO		00	01	2.633		
ALMACEN		00	02	83		
HOTELERO		01	01	1.483		
HOTELERO		02	01	205		
HOTELERO		-1	01	401		





### ESTADO ACTUAL DEL AMBITO:

La actual parcela tiene una superficie de suelo de 8355,99 m<sup>2</sup>, propiedad de la empresa Tenerife Tour SA, en la que se encuentran unas edificaciones aisladas destinadas a uso turístico. Según los datos catastrales la parcela tiene una superficie total construida de 4805 m<sup>2</sup>, definida con uso hotelero y de almacén, pero en la que actualmente no se desarrolla dicha actividad. El estado de conservación de las edificaciones es muy deficiente. El ámbito del PAMU a desarrollar, es en los 8355,99 m<sup>2</sup> de superficie de suelo

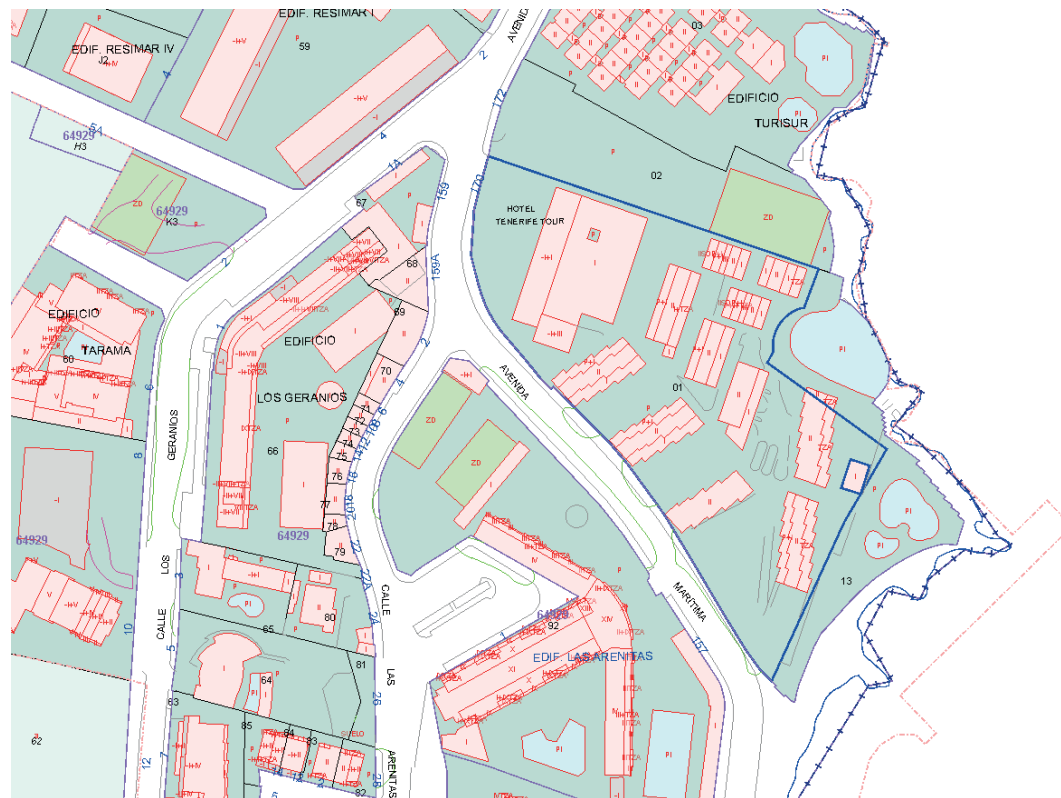
### SUPERFICIES Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS REALES.

	PROPIETARIO	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	Coefficiente %
1	TENERIFE TOUR S.A.	8.355,99	100 %
	<b>TOTAL M2</b>	<b>8.355,99</b>	<b>100 %</b>





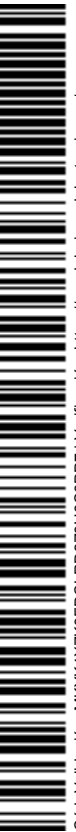
La situación de la parcela catastral 6596801CS6369N0001AJ, es la que se muestra en la siguiente imagen:





El estado actual del ámbito según ortofoto es el siguiente:





**Situación urbanística:**











El inmueble se encuentra en un suelo urbano consolidado por la urbanización, con uso residencial plurifamiliar, en edificación abierta de 3 plantas. Según el Texto Refundido de Aprobación Definitiva de Adaptación Plena al D.L. 1/2000 de Plan General de Ordenación de Candelaria publicado el 10/05/2007 en el BOC 092/07 y el 17/05/2007 en el BOP 071/07

**Ámbitos de ordenación:** Texto Refundido de Aprobación Definitiva de Adaptación Plena al D.L. 1/2000 de Plan General de Ordenación de Candelaria publicado el 10/05/2007 en el BOC 092/07 y el 17/05/2007 en el BOP 071/07

**Gestión:** EJDPRIV - CU-C06  
**Zonas de edificación:** EA-3-140 - EDIFICACION ABIERTA (3 PLANTAS)  
**Zonas de usos:** RP - Residencial plurifamiliar  
**Usos globales:** R - Residencial  
**Categoría de suelo:** SUCU - Suelo urbano consolidado  
**Clasificación de suelo:** SU - Suelo Urbano



ÁMBITOS DE GESTIÓN	
UA	UNIDAD DE ACTUACIÓN
PEX	POLIGONO DE EXPROPIACIÓN
AUA	ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA
CU	CONVENIO URBANÍSTICO
OPO	OBRA PUBLICA ORDINARIA
PPO	PLAN PARCIAL ORDENADO POR EL PGO
PP	PLAN PARCIAL
PE	PLAN ESPECIAL
AU	ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN ASENTAMIENTO RURAL
PEEN	PLAN ESPECIAL DE ESPACIO NATURAL
PERI	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
PEPRI	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
PEOL	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL
PEMC	PLAN ESPECIAL DE MEDIDAS CORRECTORAS
PDI	PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS

TIPOLOGIAS	
RESIDENCIALES	
	CASCO TRADICIONAL <b>C</b>
	CASERÍO TRADICIONAL <b>T</b>
	EDIFICACIÓN EN CUEVA (PLAYA LA VIUDA) <b>EC</b>
	EDIFICACIÓN CERRADA <b>C</b>
	EDIFICACIÓN CERRADA CON JARDÍN DELANTERO <b>C(J)</b>
	EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA <b>CJA</b>
	EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA <b>CJB</b>
	EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA <b>CJC</b>
	EDIFICACIÓN ABIERTA <b>EA</b>
	EDIFICACIÓN A BORDE DE CAMINO <b>AR1/AR2</b>

REVISIÓN

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



CONSEJERÍA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN TERRITORIAL



CABILDO INSULAR  
DE TENERIFE



GESPLAN



AYUNTAMIENTO DE  
CANDELARIA

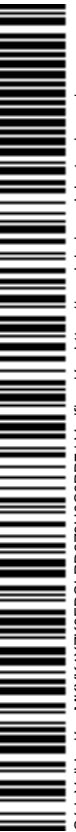
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA-TEXTO REFUNDIDO  
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

ORDENACIÓN DETALLADA

### COSTA DE CANDELARIA

ESCALA: 1/3.000 PLANO N°: **16**

NOVIEMBRE 2.006 ESTUDIO LUENGO S.L. 





## PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL AMBITO:

### 1.1 Descripción del planeamiento que se ejecuta.

Como se ha indicado, los terrenos objeto de la presente reparcelación se establecen como integrantes del *Programa de Actuación sobre el Medio Urbano Tenerife Tour*.

Define dicho PAMU que los terrenos que nos ocupan con una superficie real total de 8.355,99 m<sup>2</sup> de una parcela residencial, se dividen en dos parcelas con usos residencial y terciario, en una parcela destinada a paseo y otra ligada a los usos del comercial en el frente marítimo

### 1.2 Parámetros del planeamiento

Se aportan a continuación los parámetros de aprovechamiento, resumen de características y determinaciones relativas a las parcelas edificables ordenadas por el PAMU

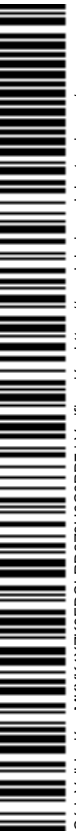
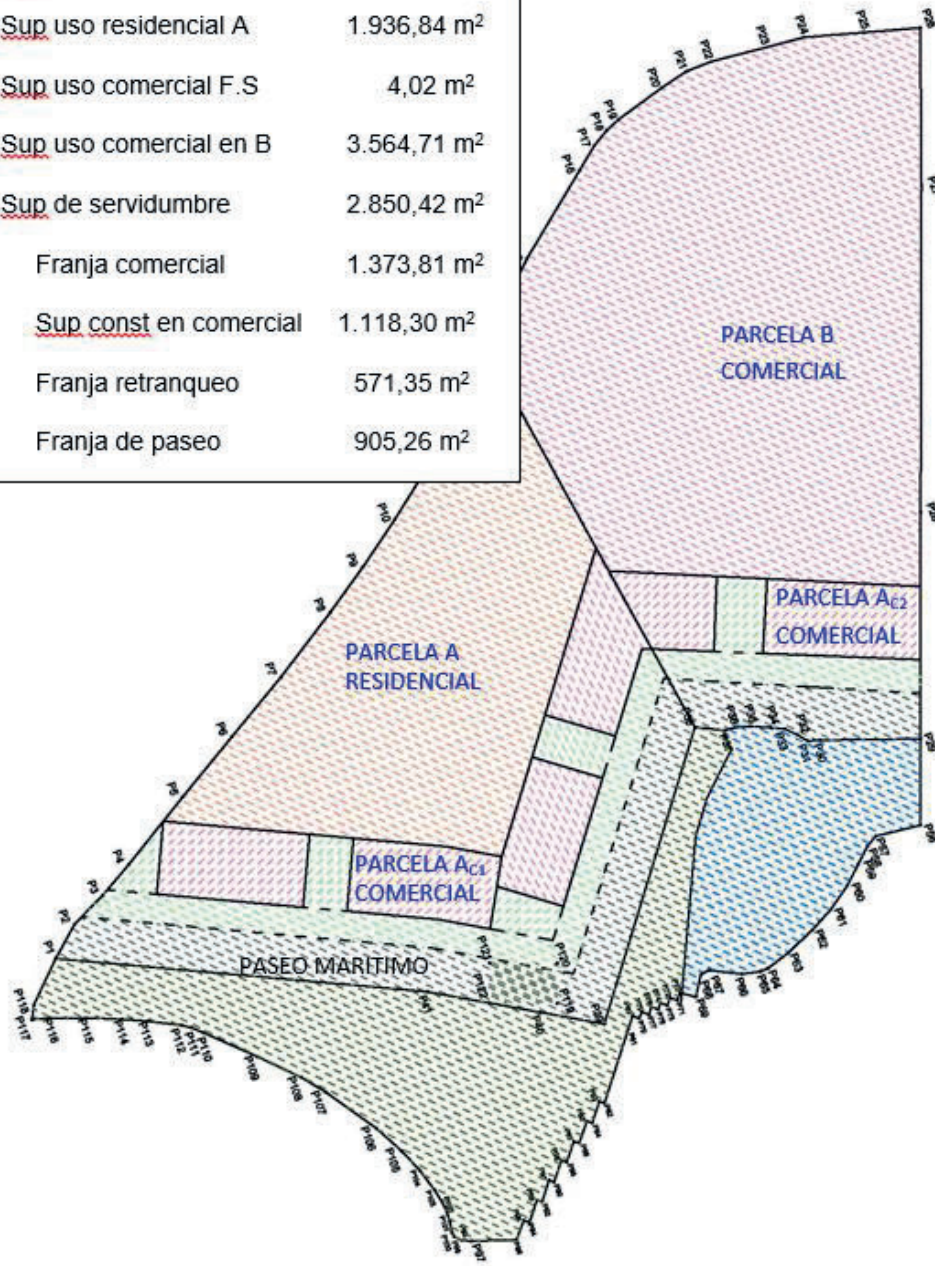
La delimitación territorial es la siguiente:

<b>NORTE:</b>	con parcela de uso privado destinada aparcamiento y equipamiento deportivo
<b>SUR:</b>	con vial público Avenida Marítima
<b>ESTE:</b>	con dominio público marítimo terrestre que integra espacios libres destinados a piscinas naturales en estado de abandono
<b>OESTE:</b>	con vial público Avenida Marítima

