

# **UNIDAD DE ACTUACIÓN “GÁLDAR CASCO G-3”**

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR

TÉRMINO MUNICIPAL DE GÁLDAR

ISLA DE GRAN CANARIA

---

## **DOCUMENTO IV**

# **PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

**APROBACIÓN DEFINITIVA**



**FEBRERO 2023**

## **NOTA PREVIA DEL EQUIPO REDACTOR**

Expediente 315/2019

El presente documento se redacta como versión final del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación "Galdar Casco G-3" para su ratificación por la Junta de Compensación y posterior remisión al Ayuntamiento para su aprobación definitiva, una vez se ha ultimado el procedimiento legalmente previsto para la definitiva determinación de los propietarios integrados en el sistema.

## **EQUIPO REDACTOR**

### **RAFAEL CASTELLANO CONSULTORES S.L.**

#### **Dirección Ejecutiva**

- Rafael Castellano Brito. Arquitecto

#### **Dirección Técnica**

- Marta María González Navarro. Arquitecta

#### **Dirección de Gestión:**

- Mirian Castellano García. Jurista

#### **Equipo redactor base:**

- José Tomás Martín González. Jurista
- Amanda E. Luaces Casas. Geógrafa
- Agora Perdigón Alvarado. Arquitecta
- Sergio Morales Rodríguez. Arquitecto
- María García Palerm. Arquitecta
- Adasat Pacheco Domínguez. Arquitecto
- Jennifer Scholz Fernández. Arquitecta
- Sergio Acosta Rivero. Gestión Administrativa
- Patricia León. Gestión Administrativa.

#### **Equipo colaborador externo:**

- José Antonio Hernández Cordero. Ingeniero Técnico Agrícola
- César de Benito Tejera. Ingeniero de Caminos, Canales y Puentes
- Jorge Morales Rodríguez. Geógrafo. Consultoría ambiental externa
- GEOAVANCE S.L. Topografía
- José María Sainz-Ezquerria Méndez. Jurista

## **ÍNDICE**

<b>1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1. Objeto del proyecto.....</b>	<b>6</b>
<b>1.2. Situación y superficie de los terrenos objeto de la iniciativa.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3. Instrumento de planeamiento que se desarrolla.....</b>	<b>7</b>
<b>2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1. Personas propietarias de los terrenos .....</b>	<b>10</b>
<b>2.2. Fincas de origen.....</b>	<b>11</b>
FINCA 1.1.....	11
FINCA 1.2.....	12
FINCA 1.3.....	14
FINCA 2.....	15
FINCA 3.....	16
FINCA 4.....	17
FINCA 5.....	18
FINCA 6.....	19
FINCA 7.....	19
FINCA 8.....	20
FINCA 9.....	20
<b>2.3. Segregación y determinación de resto.....</b>	<b>20</b>
<b>2.4. Planos .....</b>	<b>22</b>
<b>3. DESCRIPCIÓN Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES</b>	<b>22</b>
<b>3.1. Parcelas resultantes.....</b>	<b>22</b>
PARCELA RESULTANTE G-3_1:.....	24
PARCELA RESULTANTE G-3_2:.....	25
PARCELA RESULTANTE G-3_3:.....	26
PARCELA RESULTANTE G-3_4:.....	27
PARCELA RESULTANTE G-3_5:.....	29
PARCELA RESULTANTE G-3_6:.....	30
PARCELA RESULTANTE G-3_7:.....	31
PARCELA RESULTANTE G-3_8:.....	32
PARCELA RESULTANTE G-3_9:.....	33
PARCELA RESULTANTE G-3_10 "ESPACIO LIBRE":.....	34
PARCELA RESULTANTE G-3_11 "DOTACIONAL DEPORTIVO":.....	35
PARCELA RESULTANTE G-3_12 "ESPACIO LIBRE":.....	36