### 1.3 Cuadro de parcelas aportadas.

	PROPIETARIO	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	Coefficiente %
1	TENERIFE TOUR S.A.	8.355,99	100 %
<b>TOTAL M2</b>		<b>8.355,99</b>	<b>100 %</b>

<b>Sup totales de Parcela</b>	
Sup de parcela	8.355,99 m <sup>2</sup>
Sup uso residencial A	1.936,84 m <sup>2</sup>
Sup uso comercial F.S	4,02 m <sup>2</sup>
Sup uso comercial en B	3.564,71 m <sup>2</sup>
Sup de servidumbre	2.850,42 m <sup>2</sup>
Franja comercial	1.373,81 m <sup>2</sup>
Sup const en comercial	1.118,30 m <sup>2</sup>
Franja retranqueo	571,35 m <sup>2</sup>
Franja de paseo	905,26 m <sup>2</sup>



Cód. Validación: MKY4XZK9FDCLRD2Z9H6C6PP7 | Verificación: <https://caendelaria.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 129

El cuadro de parcelas resultantes, usos, superficies y edificabilidad definidas en el apartado 7.4 del proyecto de reparcelación es el siguiente:

#### 1.4 Cuadro de ordenación por el PAMU de la parcela.

Nº	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	S. EDIFICABLE m <sup>2</sup> s /m <sup>2</sup> c	TOTAL PARCELA m <sup>2</sup> s	TOTAL EDIFICABLE m <sup>2</sup> s /m <sup>2</sup> c
A	Residencial	1.936,64	4.153,77	3.194,67	5.152,07
Ac1	Comercial	974,53	775		
Ac2	Comercial	283,30	223,30		
B1	Terciario Comercial	3.564,71	4.247,28	3.684,71	4367,28
B2		120	120		
<b>PARCELAS</b>				<b>6.879,38</b>	<b>9.519,35</b>
R	Retranqueo en servidumbre de protección		571,35		
P	E.L paseo		905,26		
<b>CESIONES</b>				<b>1.476,61</b>	
<b>TOTAL</b>				<b>8.355,99</b>	<b>9.519,35</b>

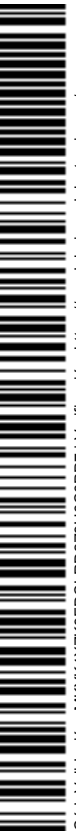
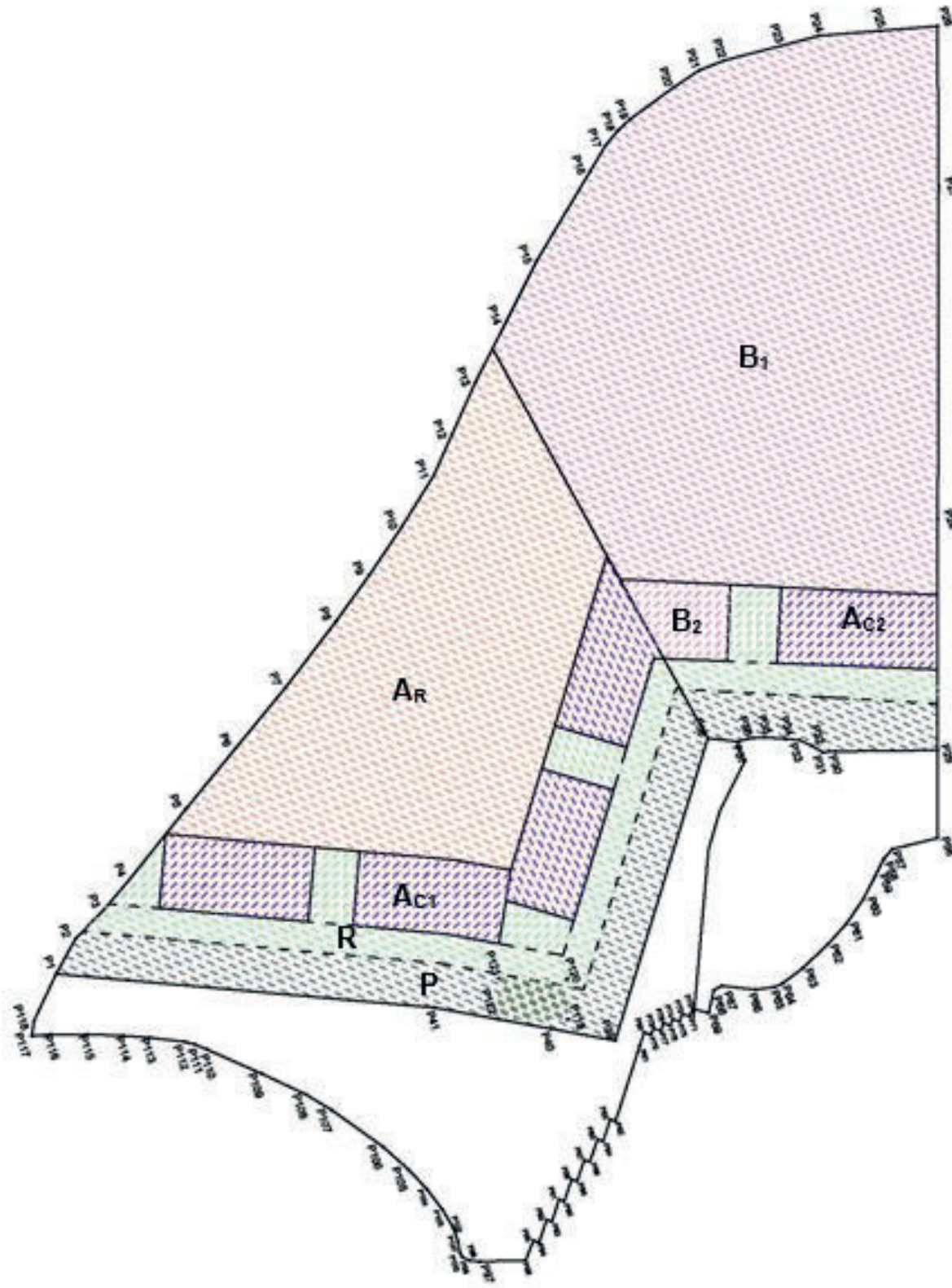
Los criterios de ordenación definidos en el apartado 1.5 del PAMU, son los siguientes:

La parcela se encuentra rodeada en sus linderos por suelo urbano con una vía ya existente. Se plantea la urbanización del frente marítimo realizando un paseo.

La propuesta del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano de Tenerife Tour dividirá la manzana en dos parcelas que quedarán con titularidad privada (A y B) y dos parcelas que quedarán con titularidad pública (R y P), después de la cesión propuesta en este PAMU. La primera parcela mantendrá el uso residencial vigente en edificación abierta en tres plantas, con un frente en la franja de servidumbre de protección con uso comercial que se configurará en una sola planta. La segunda estará destinada a uso comercial en edificación abierta tres plantas, con un frente en la franja de servidumbre de protección con uso comercial que se configurará en una sola planta. De la ordenación de estas parcelas aparecen dos parcelas destinadas a espacios libre, que serán objeto de cesión. Una ligada al retranqueo delantero de los comerciales y la otra al paseo marítimo

Se describe a continuación los parámetros urbanísticos de las parcelas

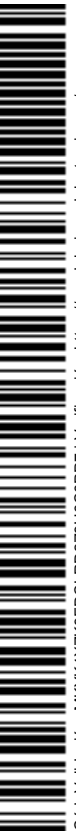




PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA RESIDENCIAL y COMERCIAL (A <sub>R</sub> A <sub>C1</sub> A <sub>C2</sub> )	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PARCELA
Normativa aplicable PGO:	Normativa pormenorizada. Capítulo 6. Normativa aplicable a edificación abierta
Tipología (Nº Plantas):	Edificación Abierta EA-3
Uso Principal:	Residencial (U+P)
Nº de parcelas	1
Tipología edificatoria	Edificación Abierta
Nº de plantas	3
Superficie de la parcela	3.194,67 m <sup>2</sup>
	Residencial A <sub>R</sub> 1.936,84 m <sup>2</sup> Comercial en franja de servidumbre A <sub>C1 C2</sub> 1.257,83 m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta	1,612708 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Residencial A <sub>R</sub> 2,14461 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Comercial en franja de servidumbre A <sub>C1</sub> 0,79525 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> A <sub>C2</sub> 0,78821 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	5.152,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Residencial A <sub>R</sub> 4.153,77 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Comercial en franja de servidumbre A <sub>C1 C2</sub> 998,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de viviendas	42
Número de habitantes	150
Parcela mínima:	500 m <sup>2</sup>
Ocupación de parcela:	70%
Ocupación en sótanos:	80%
Ocupación mínima con jardines:	20%
Retranqueos:	4 metros Art. 5.6.5. Retranqueos. <i>3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública</i>



	<p><i>inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.</i></p> <p>Art. 5.2.12. Separación a Linderos y Retranqueos.</p> <p><i>3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:</i></p> <p><i>a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin estar condicionada a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior.</i></p>
<b>Frente mínimo de parcela:</b>	15 m
<b>Circulo inscribible:</b>	15 m
<b>Frente mínimo vivienda:</b>	4,50 m
<b>Usos compatibles/complementarios En parcela de uso residencial</b>	<p>Usos permitidos en el Art.6.2.5. Compatibilidad de los usos con el Residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos vinculados: ninguno.</li> <li>• Usos compatibles/ complementarios <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>Residencial Unifamiliar.</b></li> <li><input type="checkbox"/> <b>Turismo Rural</b> en las áreas de suelo urbano, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística.</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Oficinas</b> en la categoría de Despachos Profesionales, sólo admitidos en la planta baja o superior primera de la edificación, salvo que sean anejos a la vivienda de su titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas.</li> <li><input type="checkbox"/> El uso complementario de <b>garaje y almacén</b> se admite en la planta baja y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.</li> <li><input type="checkbox"/> Los usos de <b>Equipamientos y Dotaciones Públicas</b> podrán ubicarse en las plantas bajas de la Edificación Abierta cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal.</li> <li><input type="checkbox"/> El uso complementario de <b>Pequeño comercio (PC)</b>: Local permanente, cuya superficie total de venta no supera los <b>250 m<sup>2</sup></b>. y <b>Comercio Medio (CM)</b>: Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre <b>250 y 750 m<sup>2</sup></b>. Sólo admitidos en la planta baja de la edificación</li> </ul> </li> </ul>
<b>Usos compatibles. Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas En franja de servidumbre de</b>	<p>Usos propuestos para esta franja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Uso Comercial</b>, en sus categorías de pequeño y medio</li> </ul>