PARCELA RESULTANTE V-1 "VIARIO 1ª FASE": .....	37
PARCELA RESULTANTE V-2 "VIARIO 2ª FASE": .....	38
<b>4. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL .....</b>	<b>39</b>
<b>4.1. Fincas de origen aportadas a la Unidad de Actuación - Gáldar Casco G-3 .....</b>	<b>40</b>
<b>4.2. Costes de la operación reparcelatoria. ....</b>	<b>41</b>
4.2.1 Gastos de urbanización .....	41
4.2.2 Gastos de honorarios profesionales.....	42
4.2.3 Costes de las indemnizaciones de bienes y plantaciones.....	42
4.2.4 Gastos de gestión administrativa. ....	42
4.2.5 Gastos notariales y registrales.....	43
4.2.6 Gastos de financiación y promoción . ....	43
<b>4.3. Monetización de las diferencias del aprovechamiento adjudicado. ....</b>	<b>44</b>
4.3.1 Cálculo del valor de la unidad de aprovechamiento sin urbanizar.....	44
4.3.2 Compensación de excesos y defectos de aprovechamientos. ....	51
<b>4.4. Saldo correspondiente a cada parcela resultante.....</b>	<b>52</b>
CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS SEGÚN GASTOS DE URBANIZACIÓN Y MONETARIZACIÓN DE LAS DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO. ....	52
<b>4.5. Costes de las indemnizaciones correspondientes a los propietarios que no pueden     materializar la totalidad de sus derechos en fincas de resultado .....</b>	<b>53</b>
<b>5. CESIÓN A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO. ....</b>	<b>53</b>
<b>6. EXENCIÓN FISCAL.....</b>	<b>54</b>
<b>7. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>54</b>
7.1. Justificación de gastos de financiación y promoción.....	55
7.2. Justificación de la viabilidad de la actuación.....	56
<b>8. BASES DE ACTUACIÓN.....</b>	<b>58</b>
8.1. Costes de ejecución de la urbanización.....	58
8.2. Momento potencial de edificación.....	58
8.3. Conservación de la urbanización. ....	58
8.4. Plazo de las obras de urbanización y edificación. ....	58
<b>9. VIGENCIA DE LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA ACTUACIÓN. ....</b>	<b>59</b>
<b>10. GARANTÍAS OFRECIDAS. ....</b>	<b>60</b>
<b>11. PREVISIONES Y COMPROMISOS SOBRE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>60</b>

**ANEXOS. .... 60**

**1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

**1.1. Objeto del proyecto**

El presente Proyecto de Reparcelación tiene por objeto precisar los términos y condiciones de la gestión y ejecución de las previsiones incluidas en el Plan General de Ordenación de Gáldar para la Unidad de Actuación -en adelante, UA- "Gáldar Casco G-3".

Según lo dispuesto en el Plan General de Ordenación de Gáldar, para el desarrollo de la citada unidad de actuación se ha establecido un sistema de ejecución privada, de acuerdo con lo previsto en los art. 204 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y en los art. 55 y siguientes del Reglamento de Gestión y ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (RGEC), aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (vigente en lo que no se oponga a la Ley 4/2017, de 13 de julio, según prevé la disposición transitoria única del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias).

Al no pertenecer todos los terrenos a un propietario único y, sin embargo, estar promovida la presente iniciativa por propietarios de suelo que representan más del 50 por ciento de la totalidad de la superficie del ámbito de la unidad de actuación, se ha establecido el sistema de ejecución privada por compensación (art. 225 de la Ley 4/2014 y art. 62 y 66 RGEC), redactándose el presente Proyecto de Reparcelación de acuerdo con lo dispuesto en el RGEC y en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, al objeto de permitir su inscripción registral.

**1.2. Situación y superficie de los terrenos objeto de la iniciativa**

La UA- "Gáldar Casco G-3" está situada al noroeste de la Isla de Gran Canaria, en el Municipio de Gáldar. Limita al norte, con un Suelo Rústico de Asentamiento Rural (S.R.A.R.); al sur, con la Calle Dutidana; al este con la Calle Lomo Segundo; y al oeste, en una parte con la Calle Lomo Tercero y la otra con un S.R.A.R. Se sitúa, a su vez, junto al Casco Histórico del municipio. Las coordenadas U.T.M. referidas a la zona son: X: 435.745,54; Y: 3.113.805,24; Z: 93,44 m.

Aunque según el planeamiento vigente la unidad de actuación tiene una superficie de 19.582 m<sup>2</sup>, no obstante, lo cierto es que las fincas miden realmente en total 19.930 m<sup>2</sup>, según se ha constatado con un levantamiento topográfico georreferenciado del ámbito de la unidad de actuación realizado el día 15 de octubre de 2018 por la empresa especializada GEOAVANCE S.L. que se incorpora entre los planos de que consta el presente Proyecto. Esta superficie es la que se toma como cierta, por corresponder a la realidad física de las fincas de origen, al objeto de realizar las operaciones reparcelatorias que aquí se documentan.