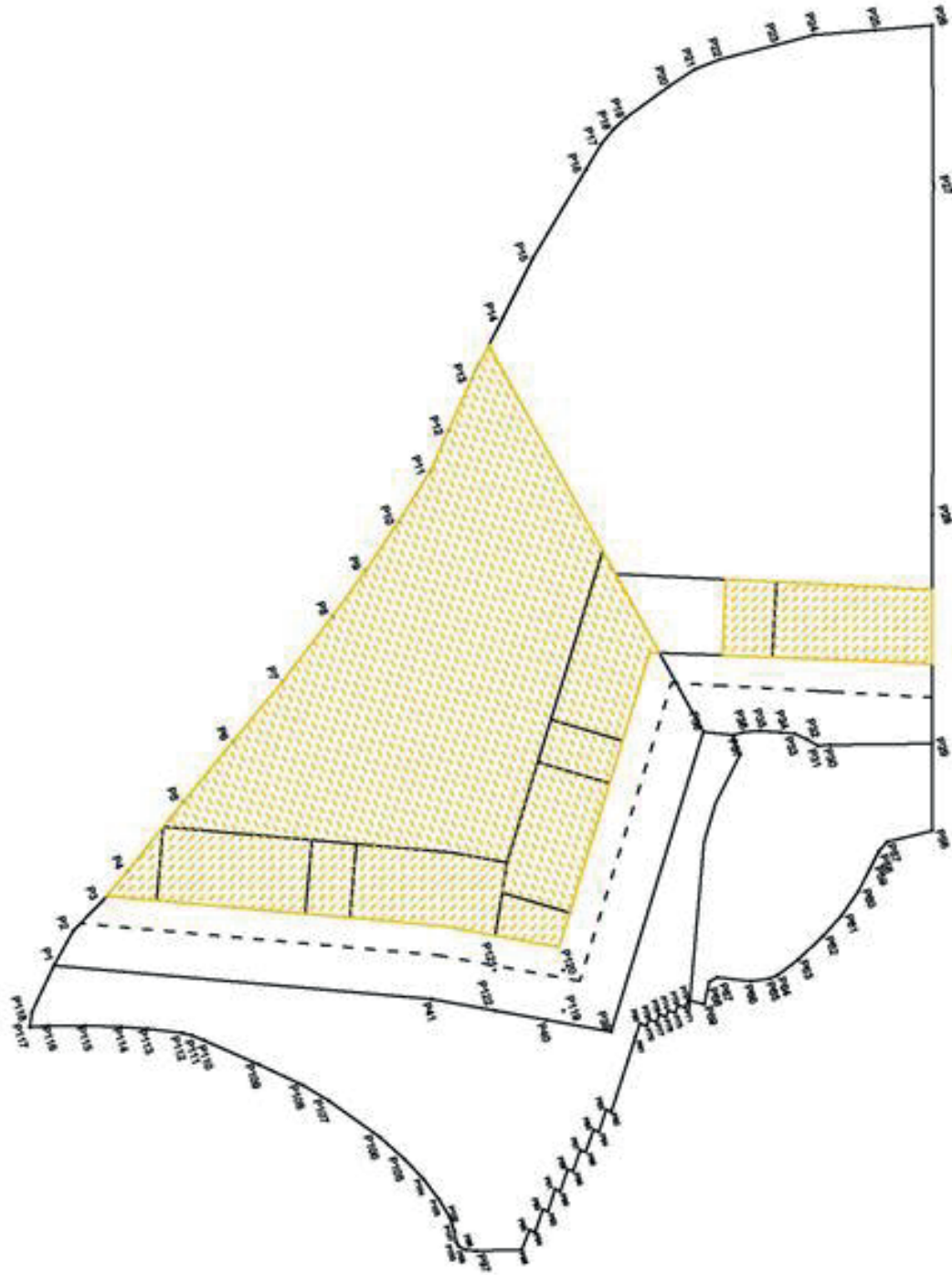
<b>protección.</b>	<p>comercio. Establecimientos de restauración y ocio, y usos complementarios al comercial</p> <p>o Instalaciones deportivas descubiertas.</p>
--------------------	---

### Parcela de uso residencial y comercial: A

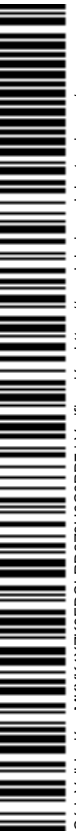
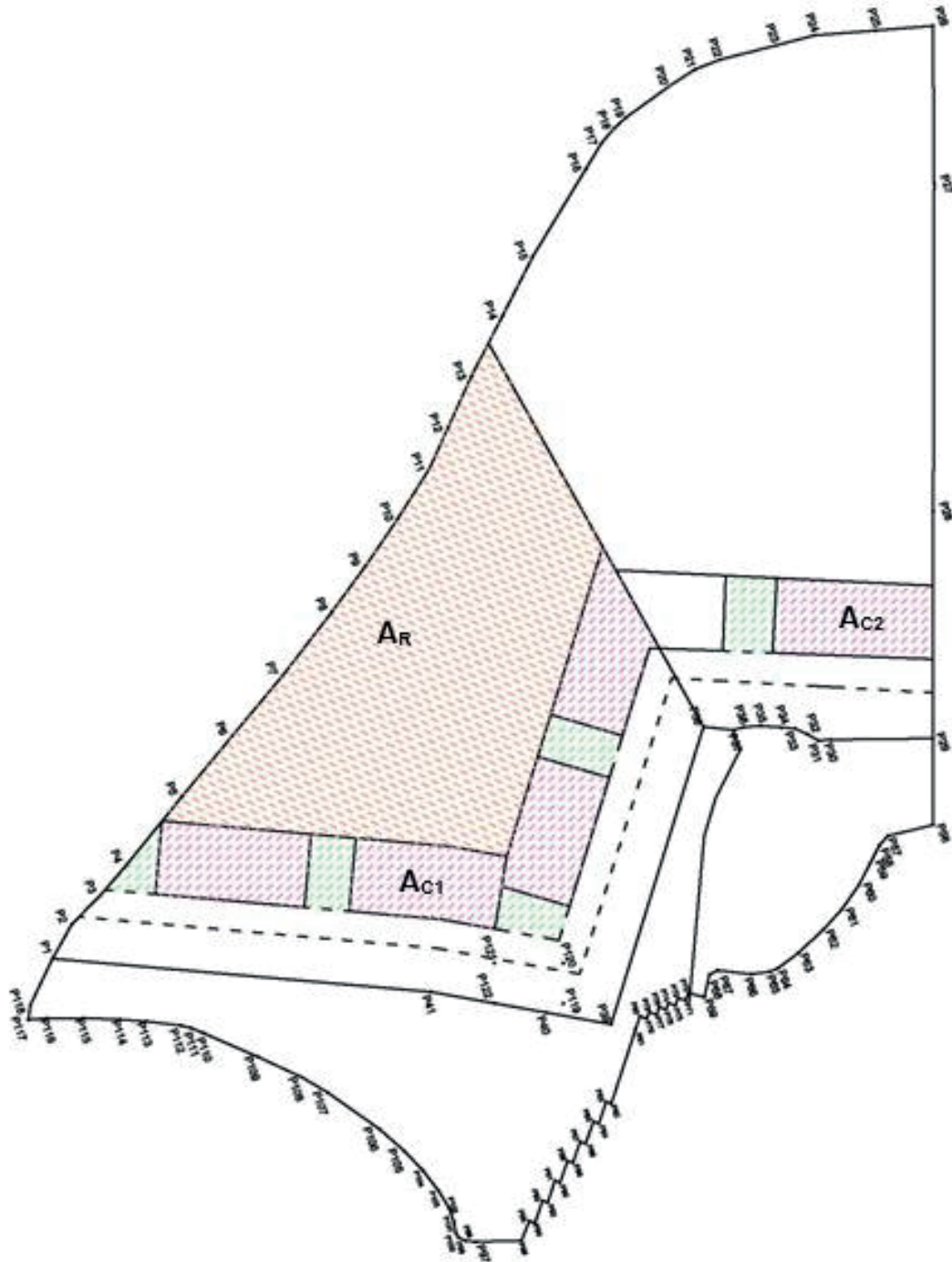
Superficie aportada	4.615,57 m <sup>2</sup>
Superficie privativa	3.194,67 m <sup>2</sup>
Superficie parcela uso residencial A <sub>R</sub>	1.936,84 m <sup>2</sup>
Edificabilidad en parcela residencial A <sub>R</sub>	2,14461 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . 4.153,77 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie parcela comercial A <sub>C1</sub>	4,02 m <sup>2</sup> fuera de
servidumbre	
	970,51 m <sup>2</sup> en
franja de servidumbre	
Edificabilidad parcela comercial A <sub>C1</sub>	0,79525 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . 775 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie parcela comercial A <sub>C2</sub>	283,30 m <sup>2</sup>
Edificabilidad parcela comercial A <sub>C2</sub>	0,78821 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 223,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie retranqueo publica	543,47 m <sup>2</sup>
Superficie paseo publico	877,43 m <sup>2</sup>



PARCELA A



PARCELA A<sub>R</sub> A<sub>C1</sub> A<sub>C2</sub>



PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA TERCIARIO COMERCIAL (B)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Normativa aplicable PGO:	Estudio de Detalle.
Tipología (Nº Plantas):	Edificación Abierta EA3
Uso Principal:	Terciario: Comercial: en todas sus categorías
Nº de parcelas	1
Tipología edificatoria	Edificación Abierta
Nº de plantas	3
Superficie de la parcela	3.684,71 m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta	1,185243 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Terciario B <sub>1</sub> 1,19147 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Comercial en franja de servidumbre B <sub>2</sub> 1,00000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	4.367,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Terciario B <sub>1</sub> 4.247,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Comercial en franja de servidumbre B <sub>2</sub> 120 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>
Ocupación Parcela	86%
Ocupación Sótanos	100%
Retranqueos	4 metros Art. 5.6.5. Retranqueos. <i>3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.</i> En Lindero Norte. Podrá adosarse a la parcela colindante tanto sobre como bajo rasante Art. 5.2.12. Separación a Linderos y Retranqueos. <i>3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de</i>



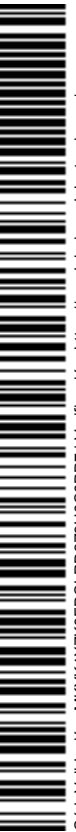
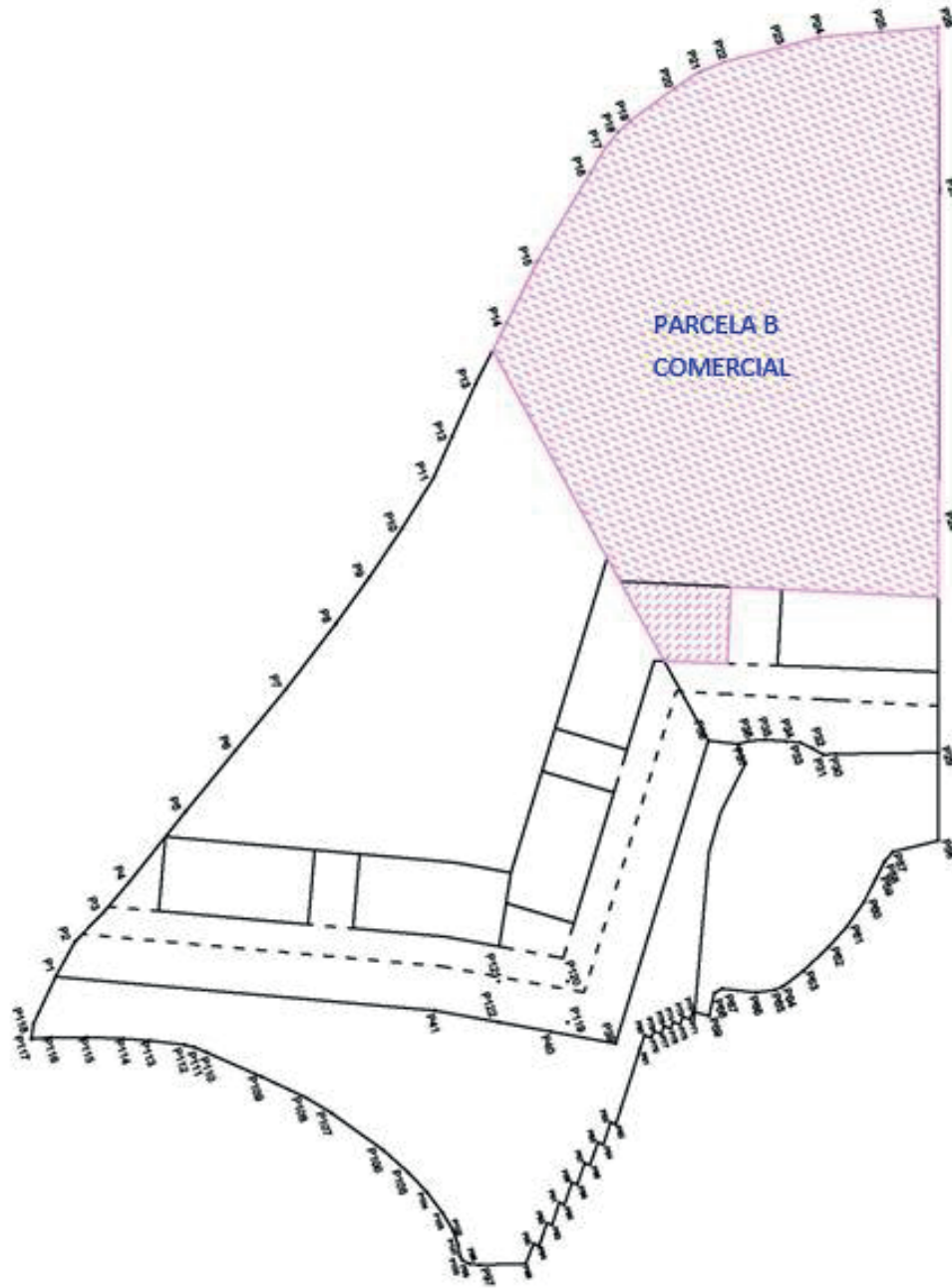
	<p><i>cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:</i></p> <p><i>a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin estar condicionada a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior.</i></p>
<b>Frente mínimo de parcela</b>	15m
<b>Circulo inscribible:</b>	15m
<b>Usos compatibles</b>	<p><u>Terciario: Comercial: en todas sus categorías</u></p> <p>Usos compatibles: Hostelería o restauración, Oficinas, Garaje y Almacén</p>
<b>En franja de servidumbre de protección. Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas</b>	<p>Usos propuestos para esta franja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Uso Comercial</b>, Establecimientos de restauración y ocio, y usos complementarios al comercial. En sus categorías de pequeño y medio comercio</li> </ul>

#### Parcela de uso Comercial: B

Superficie aportada	3.740,42 m <sup>2</sup>
Superficie parcela B	3.684,71 m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta total	1,18524 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	4.367,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie parcela 3 plantas B <sub>1</sub>	3.564,71 m <sup>2</sup>
Edificabilidad parcela 3 plantas m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,19147m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 4.247,28
Superficie franja comercia B <sub>2</sub>	120 m <sup>2</sup>
Edificabilidad franja comercial	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 120 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>Sup</u> retranqueo	27,88 m <sup>2</sup>
<u>Sup</u> paseo	27,83 m <sup>2</sup>
<u>Sup</u> total servidumbre	175,71 m <sup>2</sup>



PARCELA B



Las parcelas resultantes definidas en el PAMU son las siguientes:

## 2.1 DESCRIPCION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

### 2.1.1 CUADRO DE SUPERFICIE DE PARCELAS RESULTANTES.

USO RESIDENCIAL						
PARCELA	DOMINIO PRIVADO		TITULAR		SUPERFICIE	Coef. Part
PARCELA A	E.A	RESIDENCIAL	TENERIFE TOUR S.A	100 %	PARCELA_ 3.194,97 m <sup>2</sup>	50,00%
		COMERCIAL			EDIFICABILIDAD_ 5.152,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
PARCELA B	E.A	TERCIARIO	TENERIFE TOUR S.A	100%	PARCELA_ 3.684,71 m <sup>2</sup>	50,00 %
		COMERCIAL			EDIFICABILIDAD_ 4.367,28 m <sup>2</sup>	

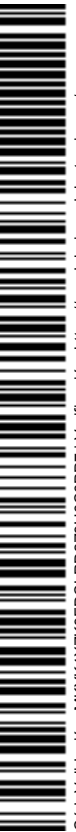
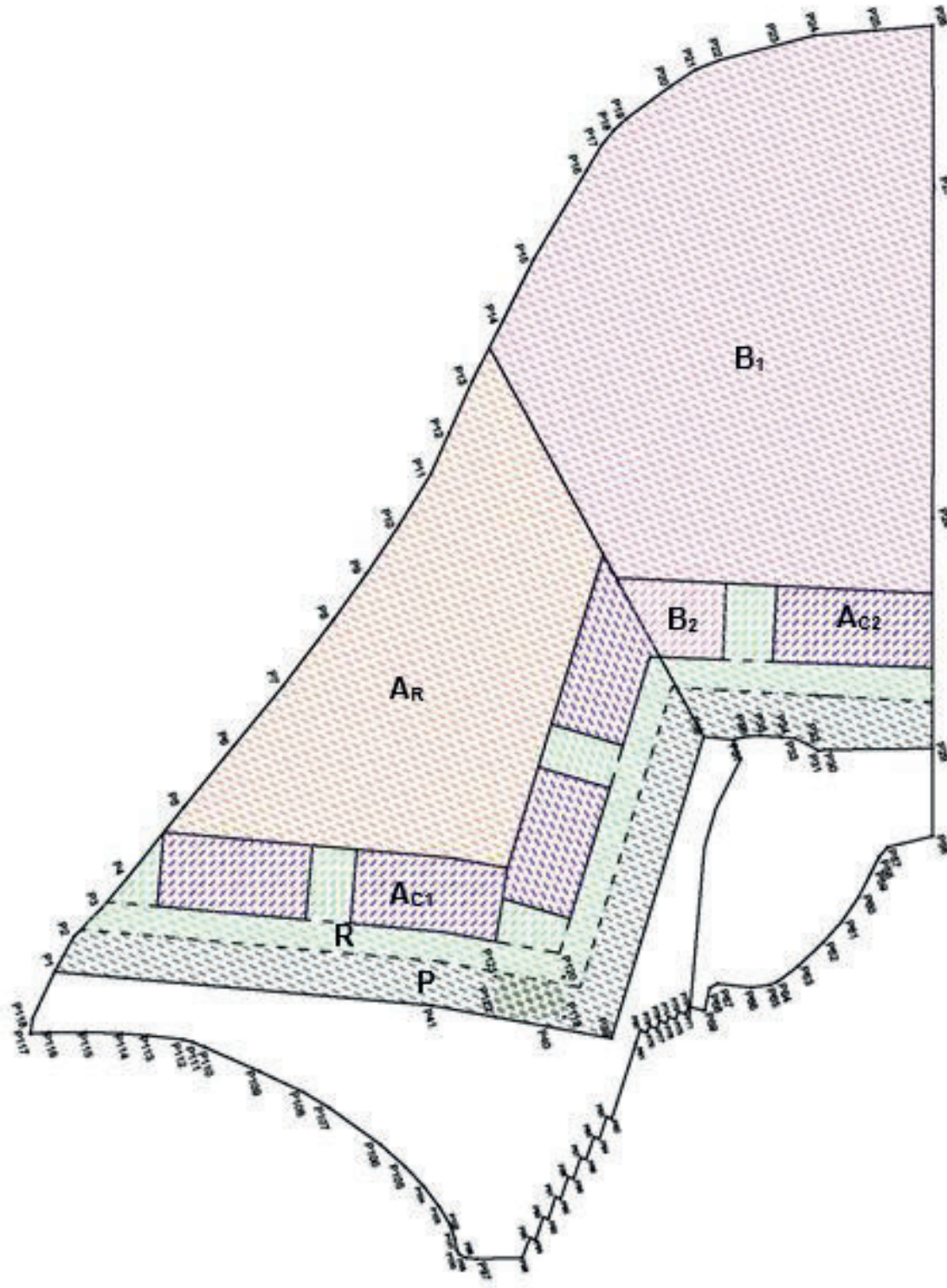
TOTAL PARCELA USO RESIDENCIAL ...	1.936,64 m <sup>2</sup>	
TOTAL EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL ...	4.153,77 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	100%
TOTAL PARCELAS USO TERCIARIO y COMERCIAL ...	4.942,54 m <sup>2</sup>	
TOTAL EDIFICABILIDAD USO COMERCIAL ...	5.365,58 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	

USO PUBLICO				
PARCELA	DOMINIO PÚBLICO	TITULAR	SUPERFICIE	
PARCELA R	RETRANQUEO LIGADO A LOS COMERCIALES	AYTO. CANDELARIA	PARCELA_ 571,35 m <sup>2</sup>	0%
PARCELA P	PEATONAL	AYTO. CANDELARIA	PARCELA_ 905,26 m <sup>2</sup>	0%

TOTAL PARCELAS PUBLICAS...	1.476,61 m <sup>2</sup>
----------------------------	-------------------------



PLANO DE PARCELAS RESULTANTES:



**CRITERIOS DE VALORACIÓN:**

La presente valoración, se realiza al amparo del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, así como el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

La finalidad, es obtener el valor del suelo, en las porciones de las parcelas resultantes del PAMU que nos ocupa.

Los pasos para obtener el valor de suelo, han sido:

- Estudio de mercado de compraventa de inmuebles con tipologías edificatorias similares a las que se podrían desarrollar en el ámbito urbanístico objeto de informe.
- Estimación del coste de construcción de una edificación con características similares a las del entorno urbano consolidado y calidades medias.
- Aplicación de la edificabilidad atribuida a cada parcela del ámbito definido en el PAMU
- Obtención del valor de repercusión del suelo, por el método residual estático, teniendo en cuenta los deberes y cargas pendientes a desarrollar en el ámbito.

Normativa de aplicación:

- Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Reglamento Delegado (UE) 2021/598 de la Comisión de 14 de diciembre de 2020 por el que se completa el Reglamento (UE) nº 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación para la asignación de ponderaciones de riesgo a las exposiciones de financiación especializada.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias
- DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.
- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo

**ESTUDIO DE MERCADO:**

Se ha realizado un estudio de mercado de compraventa de viviendas y locales comerciales, situadas en el casco urbano de Candelaria y Caletillas con una tipología edificatoria similar a la del ámbito urbanístico que nos ocupa. La fuente de información descrita en el cuadro siguiente, es a través de portales de inmobiliarios de internet y como norma general siempre existe un margen de negociación entre el precio inicialmente ofertado y el valor por el que se realiza la transmisión, que estimamos se puede establecer entre un 5 y 10%. En la situación actual de Covid, más la incertidumbre financiera acumulada por la pandemia y con la nueva situación de guerra en Ucrania, hemos considerado aplicar un 7% de reducción.

No se ha considerado aplicar coeficientes de homogenización en los comparables, con respecto a una hipotética promoción en la parcela, por desconocimiento de la tipología y calidad constructiva de la promoción.

**ESTUDIO DE MERCADO USO RESIDENCIAL**

Estudio de mercado uso residencial					
Comparables	Situación	Superficie	Antigüedad	Distribución	Precio €/m2
C-1	C/. Tamonante, nº 27, Bajo las Caletillas	163 m2	16 años	vivienda con 90 m2 const+ terraza de 73 m2. En planta Baja, con 3D,2B. Pisc. com	1159,51
C-2	C/. Tibiabin, Las Caletillas	85 m2	15 años	En 5ª Planta, con 2D,1B,terraza 35 m2, garaje, Piscina comunitaria	2000,00
C-3	Avda. Marítima nº 190. Las Caletillas	65 m2	10 años	En 3ª planta, con 2D, 1B, trastero, terraza, lavadero, garaje.	2269,23
C-4	C/. Chaxiraxi nº 4, Las Caletillas	65 m2	13 años	En 3ª planta, con 2D,1B, garaje	2746,15
C-5	Avda. Los Menceyes	78 m2	15 años	En ático, con 1D, garaje, trastero.	2410,26
C-6	Avda. Marítima Las caletillas	60 m2	20 años	En planta 2ª, con 2D,1B, terraza, garaje	2416,67
Media sin homogeneizar:					2166,97
Precio de mercado adoptado, depreciado un 7%					2015,28

Justificación de los comparables, utilizados para el estudio de mercado :

**COMPARABLE 1 USO RESIDENCIAL:**



**Destacado**

Piso en calle Tamonante, 27, Las Caletillas-Punta Lar...

**189.000 €** ~~195.000 €~~ ↓ 3%

3 hab. 163 m<sup>2</sup> Bajo exterior sin ascensor

En una de las zonas más demandadas de Tenerife, entre el sur y Santa Cruz están Las Caletillas, cerca de todo y con buena accesibilidad

922 937 174 [Contactar](#) [Guardar](#)

**Comentario del anunciante**

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

En una de las zonas más demandadas de Tenerife, entre el sur y Santa Cruz están Las Caletillas, cerca de todo y con buena accesibilidad en coche a todos los servicios.

La propiedad cuenta con 180m2, de los cuales 90m2 son de vivienda.

Podrás disfrutar de unas vistas maravillosas al mar y a la montaña desde su enorme terraza que rodea la vivienda.

La vivienda tiene acceso independiente, cuenta con 3 dormitorios, 1 baño completo y 1 aseo, el salón comedor cuenta con acceso directo a la terraza. La cocina es amplia e independiente y cuenta con una cómoda despensa.