*Ortofoto de Gáldar, con la delimitación en rojo de la UA "Gáldar Casco G-3"*

### **1.3. Instrumento de planeamiento que se desarrolla**

El instrumento de planeamiento urbanístico que ordena pormenorizadamente el ámbito y legitima la actuación que está vigente al tiempo de redactarse el presente Proyecto de Reparcelación es el Plan General de Ordenación del municipio de Gáldar que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de Febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007.

En concreto, el citado Plan General delimitó expresamente la UA "Gáldar Casco G-3" para que a través de los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución del mismo pudieran desarrollarse sus previsiones, tanto en lo referente a la obtención de suelo para las dotaciones

locales, realización de la urbanización y edificación de los terrenos como en lo referente a la reparcelación de las propiedades privadas.

En la Memoria del Volumen III- Plan Operativo del Plan General de Ordenación de Gáldar se establece un fichero con las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, del que se pueden extraer los parámetros característicos para cada Unidad. De dicho anexo se extraen los siguientes datos urbanísticos aplicables a la UA "Gáldar Casco G-3":

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "GÁLDAR CASCO G-3"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR.**

UNIDAD DE ACTUACIÓN		GÁLDAR CASCO G-3					
<b>Superficie Total</b>		<b>19582 m<sup>2</sup></b>					
<b>Uso Característico</b>		Residencial					
<b>Uso Compatible</b>		Comercial					
<b>Densidad</b>	61 Viv/Ha.	<b>Nº máximo de viviendas</b>		119 Viv.			
<b>Coefficiente de Edificabilidad</b>	0,73 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>SUP. EDIFICABLE MÁXIMA</b>		14229 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>			
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )
	RVP	1224	b2	1,8	100	2	2204
	R	6201	b2	1,8	100	2	11162
	Comerc.	480	Co	1,8		2	864
	DD	610					0
	E.L.	5253					
<b>TOTAL</b>		13768					14229
				<b>SUP. SUELO</b>	<b>DOTACIONES</b>	<b>ART. 36</b>	<b>SUP. CONSTRUÍDA M<sup>2</sup></b>
				RESIDENCIAL	7425		13365,30
				COMERCIAL COMPATIBLE	480		864
<b>RESERVA ART. 36</b>	<b>ESPACIOS LIBRES</b>			5253	5253	2846	
	<b>ITINERARIOS PEATONALES</b>			0			
	<b>DOTACIONAL</b>			610			
	<b>SUBTOTAL</b>			13768	610		
<b>VIARIO</b>				5814			
<b>TOTAL</b>				19582	5863	5692	14229,30
<b>SISTEMAS DE EJECUCIÓN</b>			PRIVADA	<b>PLAZO</b>		1er Cuatrienio	
<b>PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO</b>	Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	<b>Coefficiente H</b>
	0,95	1,00	1,10	1,10	1,00	1,10	1,26
							<b>Densidad Viv/Ha</b>
<b>Aprovechamiento lucrativo residencial</b>				13144,95 U.A.L.			
<b>Aprovechamiento lucrativo comercial</b>				1123,2 U.A.L.			
<b>Aprovechamiento lucrativo total</b>				14268,2 U.A.L.			
<b>Aprovechamiento medio</b>				0,9213 U.A.L./m <sup>2</sup>			
<b>10% Cesión</b>				1426,82 U.A.L.			

**Determinaciones de Contenido Ambiental**  
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m<sup>2</sup>/vivienda, lo que implica que la reserva de VPO que asciende a 18 viviendas precisas de una edificabilidad de 2160 m<sup>2</sup> construidos, que lo serán en ordenanza b2 y una reserva de aprovechamiento de 1971,75 UA, s .