En la parte exterior se encuentra la zona de barbacoa techada muy acogedora, y el cuarto de lavar-aseo

[Leer comentario completo](#)

**Características básicas**

- 163 m<sup>2</sup> construidos, 84 m<sup>2</sup> útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 1980
- Certificación energética: en trámite

**Edificio**

- Bajo exterior
- sin ascensor



## COMPARABLE 2



**Destacado** Dúplex en calle Tibiabín, Las Caletillas-Punta Larga,...

**170.000 €** Garaje incluido

2 hab. 85 m<sup>2</sup> Planta 5ª exterior con ascensor

En Caletillas, estupendo dúplex todo exterior en última planta con espectacular terraza de 35 m2. En la planta de acceso tenemos el...

922 939 275 [Contactar](#) [Guardar](#)

## COMPARABLE 3



**Destacado** Piso en avenida MARITIMA, 190, Las Caletillas-Punt...

**147.500 €**

2 hab. 65 m<sup>2</sup> Planta 3ª exterior con ascensor

Poder contemplar la inmensidad del Mar desde tu propio Balcón es un privilegio que no todos pueden tener y hoy tu tienes la oportunidad...

922 932 187 [Contactar](#) [Guardar](#)


## Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Poder contemplar la inmensidad del Mar desde tu propio Balcón es un privilegio que no todos pueden tener y hoy tu tienes la oportunidad de ser uno de los afortunados. Te presentamos este fabuloso piso en Candelaria específicamente en Caletillas, una de las zonas más demandadas de la isla. Además de las impresionantes vistas al mar este piso es totalmente exterior, cuenta con dos habitaciones bastante amplias, salón - comedor, un Baño con bañera y cocina independiente equipada, una pequeña solana y una maravillosa azotea comunitaria transitable. Encontrándose el piso en la última planta de un edificio de tres alturas, con su ascensor. Además con una ubicación inmejorable por encontrarse en la Avenida principal, a solo unos pasos del Mercadona, farmacia, parada de guagua y aun mejor a 5 minutos caminando de la playa y paseo marítimo. Una gran oportunidad para Inversionistas. No dejes pasar esta oportunidad y Contáctanos YA! .

La superficie útil se ha obtenido mediante un porcentaje estimado en referencia a la superficie construida registral. Datos meramente informativos y sin carácter contractual. el precio de venta no incluye los gastos notariales e impuestos.

## Características básicas

- 65 m<sup>2</sup> construidos, 55 m<sup>2</sup> útiles
- 2 habitaciones
- 1 baño
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Orientación sur, este
- Certificación energética:  (253 kWh/m<sup>2</sup> año)

## Edificio

- Planta 3ª exterior
- con ascensor



## COMPARABLE 4

Nuevos anuncios en tu email:

[Guardar búsqueda](#)

Obra nueva

Buen estado

A reformar



**Piso en calle Chaxiraxi, 4, Las Caletillas-Punta Larga...** CENTURY 21  
Arquitectura

**178.500 €** Garaje incluido

2 hab. 65 m<sup>2</sup> Planta 3ª exterior con ascensor

Candelaria lo tiene todo, y este coqueto y acogedor piso que te presento también. Con una excelente ubicación a tan sólo un minuto de la Rambla de Los Menceyes.

📞 922 932 187 [Contactar](#) [Guardar](#)


## Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Candelaria lo tiene todo, y este coqueto y acogedor piso que te presento también. Con una excelente ubicación a tan sólo un minuto de la Rambla de Los Menceyes, tendrás la tranquilidad y comodidad que buscas en el lugar de moda. Vivir cerca del mar, tener todo a tu alcance sin necesidad de coger el coche si no lo necesitas, y rápida conexión con la autopista. Todo ello es posible en este piso de 2 habitaciones y un baño, salón con cocina americana, y balcón. Además cuenta con un espacio cubierto con cuarto de lavar y trastero de 16,25 metros cuadrados. Todo se completa con una excelente plaza de garaje, amplia y cómoda. Una magnífica inversión tanto para vivir como para alquilar. Pide tu visita para verlo.

Datos meramente informativos, sin valor contractual. Impuestos y gastos de transmisión no incluidos en el precio de venta.

## Características básicas

- 65 m<sup>2</sup> construidos, 55 m<sup>2</sup> útiles
- 2 habitaciones
- 1 baño
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación sur, este
- Construido en 2008
- Certificación energética:  (280 kWh/m<sup>2</sup> año)

## Edificio

- Planta 3ª exterior
- con ascensor



**COMPARABLE 5:**

**Características**

- Aire acondicionado
- Armarios empotrados
- Ascensor
- Exterior
- Garaje



**Ático en Las Caletillas-Punta Larga, Candelaria**

**188.000 €** Garaje incluido

1 hab. 78 m<sup>2</sup> exterior con ascensor

Bonito Ático de 78m2 en AV. LOS MENCEYES con excelentes vistas. Consta en la 1era Planta salón - comedor, cocina americana, baño

922 270 105 [Contactar](#) [Guardar](#)



**188.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

78 m<sup>2</sup> | 1 hab. | exterior con ascensor | Garaje incluido

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

**Comentario del anunciante**

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Bonito Ático de 78m2 en AV. LOS MENCEYES con excelentes vistas. Consta en la 1era Planta salón - comedor, cocina americana, baño y balcón con vistas a la montaña, en la 2da. planta mediante escalera caracol nos conduce a una gran terraza de 30m2 con la posibilidad de hacer una habitación más aprobado por la comunidad, piscina comunitaria, gimnasio al aire libre, amplia plaza de garaje y trastero incluido en el precio. Todos los servicios a pie de calle: Supermercado Alteza, Supercor, Centro Comercial Punta Larga, CEIP Punta Larga, parada de bus, etc.

Ven a Visitarlo te esperamos! [IW].

**Características básicas**

- 78 m<sup>2</sup> construidos
- 1 habitación
- 1 baño
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación sur
- Construido en 2008
- No dispone de calefacción
- Certificación energética: en trámite

**Edificio**

- exterior
- con ascensor

**Equipamiento**

- Piscina
- Zonas verdes



## COMPARABLE 6:

**Piso en avenida Maritima, Las Caletillas-Punta Larga...**

**145.000 €** Garaje incluido

2 hab. 60 m<sup>2</sup> Planta 2ª exterior con ascensor

Se vende bonito piso de dos habitaciones en la zona de Caletillas, muy bien ubicado junto a Mercadona, Farmacia y transporte publico.

**Piso en venta en avenida Maritima**

Las Caletillas-Punta Larga, Candelaria [Ver mapa](#)

**145.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

60 m<sup>2</sup> | 2 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor | Garaje incluido

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

**Comentario del anunciante**

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Se vende bonito piso de dos habitaciones en la zona de Caletillas, muy bien ubicado junto a Mercadona, Farmacia y transporte publico.

El piso se distribuye desde la entrada en un amplio salón comedor exterior con terraza y vistas parciales al mar, una cocina americana con electrodomésticos a estrenar, un baño completo y dos dormitorios exteriores con armarios empotrados.

Una de las habitaciones es simple con armario empotrado y orientada al interior de la edificación y la habitación principal es muy amplia y luminosa con persianas y vistas a la Avenida Marítima.

El edificio es de reciente construcción y esta muy bien distribuido, con ascensor y azotea transitable con un cuarto lavadero muy amplio. La oferta incluye una amplia plaza de garaje cubierta y cuarto lavadero en la azotea.

**Características básicas**

- 60 m<sup>2</sup> construidos, 54 m<sup>2</sup> útiles
- 2 habitaciones
- 1 baño
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación este
- Construido en 2006
- Certificación energética: **G** (IPE no indicado)

**Edificio**

- Planta 2ª exterior
- con ascensor

**Anuncio actualizado hace más de 3 meses**



## ESTUDIO DE MERCADO USO COMERCIAL

Estudio de mercado uso COMERCIAL					
Comparables	Situación	Superficie	Antigüedad	Distribución	Precio €/m <sup>2</sup>
C-1	Centro comercial Punta Larga	73 m <sup>2</sup>	17 años	Local comercial en 2º planta del centro comercial. Procede de banco	952,05
C-2	Local comercial en Rambla Los Menceyes	280 m <sup>2</sup>	15 años	Distribuido en planta baja y planta sótano. Fachada de 6 m a calle. Con 2 baños	1360,71
C-3	Avda. La Constitución nº 35. Las Caletillas	94 m <sup>2</sup>	26 años	Distribuido en planta baja a nivel de calle con 4 m de frente. Dispone de 1 aseo	1521,28
C-4	Avda. Marítima 180, Las Caletillas	230 m <sup>2</sup>	40 años	Distribuido en 2 plantas a nivel de calle y sótano	695,65
C-5	Avda. Los Menceyes nº 6	160m <sup>2</sup>	15 años	Distribuido en 80 m <sup>2</sup> en planta de calle y 80 m <sup>2</sup> en sótano	2031,25
C-6	Avda. Los Menceyes 10, en el Centro Comercial	60 m <sup>2</sup>	17 años	En planta 2ª, con fachada de 15 m	4083,33
Media sin homogeneizar:					1774,05
Precio de mercado adoptado, depreciado un 7%					1649,86

## COMPARABLE 1: COMERCIAL



**HANZOS TU OFERTA**

Local en Rambla de los Menceyes, 2, Las Caletillas-...  
**69.500 €**  
 73 m<sup>2</sup> 952 €/m<sup>2</sup>

Local comercial en CANDELARIA, procedente de BANCO, con FINANCIACIÓN PREFERENTE! Local situado en la segunda planta

922 284 971 [Contactar](#) [Guardar](#)

## COMPARABLE 2: COMERCIAL



Local en rambla de los Menceyes, Las Caletillas-Punta Larga, Candelaria  
**381.000 €**  
 280 m<sup>2</sup> 1.361 €/m<sup>2</sup>

Magnífico local comercial de 280 m<sup>2</sup> situado en la Rambla de Los Menceyes, planta baja ya distribuida y amplio almacén diáfano en

922 935 368 [Contactar](#) [Guardar](#)

## Local en venta en rambla de los Menceyes


Las Caletillas-Punta Larga, Candelaria [Ver mapa](#)**381.000 €**[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)280 m<sup>2</sup> | 1.361 €/m<sup>2</sup>[Guardar favorito](#)[Descartar](#)[Compartir](#)

## Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Magnífico local comercial de 280 m<sup>2</sup> situado en la Rambla de Los Menceyes, planta baja ya distribuida y amplio almacén diáfano en la planta sótano. Cuenta con aseo completo en planta sótano e instalación preparada para aseos y cabinas de ducha en planta baja. Ideal para centros de estética o de fisioterapia.

## Características básicas

- 280 m<sup>2</sup> construidos
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Última actividad: Fisioterapia
- Certificación energética:  (IPE no indicado)

## Edificio

- Bajo
- Fachada de 6 m. lineales

## Equipamiento

- Almacén/archivo
- Puerta de seguridad



**COMPARABLE 3: COMERCIAL**


Local en avenida La Constitución, 35, Candelaria  
**143.000 €**  
 94 m<sup>2</sup> 1.521 €/m<sup>2</sup>  
 LOCAL a pie de calle de 94,00 m2 con inmejorable visibilidad.  
 Magnífica oportunidad para desarrollar su actividad en una de las  
 922 939 768 [Contactar](#) [Guardar](#)

Local en venta en avenida La Constitución, 35  
**143.000 €** | 94 m<sup>2</sup> | 1.521 €/m<sup>2</sup>

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

LOCAL a pie de calle de 94,00 m2 con inmejorable visibilidad.

Magnífica oportunidad para desarrollar su actividad en una de las mejores zonas de Candelaria.

Calle de elevado tránsito de vehículos lo que aumenta su visibilidad hacia los potenciales clientes.

Local diáfano.


Aseo

Amplio escaparate.

La propiedad está dispuesta a valorar su oferta.

Publicidad

idealista/hipotecas  
 ¿Quieres mejorar tu hipoteca?


**Características básicas**

- 94 m<sup>2</sup> construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Construido en 1994
- Certificación energética: en trámite

**Edificio**

- Bajo
- Fachada de 4 m. lineales



## COMPARABLE 4: COMERCIAL

Local en avenida maritima, 180, Las Caletillas-Punta Larga, Candelaria  
**160.000 €**  
 230 m<sup>2</sup> 696 €/m<sup>2</sup>  
 tambien alquiler 1.200€ con opción compra.

637 417 870

Guardar

---

Local en avenida maritima, 180, Las Caletillas-Punta Larga, Candelaria  
**160.000 €**  
 230 m<sup>2</sup> 696 €/m<sup>2</sup>  
 tambien alquiler 1.200€ con opción compra.

637 417 870

Guardar

**Local en venta en avenida maritima, 180**Las Caletillas-Punta Larga, Candelaria [Ver mapa](#)**160.000 €**[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)230 m<sup>2</sup> | 696 €/m<sup>2</sup>[Guardar favorito](#)[Descartar](#)[Compartir](#)**Comentario del anunciante**Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

tambien alquiler 1.200€ con opción compra.

Publicidad

**idealista** puedes publicar tu anuncio  
 donde todo el mundo busca

**Características básicas**

- 230 m<sup>2</sup> construidos, 210 m<sup>2</sup> útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 2 escaparates
- Última actividad: tasca
- Certificación energética: **A** (IPE no indicado)

**Edificio**

- Semi-sótano

**Equipamiento**

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Sistema de alarma
- Salida de humos
- Cocina completamente equipada
- Puerta de seguridad

## COMPARABLE 5: COMERCIAL



Local en rambla de los Menceyes, 6, Las Caletillas-Punta Larga, Cande...

**325.000 €**

160 m<sup>2</sup> 2.031 €/m<sup>2</sup>

Local en Rambla de los Menceyes alquilado a Telepizza Candelaria al lado de Hipercor. 80 m<sup>2</sup> en planta de calle, 80 m<sup>2</sup> en sótano...

**325.000 €**

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

160 m<sup>2</sup> | 2.031 €/m<sup>2</sup>

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

#### Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Local en Rambla de los Menceyes alquilado a Telepizza Candelaria al lado de Hipercor.

80 m<sup>2</sup> en planta de calle, 80 m<sup>2</sup> en sótano totalmente habilitado

extractor de humos para restaurantes

Terrazza en acera de 20 m<sup>2</sup>.

Publicidad

idealista

Tu certificado energético desde **99€+iva**



#### Características básicas

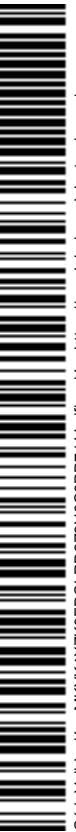
- 160 m<sup>2</sup> construidos, 80 m<sup>2</sup> útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Certificación energética: **F** (IPE no indicado)

#### Edificio

- Bajo

#### Equipamiento

- Aire acondicionado
- Salida de humos



## COMPARABLE 6: COMERCIAL



Local en rambla de los Menceyes, 10, Las Caletillas-Punta Larga, Cand...

**245.000 €**60 m<sup>2</sup> 4.083 €/m<sup>2</sup>

Local Comercial en una de las poblaciones con más crecimiento de Tenerife con grandes posibilidades de desarrollo. Local con una de

626 744 139 [Contactar](#)[Guardar](#)

Local en venta en rambla de los Menceyes, 10  
 245.000 € | 60 m<sup>2</sup> | 4.083 €/m<sup>2</sup>

Local Comercial en una de las poblaciones con más crecimiento de Tenerife con grandes posibilidades de desarrollo. Local con una de las mejores ubicaciones dentro del centro comercial con el mas alto flujo de clientes dentro del complejo, espectacular escaparate, área de depósitos toma de agua y desagüe.

Publicidad

**idealista**

**¿No vendes tu casa?**  
 Te proponemos  
 una agencia especializada  
 que podrá ayudarte

**Características básicas**

- 60 m<sup>2</sup> construidos, 55 m<sup>2</sup> útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños
- Situado en centro comercial
- 6 escaparates
- Última actividad: Bazar y Menaje
- Certificación energética: **A** (250 kwh/m<sup>3</sup> año)

**Edificio**

- Planta 2ª
- Fachada de 15 m. lineales

**Equipamiento**

- Aire acondicionado
- Almacén/archivo



## LOCALIZACIÓN

La parcela se encuentra en el barrio de Caletillas, junto al mar, en el municipio de Candelaria, donde el nivel socio-económico es medio-alto, con edificaciones residenciales unifamiliares adosadas y plurifamiliares asiladas, siendo una zona con buenas comunicaciones viarias, con alta densidad de edificaciones, con atractivos peatonales. Existe una alta densidad de población y dificultades de aparcamiento en superficie.

## DATOS REGISTRALES

No se ha dispuesto de información registral, pero se ha adoptado la indicada en la documentación del PAMU

Nº Finca	Titular	Inscripción	Libro	Tomo	Folio
5227	Tenerife Tour SA				---

## DESCRIPCION DE LINDEROS

Los linderos de la parcela, son perfectamente visibles por los muros de cerramiento existentes y la documentación descrita en el PAMU.

## DATOS Y REFERENCIAS CATASTRALES

De la investigación realizada a través de la página web del catastro se estima que es la siguiente:

Nº de Finca	Titular	Referencia catastral
5227	Tenerife Tour SA	6596801CS6369N0001AJ

La parcela dispone de 1 unidad catastral, con diferentes usos, definidos como: hotelero, y almacén.

De los datos catastrales se obtiene que existe una edificación que tiene una superficie total construida de 4805 m2, ejecutados en un solar de 8355 m2.

La parcela colinda con un vial público por el Sur y oeste y queda pendiente de urbanizar el paseo peatonal colindante con el deslinde marítimo terrestre

Los datos catastrales son los que constan en la siguiente ficha:





## LOCALIDAD Y ENTORNO

### TIPO DE NÚCLEO Y POBLACIÓN

La parcela se encuentra en el barrio de Caletillas, en el Municipio de Candelaria

El barrio tiene una población censada de 30.374 habitantes. Su población de hecho es similar a la de derecho.

La tendencia de la población durante los últimos años es creciente.

La ocupación laboral predominante de la población es diversa, distribuida en todos los sectores económicos.

### CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

Entorno urbano con un grado de consolidación del suelo de un 85 % y un desarrollo completo con un carácter predominantemente residencial en topología de edificación plurifamiliar, de 3 a 5 plantas de altura.

La calidad de las construcciones es de nivel medio, con edificaciones entre 15 y 30 años de antigüedad. Se encuentra renovado alrededor de un 10%. Las nuevas construcciones que en la actualidad se están desarrollando en el entorno representan, aproximadamente, un 10% del total.

El nivel socio-económico predominante de los habitantes del entorno es medio-alto y vinculado a diferentes sectores económicos.

El uso de vivienda dominante en el entorno es de primera y segunda residencia, en régimen de propiedad y alquiler.

El entorno ofrece muchas dotaciones comerciales, y ocio, por estar en un entorno costero.

### INFRAESTRUCTURAS

Dispone de infraestructuras con un grado de desarrollo suficiente en buen estado de conservación.

Abastecimiento de aguas: por red general.

Suministro eléctrico: por red general

Alumbrado público: suficiente.

Vías de acceso: pavimentadas y con acerado.

Dispone de red de alcantarillado

### EQUIPAMIENTO BÁSICO Y COMUNICACIONES

Equipamiento escolar: Cercano

Centros sanitarios: cubren las necesidades de la población

Instalaciones lúdicas: Cercanas

Zonas ajardinadas: suficientes zonas públicas

Las comunicaciones son adecuadas, se dispone de transporte público y hay dificultad de aparcamiento en superficie.



**SUPERFICIES****SUPERFICIE Y CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

F. Regis.	Referencia catastral	Sup. Registral del inmueble	Sup. catastral	Sup. comprobada del inmueble
5227	6596801CS6369N0001AJ	8355 m2 SOLAR 4805 m2 edificación	8355 m2 SOLAR 4805 m2 Edificación	8355,99 m2 SOLAR 9519,35 m2 edificación

La superficie comprobada y adoptada del inmueble, como base de la presente tasación es la indicada en PAMU, aportado por la propiedad

La superficie construida adoptada es la siguiente:

**1.4 Cuadro de ordenación por el PAMU de la parcela.**

Nº	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	S. EDIFICABLE m <sup>2</sup> s / m <sup>2</sup> c	TOTAL PARCELA m <sup>2</sup> s	TOTAL EDIFICABLE m <sup>2</sup> s / m <sup>2</sup> c
A	Residencial	1.936,64	4.153,77	3.194,67	5.152,07
A <sub>C1</sub>	Comercial	974,53	775		
A <sub>C2</sub>	Comercial	283,30	223,30		
B <sub>1</sub>	Terciario Comercial	3.564,71	4.247,28	3.684,71	4367,28
B <sub>2</sub>		120	120		
<b>PARCELAS</b>				<b>6.879,38</b>	<b>9.519,35</b>
R	Retranqueo en servidumbre de protección			571,35	
P	E.L paseo			905,26	
<b>CESIONES</b>				<b>1.476,61</b>	
<b>TOTAL</b>				<b>8.355,99</b>	<b>9.519,35</b>

Las características físicas quedan identificadas con los planos de distribución y fotografías, obrante en el presente informe.

**RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN****SITUACIÓN ACTUAL**

Según la información ocular durante la visita, el inmueble se encuentra en el siguiente estado de tenencia y ocupación:

F. Regis.	Referencia catastral	Situación de tenencia y ocupación
5227	6596801CS6369N0001AJ	Libre de ocupantes

En el inmueble no se desarrolla actividad económica

Derechos u obligaciones que afecten al derecho de propiedad del inmueble: NO observados

Limitaciones legales y/o urbanísticas sobre el inmueble: Pendiente de completar la urbanización del paseo marítimo

Existencia de servidumbres en los inmuebles: Afección de costas

## ANÁLISIS DE MERCADO

### 8.1 CARACTERÍSTICAS DEL USO

#### USO: Viviendas

OFERTA	MERCADO PRIMARIO		MERCADO SECUNDARIO	
Nivel de producción	Bajo		Alto	
Nivel de existencias en oferta	Nulo		Alta	
Tendencia oferta	Media		Medio-alta	
DEMANDA	MERCADO PRIMARIO		MERCADO SECUNDARIO	
Nivel de demanda	Alto		Alto	
Grado de adecuación oferta -demanda	Bajo		Alto	
Ritmo de realización de las ventas	Alto		Alto	
Intervalo de precios venta contado ( euros/m2 )	1800	2300	1800	2500
Intervalo de precios renta ( euros/m2 y mes )	---	----	----	----
Intervalo de precios parcelas ( euros/m2 parc.)	---	---	----	----
Tendencia oferta-demanda y Expectativas	Altas		Altas	
Revalorización	Positiva		Positiva	

Volatilidad de precios para el uso valorado en ciclos previos: SI

Caídas significativas y duraderas de precios del uso en los últimos años: SI

Posibilidad de minoración del valor por comparación: SI.

Nivel de probabilidad: Muy alto y con gran volatilidad y alteración de precios a la baja

Porcentaje de ajuste del valor por comparación: En las circunstancias actuales, todo precio a la baja es aceptable con tal de vender y hacer algo de caja. El valor de mercado en los últimos meses presenta un estancamiento y una cierta desaceleración en las compraventas, con un comportamiento lento en las transacciones, motivados por diferentes factores (ley hipotecaria, financiación) y sobre todo el proceso de pandemia del COVID 19, genera mucha incertidumbre. Existe una alta oferta en régimen de alquiler de vivienda vacacional

#### COMENTARIO SOBRE EL MERCADO

Es un momento de gran incertidumbre económica por el COVID-19, Guerra Ucrania, que está provocando una gran inflación.