## 2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN

### 2.1. Personas propietarias de los terrenos

A fecha de redacción de la presente versión del Proyecto de Reparcelación la titularidad de los terrenos incluidos dentro del ámbito delimitado como Unidad de Actuación "Gáldar Casco G-3" ha variado en relación a la primera versión del mismo presentada en el Ayuntamiento de Gáldar con fecha 10 de enero de 2019. Los propietarios actuales de todos los terrenos incluidos dentro del citado ámbito son los siguientes:

1. **D. Vicente Rodríguez Luján**, titular del DNI nº 42734564-N y su esposa **Dª Inmaculada Sánchez Aguiar**, titular del DNI nº 78461780-V, con domicilio actual en la Calle Benartemi, nº 13, 1ª Izquierda, código postal 35460 Gáldar. Son propietarios de las fincas nº 1.1, 1.2, 1.3 y 3 que se describen en el apartado siguiente.
2. **D. Antonio Vera Guillén**, titular del DNI nº 42765535-W, con domicilio actual en la Calle Maninidra nº 68, Gáldar. Es propietario de la finca nº 2 que se describe en el apartado siguiente.
3. **Dª. María Eugenia del Pino Ramos**, titular del DNI nº 42.755.057-N, y **Dª. Yolanda Montesdeoca Ramos**, titular del DNI nº 42755057-N, con domicilio actual en la Calle Princesa Guayarmina nº 46, 35009, Las Palmas de Gran Canaria, Las Palmas, como Herederas de Dª Josefa Ramos Pérez, y **Dª. María Eugenia Macías Ramos**, titular del DNI nº 42877577-Z, con domicilio actual en la Calle Lomo Tercero nº6, 35460, Gáldar, como Heredera de D. Isidro Vera Suárez. Son propietarias de la finca nº4 que se describe en el apartado siguiente.
4. **D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez**, titular del DNI nº 42762916-M y su esposa **Dª Concepción Ruíz García**, titular del DNI nº 78461836-G, con domicilio actual en Calle Dutidana, nº 49, código postal 35460 Gáldar. Son propietarios de la finca nº5 que se describe en el apartado siguiente.
5. **Excmo. Ayuntamiento de Gáldar**, con CIF P-3500900-J y domicilio actual en Calle Capitán Quesada, 29, código postal 35460 Gáldar. Es propietario de las fincas nº 6, 7, 8 y 9 que se describen en el apartado siguiente.

## 2.2. Fincas de origen

En la actualidad las parcelas que integran la unidad de actuación se encuentran sin edificar y preservan la estructura abancalada de la actividad agrícola, combinando algunas terrazas con cultivos con vegetación salvaje de bajo porte. También se encuentran restos de algunos residuos de materiales en laderas. La morfología del ámbito de actuación presenta un abancalamiento con importantes desniveles entre los extremos norte y sur.

Las fincas incluidas en la UA "Gáldar Casco G-3" son las once que seguidamente se describen de acuerdo con la realidad física de las mismas (art. 33.6 RGEC):

### **FINCA 1.1**

Trozo de terreno que según el levantamiento topográfico mide ONCE MIL VEINTE METROS CUADRADOS Y TRECE CENTÍMETROS CUADRADOS (11.020,13 m<sup>2</sup>). Es propiedad de D. Vicente Rodríguez Luján y su esposa D<sup>a</sup>. Inmaculada Sánchez Aguiar, y cuenta con los siguientes linderos:

- Linda al norte con terrenos situados fuera de la UA "Gáldar Casco G-3".
- Linda al sur con la Calle Dutidana y la finca 4.
- Linda al este con las *fincas 1.2 y 1.3* y con la Finca.
- Linda al oeste con terrenos situados fuera de la UA "Gáldar Casco G-3", y con la calle Lomo Tercero.

A efectos catastrales la finca está compuesta por las parcelas que tienen asignadas las siguientes referencias y titularidades:

- En mayor parte de 35009A002003540000YW (titular: Vicente Rodríguez Luján).
- En mayor parte de 5936301DS3153N0001SH (titular: Vicente Rodríguez Luján).
- 35009A002005700000YI (titular: En investigación art. 47 de La Ley 33/2003).
- 5936304DS3153N0000GG (titular: En investigación art. 47 de La Ley 33/2003).
- En parte de 35009A002003520000YU (titular: María del Pino Guerra Reyes).

A efectos registrales los terrenos se corresponden con las siguientes fincas registrales de Gáldar:

- Finca 2.118 D, del Término Municipal de Gáldar, inscrita en el Tomo 24, Libro 6, Folio 158. Propiedad de D. Vicente Rodríguez Luján y su esposa D<sup>a</sup>. Inmaculada Sánchez Aguiar.

- Finca 2124, del Término Municipal de Gáldar, inscrita en el Tomo 262, Libro 58, Folio 177. Propiedad de D. Vicente Rodríguez Luján y su esposa D<sup>a</sup>. Inmaculada Sánchez Aguiar.