### 8.2 CARACTERÍSTICAS DEL USO

#### USO: Comercial

OFERTA	MERCADO PRIMARIO		MERCADO SECUNDARIO	
Nivel de producción	Bajo		Alto	
Nivel de existencias en oferta	Nulo		Alta	
Tendencia oferta	Media		Medio-alta	
DEMANDA	MERCADO PRIMARIO		MERCADO SECUNDARIO	
Nivel de demanda	Medio		Alto	
Grado de adecuación oferta -demanda	Medio		Alto	
Ritmo de realización de las ventas	Bajo		Alto	
Intervalo de precios venta contado ( euros/m2 )	1300	2500	700	3500
Intervalo de precios renta ( euros/m2 y mes )	---	----	----	----
Intervalo de precios parcelas ( euros/m2 parc.)	---	---	----	----
Tendencia oferta-demanda y Expectativas	Medias		Medias	
Revalorización	Positiva		Positiva	

Volatilidad de precios para el uso valorado en ciclos previos: SI  
 Caídas significativas y duraderas de precios del uso en los últimos años: SI  
 Posibilidad de minoración del valor por comparación: SI.  
 Nivel de probabilidad: Muy alto y con gran volatilidad y alteración de precios a la baja  
 Porcentaje de ajuste del valor por comparación: En las circunstancias actuales, todo precio a la baja es aceptable con tal de vender y hacer algo de caja. El valor de mercado en los últimos meses presenta un estancamiento y una cierta desaceleración en las compraventas, con un comportamiento lento en las transacciones, motivados por diferentes factores: ley hipotecaria, financiación, y sobre todo el proceso de pandemia del COVID 19, y guerra Ucrania, que genera mucha incertidumbre económica e inflación.  
 Existe una alta oferta en régimen de alquiler de vivienda vacacional

### COMENTARIO SOBRE EL MERCADO

Es un momento de gran incertidumbre económica mundial por el COVID-19 y ahora se acentúa con la guerra en Ucrania, que afecta de forma general a todos los países y de forma particular en Canarias, por las importantes inversiones que se realizan por ciudadanos rusos y ucranianos en el mercado inmobiliario.

### COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

El criterio para obtener el coste de construcción de una edificación del tipo y uso que nos ocupa, está basado en la siguiente fórmula:

Valor medio de la edificación:	$V_c = Cc + GG + Bi + T + H + DO + Gf + GC$
Coste ejecución material de obra	Cc:
Gastos generales:	GG: 12% s/ Cc
Beneficio industrial:	Bi: 6% s/Cc
Tributos que gravan la edificación:	T: 4% s/Cc
Honorarios profesionales de proyecto:	H: 11,872% s/Cc
Dirección de las obras:	DO
Gastos financieros	Gf : 6% s/Cc
Coste de comercialización	(GC): 9% s/Cc

Para obtener el Cc, se ha usado el módulo de construcción aplicado por el Colegio de Arquitectos de Canarias que es de Mb= 611,77 €/m<sup>2</sup> construido (que no ha cambiado desde el año 2010), al que se le aplica un coeficiente de 1,09, para la tipología de edificación colectivas en bloque, en viviendas tipo de 0 a 120 m<sup>2</sup> y un coeficiente del 1,15 para el uso comercial

El 12% de GG, es un importe habitual en los cálculos presupuestarios, que habitualmente está entre 9% y 16%

El 6% de Bi, es importe habitual en los cálculos presupuestarios.

El 4% de tributos corresponde a Licencias de obras.

El 11,872% de honorarios sobre presupuesto de ejecución se obtiene del siguiente criterio

	total Presupuesto urbanización	688574,10	
Honorarios facultativos			
Proyecto y dirección de obra Arquitectura	6,4% s/total urban.	44068,74	
Dirección de ejecución Aparejador	30% s/ honor. Arq.	13220,62	
Coordinador de seguridad y salud	35% s/honor direc	4627,22	
Proyecto de ingeniería	45% s/honor arq	19830,93	
<b>Total honorarios</b>		<b>81747,52</b>	<b>11,872%</b>

El 6 % de gastos financieros y 9% de comercialización se deben a porcentajes habituales que se ven agravados con la actual inflación de precios, situación económica delicada por el covid y la guerra de Ucrania





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS  
Demarcación de Tenerife, La Gomera y El Hierro

Base para el cálculo del precio del visado – Año 2010

## 0. INTRODUCCIÓN

En Asamblea Ordinaria de Demarcación de 21 de diciembre de 2009 se adoptó un acuerdo en el que se aprueban las siguientes bases para el cálculo de las cuotas colegiales con efectos al 1 de enero de 2010.

A partir de la entrada en vigor del Real Decreto 1000/2010 que regula el Visado Colegial Obligatorio, el régimen de precios de visado aplicable en la Demarcación de Tenerife, La Gomera y El Hierro (¿La Palma?) del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, es el siguiente:

## 1. TRABAJOS DE EDIFICACIÓN

### 1.1) MODULO BASE

Constituye la base para el cálculo de las cuotas colegiales variables. Su valor se establece en:

$M_b = 611,77 \text{ € / m}^2$  para el año 2010.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS  
Demarcación de Tenerife, La Gomera y El Hierro

Base para el cálculo del precio del visado – Año 2010

### 1.3) CUADRO DE COEFICIENTES POR TIPOLOGÍAS Y USOS (Ct)

#### A) EDIFICIOS RESIDENCIALES

##### A.1. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

Más de 201 m <sup>2</sup> .....	1,56
de 121 a 200 m <sup>2</sup> .....	1,43
de 0 a 120 m <sup>2</sup> .....	1,29

##### A.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA

Más de 201 m <sup>2</sup> .....	1,40
de 121 a 200 m <sup>2</sup> .....	1,28
de 0 a 120 m <sup>2</sup> .....	1,12

##### A.3. VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

Más de 201 m <sup>2</sup> .....	1,28
de 121 a 200 m <sup>2</sup> .....	1,16
de 0 a 120 m <sup>2</sup> .....	1,00

##### A.4. VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE

Más de 201 m <sup>2</sup> .....	1,32
de 121 a 200 m <sup>2</sup> .....	1,20
de 0 a 120 m <sup>2</sup> .....	1,09



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS  
Demarcación de Tenerife, La Gomera y El Hierro

Base para el cálculo del precio del visado – Año 2010

#### C) EDIFICIOS INDUSTRIALES

LUCES 10<M	
Almacén, edificio Agrícola .....	0,55
Naves producción .....	0,65
Cobertizo sin cerrar .....	0,30
LUCES 10>M	
Almacén, edificio Agrícola .....	0,65
Naves producción .....	0,70
Cobertizo sin cerrar .....	0,35

#### D) EDIFICIOS COMERCIALES, OFICINAS Y ADMINISTRACIÓN

En parcela singular de uso exclusivo .....	1,15
Entre medianeras .....	1,00



- Coste de ejecución material de la obra (Cc): Es el resultado de un valor medio de construcción para llevar a cabo una edificación con soluciones técnicas estándar y típicas de la zona, con unas calidades de materiales normales, en aplicación de los criterios del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias:

Costes según el COAC	Módulo		
	Base	Coef. Tipología y uso	precio €/m2
Coste ejecución material de obra Cc: Residencial:	611,77	1,09	666,83
Coste ejecución material de obra Cc: comercial:	611,77	1,15	703,54

- Gastos Generales (GG): El referido Cc, está afectado o gravado, por unos gastos generales que suponen todo proceso edificatorio en el que se incluyen los gastos de oficina y costes indirectos en el desarrollo de una construcción y que para el caso que nos ocupa se ha adoptado un 12% sobre el Cc, que es un porcentaje comúnmente adoptado, para una situación de inflación e incertidumbre económica.
- Beneficio Industrial (Bi): Toda construcción se le supone un beneficio Industrial sobre el Cc y que para el caso que nos ocupa se adopta el 6% sobre el Cc, que es un porcentaje comúnmente adoptado.
- Tributos: Se ha considerado un tributo del 4% sobre el Cc, como consecuencia del Impuesto de Construcciones y Obras que se adopta para el pago al solicitar una licencia municipal.
- Honorarios de proyecto: Los honorarios medio de un equipo redactor en un proyecto de edificación son variables pero se ha establecido unos honorarios medios del 11,872% sobre el Cc, según justificación en la página anterior (pag.38)
- Honorarios de Dirección de obras: Los honorarios medios para realizar la dirección de ejecución material de la obra son variables igualmente variables pero se ha establecido unos honorarios medios del 30% los honorarios de proyecto. Su importe se incluye en el concepto anterior del 11,872%.
- Gastos financieros: Son los propios de toda operación financiera para llevar a cabo una edificación. Se ha considerado un 6% sobre el Cc, por la actual incertidumbre económica por el covid, inflación y guerra de Ucrania
- Costes de comercialización: Se trata de los gastos necesarios a la hora de comercializar el producto inmobiliario que se oferta, en el que se incluyen comisiones a intermediarios, publicidad... y que teniendo en cuenta las dificultades de compraventa actuales se considera un 9% sobre el Cc

Teniendo en cuenta todo lo anterior se obtiene el siguiente cuadro de resultados:

#### Vc del uso residencial:

Estimación del valor medio de construcción en edificación (Vc): USO RESIDENCIAL	€/m2		€/m2
Coste ejecución material de obra Cc:	666,83		
Gastos generales: 12% s/ Cc	80,02		
Beneficio industrial: 6% s/Cc	40,01		
Tributos que gravan la edificación: 4% s/Cc	26,67		
Honorarios profesionales de proyecto:11,872% sCc	79,17		
Dirección de las obras(incluido en honorarios)	0,00		
Gastos financieros 6% s/Cc	40,01		
Coste de comercialización (GC) 9% s/Cc	60,01		
	992,72	<b>Valor medio de la edificación: Vc =Cc+GG+Bi+T+H+DO+Gf+GC</b>	<b>992,72</b>

#### Vc del uso comercial:

Estimación del valor medio de construcción en edificación (Vc): USO COMERCIAL	€/m2		€/m2
Coste ejecución material de obra Cc:	703,54		
Gastos generales: 12% s/ Cc	84,42		
Beneficio industrial: 6% s/Cc	42,21		
Tributos que gravan la edificación: 4% s/Cc	28,14		
Honorarios profesionales de proyecto:11,872% sCc:	83,52		
Dirección de las obras(incluido en honorarios)	0,00		
Gastos financieros 6% s/Cc	42,21		
Coste de comercialización (GC) 9% s/Cc	63,32		
	1047,37	<b>Valor medio de la edificación: Vc =Cc+GG+Bi+T+H+DO+Gf+GC</b>	<b>1047,37</b>



**VALOR DEL SUELO:**

Para obtener valoración del suelo, se ha considerado el marco del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. La finca a valorar está en situación de suelo urbanizado, siendo de aplicación el art.34.1.a y el artículo 37 del citado Texto Refundido.

Siendo de aplicación también el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo

El ámbito de suelo en cuestión, suelo urbano consolidado por la urbanización, al que le falta completar parcialmente la urbanización y por consiguiente el valor de repercusión del suelo se determinará por el método residual estático al que se le descontará el valor de los deberes y cargas pendientes para realizar la edificabilidad prevista.

Para la obtención del valor residual estático se aplica el art. 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que dice:

**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:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

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

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = 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.

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.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

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:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V<sub>So</sub> = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V<sub>S</sub> = 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.

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.



Teniendo en cuenta lo indicado anteriormente se llega al siguiente cuadro de resultados para la obtención del precio residual estático:

### Valor Residual del suelo uso residencial

Según el art. 22.2 del Real decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

Conceptos:	€/m2	Valor residual suelo uso residencial €/m2	
Valor en venta del uso residencial, según estudio mercado (Vv)	2015,28		
Coficiente (K)	1,4		
Valor de construcción (Vc)	992,72		
		<b>Valor de repercusión del suelo VRS=(Vv / K)-Vc</b>	<b>446,76</b>

#### Observaciones:

El coeficiente de K de ponderación aplicado al uso residencial del cuadro anterior, es del 1,40, por ser de aplicación general y por considerarse un uso residencial estándar de libre mercado, en base a lo definido en el art. art. 22.2, del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, descrito en la página anterior del presente informe.

### Valor Residual del suelo uso comercial

Según el art. 22.2 del Real decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

Conceptos:	€/m2	Valor residual suelo uso comercial €/m2	
Valor en venta del uso comercial, según estudio mercado (Vv)	1649,86		
Coficiente (K)	1,2		
Valor de construcción (Vc)	1047,37		
		<b>Valor de repercusión del suelo VRS=(Vv / K)-Vc</b>	<b>327,52</b>

#### Observaciones:

El coeficiente de K de ponderación aplicado al uso comercial es del 1,20, por ser una edificación comercial vinculada a una explotación económica, en base a lo definido en el art. art. 22.2.a, del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, descrito en la página anterior del presente informe.

Las cantidades adoptadas en los cuadros anteriores son el resultado de aplicar los siguientes criterios:

- Valor en venta del uso residencial y comercial, según estudio mercado (Vv): Es el resultado de aplicar el valor de mercado de los dos usos indicados que se obtuvo en el cuadro de del estudio de mercado.
- El coeficiente K adoptado es el referenciado con carácter general de 1,40 para el uso residencial y de 1.20 para el comercial vinculado a una explotación económica.
- El valor de construcción Vc: es el resultante del cuadro identificado como Estimación del valor medio de construcción de edificación (Vc)

**La media aritmética de valor de repercusión de suelo (VRS), de los dos usos, descritos en los cuadros anteriores es de 387,14 €/m2**

Teniendo en cuenta que existen una serie de deberes y cargas pendientes de ejecutar para el desarrollo del ámbito urbanístico, como son la ejecución del paseo marítimo, se ha de aplicar lo estipulado en el art. 22.3 y por consiguiente se obtienen los siguientes resultados:

El presupuesto de urbanización aplicado es el descrito en el anteproyecto de obras de urbanización del PAMU, añadiendo los costes de honorarios facultativos, que se resumen en el siguiente cuadro:

<b>PRESUPUESTOS DE EJECUCION</b>			
Anteproyecto Paseo Marítimo 4 m de retranqueo	PEM	95540,60	
	13% GG	12420,28	
	6% BI	5732,44	
		113693,31	
	7% IGI	7958,53	
	<b>Pres. total</b>		<b>121651,85</b>
Anteproyecto Paseo Marítimo 6 m servidumbre de tránsito	PEM	268146,31	
	13% GG	34859,02	
	6% BI	16088,78	
		319094,11	
	7% IGI	22336,59	
	<b>Pres. total</b>		<b>341430,70</b>
Anteproyecto Paseo Marítimo Zona Piscina (Dominio público)	PEM	177092,25	
	13% GG	23021,99	
	6% BI	10625,54	
		210739,78	
	7% IGI	14751,78	
	<b>Pres. total</b>		<b>225491,56</b>
	<b>total urbanización</b>		<b>688574,10</b>
Honorarios facultativos	6,4% s/total urban.		
Proyecto y dirección de obra Arquitectura			44068,74
Dirección de ejecución			
Aparejador	30% s/ honor. Arq.		13220,62
Coordinador de seguridad y salud	35% s/honor direc		4627,00
Proyecto de ingeniería	45% s/honor arq		19.830,93
	<b>Total honorarios</b>		<b>81.747,52</b>

	<b>Coste urbanización</b>	<b>Sup. Ambito</b>	<b>G</b>
<b>Costes urbanización €/m2</b>	<b>770.321,62</b>	<b>8355,99</b>	<b>92,19</b>

Con los datos anteriores se obtiene el coste medio por m2 (G) pendiente de ejecutar.



**Valoración del suelo de uso RESIDENCIAL,  
descontando los deberes y cargas pendientes**

Según el art. 22.3 del Real decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo: Vso

CONCEPTOS:	IMPORTE	€/m2
Presupuesto urbanización:	770.321,62	
Superficie de suelo del ámbito espacial homog. (SA)	8355,99	
Valor del suelo urbanizado no edificado: (VS)	446,76	
Costes de urbanización pendientes: (G)	92,19	
Tasa Libre de riesgo (TLR)	-0,344	
Prima de Riesgo: PR	0,09730774	
<b>Valor suelo descontados deberes y cargas pendientes: Vso = VS-G*(1+TLR+PR)</b>		<b>377,32</b>

**Valoración del suelo de uso COMERCIAL,  
descontando los deberes y cargas pendientes**

Según el art. 22.3 del Real decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo: Vso

CONCEPTOS:	IMPORTE	€/m2
Presupuesto urbanización:	770.321,62	
Superficie de suelo del ámbito espacial homog. (SA)	8355,99	
Valor del suelo urbanizado no edificado: (VS)	327,52	
Costes de urbanización pendientes: (G)	92,19	
Tasa Libre de riesgo (TLR)	-0,344	
Prima de Riesgo: PR	0,09730774	
<b>Valor suelo descontados deberes y cargas pendientes: Vso = VS-G*(1+TLR+PR)</b>		<b>258,07</b>

**Por tanto, la media aritmética de valor de suelo (Vso), de los dos usos descritos en los cuadros anteriores, es de 317,70 €/m2**

Siendo:

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

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros. Que correspondería al valor residual estático, obtenido del cuadro anterior, para el m2 de suelo del ámbito del Convenio urbanístico.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros. La cantidad indicada en el cuadro, corresponde al resultado de dividir el presupuesto de contrata estipulado en el Proyecto de urbanización, entre la superficie de suelo adoptada, en el ámbito del convenio urbanístico.

**La Tasa Libre de Riesgo TLR, adoptada es la definida en el BOE, del que se adjunta la imagen siguiente:**





## III. OTRAS DISPOSICIONES

## BANCO DE ESPAÑA

**20069** Resolución de 2 de diciembre de 2021, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Noviembre de 2021

Tipo de referencia <sup>1</sup>	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.	- 0,344

Madrid, 2 de diciembre de 2021.—El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

<sup>1</sup> 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.

La prima de riesgo PR, asignada al caso que nos ocupa es el resultado de asignar las superficies edificables a cada uso definido en el cuadro 8.1.1 del PAMU a los porcentajes definidos en el cuadro del Anexo IV del Real decreto 1492/2011, que dice:

## ANEXO IV

## Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
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
Residencias de estudiantes y de la tercera edad . . . . .	12
Otros . . . . .	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

De acuerdo a lo indicado, se elabora el siguiente cuadro para ponderar las primas de riesgo, en función de las superficies destinadas a cada uso. En el caso de los garajes, no se especifica una edificabilidad concreta y por consiguiente se ha supuesto su destino en la planta sótano de la parcela 1A y 1B, en el



porcentaje asignado de superficie en cada parcela. Por tanto, en el caso del garaje comercial se presupone una planta que ocupa el 100% de superficie del uso comercial (5365,58 m<sup>2</sup>) y en el caso del garaje residencial el 60% de ocupación de la superficie de la parcela (4153,77 m<sup>2</sup>), según los parámetros urbanísticos del PAMU

Aplicando lo anterior sale el siguiente cuadro:

PRIMA DE RIESGO			
Tabla 2.1.1 PAMU anexo IV PR			
USOS ASIGNADOS	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Porcentaje	
uso residencial	4153,77	8	33230,16
uso comercial	5365,58	12	64386,96
uso garaje comercial 100% s/4331,28 m <sup>2</sup>	4331,28	9	38981,52
uso garaje residencial 80% s/4024,71 m <sup>2</sup>	2492,26	9	22430,36
Superficie total	16342,89		159.029,00
<b>TOTAL PR ASIGNADA</b>			<b>9,7307746</b>

Por tanto, la Prima asignada en tanto por 1 es 0,097307746.

## EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO

La edificabilidad asignada a cada parcela queda definida en el siguiente cuadro en el que la parcela total de 8.355,99 m<sup>2</sup>, tendrá una superficie total edificable de 9519,35 m<sup>2</sup>

### 1.4 Cuadro de ordenación por el PAMU de la parcela.

Nº	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	S. EDIFICABLE m <sup>2</sup> s /m <sup>2</sup> c	TOTAL PARCELA m <sup>2</sup> s	TOTAL EDIFICABLE m <sup>2</sup> s /m <sup>2</sup> c
A	Residencial	1.936,64	4.153,77	3.194,67	5.152,07
A <sub>C1</sub>	Comercial	974,53	775		
A <sub>C2</sub>	Comercial	283,30	223,30		
B <sub>1</sub>	Terciario Comercial	3.564,71	4.247,28	3.684,71	4367,28
B <sub>2</sub>		120	120		
<b>PARCELAS</b>				<b>6.879,38</b>	<b>9.519,35</b>
R	Retranqueo en servidumbre de protección			571,35	
P	E.L paseo			905,26	
<b>CESIONES</b>				<b>1.476,61</b>	
<b>TOTAL</b>				<b>8.355,99</b>	<b>9.519,35</b>

### Edificabilidad media del ámbito:

	Suelo edificable (m <sup>2</sup> )	Resultado (m <sup>2</sup> )
Edificabilidad del ámbito (E)		9519,35
Superficie del ámbito: (SA)	8355,99	
Edificabilidad media del ámbito: EM= E/SA		<b>Edificabilidad media del ámbito EM: 1,139251944</b>



**VALORES DE LAS PARCELAS RESULTANTES:**

Por tanto, el valor de suelo de las parcelas resultantes queda identificado en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE VALORACION:**

VALORACION PATRIMONIAL DE LAS PARCELAS RESULTANTES DEL PAMU									
PARCELA	TITULARES	USO	% PART.	IMPORTE DE PARTICIPACIÓN EN COSTE DE URBANIZACIÓN (€)	Superficie Parcela m2s	Edificabilidad m2c	Valor Suelo Vso (€/m2)	Valor Parcela (€)	Valor parcela con aprovechamiento lucrativo (€)
A	TENERIFE TOUR SA	RESIDENCIAL	50%	385.160,81	1936,64	4153,77	377,32	1.567.295,74	
Ac1	TENERIFE TOUR SA	COMERCIAL			974,53	775,00	258,07	200.006,61	
Ac2	TENERIFE TOUR SA	COMERCIAL			283,30	223,30	258,07	57.627,71	1.824.930,07 €
<b>SUBTOTAL</b>					<b>3194,47</b>	<b>5152,07</b>	<b>354,21</b>	<b>1.824.930,07</b>	
B1	TENERIFE TOUR SA	TERCIARIO COMERCIAL	50%	385.160,81	3564,71	4247,28	258,07	1.096.108,50	
B2	TENERIFE TOUR SA	TERCIARIO COMERCIAL			120,00	120,00	258,07	30.968,77	1.127.077,27 €
<b>SUBTOTAL</b>					<b>770.321,62</b>	<b>3684,71</b>	<b>4367,28</b>	<b>258,07</b>	<b>1.127.077,27</b>
P	AYTO CANDELARIA	Retranqueo en servidumbre de protección	0%	0,00	571,35	0,00	310,11	177.179,05	
P	AYTO CANDELARIA	E.L. PASEO	0%	0,00	905,26	0,00	310,11	280.726,54	
<b>SUBTOTAL</b>					<b>0,00</b>	<b>1476,61</b>	<b>0,00</b>	<b>310,11</b>	<b>457.905,59</b>
<b>TOTALES</b>					<b>8355,99</b>	<b>9519,35</b>		<b>3.409.912,92</b>	

**Observaciones:**

- La columna de importe de participación en el coste de urbanización, hace referencia a la cantidad que ha de invertir el titular de las parcelas resultantes en función de la cuota de participación asignada en el PAMU, que es el resultado de multiplicar su porcentaje de participación por el importe del coste total de la urbanización que está identificado en la cantidad total de 770.321,62 €, según cuadros anteriores
- La columna de valor de suelo Vso, corresponde al Valor de suelo descontado los deberes y cargas, debido a la urbanización pendiente de ejecutar, para poder llevar a cabo el aprovechamiento urbanístico calculado para cada uso, y definido en los cuadros anteriores, para el uso residencial y comercial. En el caso del uso peatonal, que no tiene aprovechamiento lucrativo, se aplica el valor residual vinculado al ámbito con aprovechamiento lucrativo, descontados los deberes y cargas pendientes. Por tanto, el Vso, del uso peatonal, es el resultado de aplicar la fórmula:  $VS = Ei * VRSi$   
 Donde:  $Ei$ = sumatorio de toda la edificabilidad del ámbito = 9519,35 m2c  
 $VS$ : sumatorio de valor de parcelas con aprovechamiento lucrativo = 2.952.007,34 €  
 $VRSi$  : sumatorio de los valores residuales  
 Por tanto, sustituyendo los valores en la fórmula anterior, obtenemos:  
 Valor residual= valor de aprovechamiento lucrativo total / Edificabilidad total del ámbito.  
 $Vso$  peatonal =  $(1.824.930,07 + 1.127.077,27) / 9519,35 = 310,11$  €/m2
- Los datos de superficies de las parcelas objeto de valoración se han obtenido del PAMU.
- El valor total de suelo resultante para Tenerife Tour SA es de 2.952.007,34 €
- El valor total de la parcela peatonal de suelo resultante para el Ayuntamiento de Candelaria es de 457.905,59 €
- Tenerife Tour SA, tendrán que aportar un importe de inversión para completar la urbanización de 770.321,62 €, y el Ayuntamiento de Candelaria 0,00 €

Güímar a 13 de marzo de 2022

Julio Alberto Pérez González

Arquitecto Técnico

Colegiado nº 1711