Se incluyen las Escrituras de Propiedad y las Notas Simples Informativas de dichas fincas en el Documento de Anexos del presente Proyecto de Reparcelación, apartado.1.: Documentos aportados.

En la finca existen las siguientes construcciones y plantaciones, que se detallan en el Documento de Anexos del presente Proyecto de Reparcelación, apartado.5.: Reportaje fotográfico de las fincas origen, con identificación de las construcciones, instalaciones y plantaciones existentes:

- Los tres bancales situados al sur de la parcela se encuentran en explotación, destinándose al cultivo del plátano, preferentemente, y el resto a árboles frutales. La extensión aproximada en explotación es de 4.161 m<sup>2</sup>.
- En la zona sureste de la parcela existe un estanque en uso, conocido con el nombre de "Tía Lucía", que sirve para el abastecimiento de riego por aspersión para las plantaciones en explotación. La superficie total del estanque, de acuerdo al levantamiento topográfico, es de 402,61 m<sup>2</sup>. Sin embargo, sólo corresponden a esta parcela 285,68 m<sup>2</sup>, ya que el resto (116,92 m<sup>2</sup>) forma parte de la finca 5 descrita más adelante.
- Se identifican dos almacenes agrícolas dentro de los límites de esta finca asociados a la explotación. Uno de ellos situado en la cota más alta, junto al estanque de riego descrito anteriormente y el otro en el límite oeste, próximo a los bancales de cotas más bajas en explotación. La superficie aproximada de ambos es de 40 m<sup>2</sup>.

## **FINCA 1.2**

Trozo de terreno que según levantamiento topográfico mide CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS Y TREINTA CENTÍMETROS CUADRADOS (4.979,30 m<sup>2</sup>), propiedad de D. Vicente Rodríguez Luján y su esposa D<sup>a</sup> Inmaculada Sánchez Aguiar. Del total de la superficie de la parcela se localizan dentro de la delimitación de la UA "Gáldar Casco G-3" CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS Y NOVENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS (4.881,94 m<sup>2</sup>).

Una parte de esta finca se encuentra fuera del límite de la unidad de actuación, por lo que en el presente instrumento reparcelatorio se practicará la segregación correspondiente, incluyéndose al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación.

La finca es propiedad de D. Vicente Rodríguez Luján y su esposa D<sup>a</sup>. Inmaculada Sánchez Aguiar y cuenta con los siguientes linderos:

- Linda al norte con la *finca 1.3*.
- Linda al sur con la *finca 2* y *finca 5*.
- Linda al este con la calle Lomo Segundo.
- Linda al oeste con la *finca 1.1*.

A efectos catastrales la finca está compuesta por las parcelas que tienen asignadas las siguientes referencias y titularidades:

- 5937401DS3153N0001ZH (titular: D. Vicente Rodríguez Luján).
- 35009A002003550000YA (titular: D. Antonio Rodríguez Suarez).
- 5838202DS3153N0000AG (titular: En investigación artículo 47 de La Ley 33/2003).
- 5838201DS3153N0000WG (titular: Sin información).
- Parte de 5838204DS3153N0000YG (titular: En investigación art. 47 Ley 33/2003).
- Parte de 35009A002003540000YW (titular: Vicente Rodríguez Luján).
- Parte de 35009A002005920000YF (titular: En investigación art. 47 Ley 33/2003).

A efectos registrales los terrenos se corresponden con la siguiente finca registral de Gáldar: finca 5869, inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, al Tomo 543, Libro 1330, folio 228.

Se incluye las Escrituras de Propiedad y Notas Simples Informativas de dicha finca en el *Documento de Anexos del presente Proyecto de Reparcelación, apartado.1.: Documentos aportados.*

En la finca no existen plantaciones, pero sí se identifican las siguientes construcciones, sin uso y en mal estado de conservación, que se detallan en el *Documento de Anexos del presente Proyecto de Reparcelación, apartado.5.: Reportaje fotográfico de las fincas origen, con identificación de las construcciones, instalaciones y plantaciones existentes:*

- En la esquina sureste de la parcela se ubica una construcción, con deficiente estado de conservación, de dos plantas sobre rasante, con una superficie aproximada de 144,88 m<sup>2</sup>. Tiene frente a la calle Lomo Segundo y es colindante con la *finca 2*.
- Junto a la construcción descrita anteriormente existe un estanque deteriorado y sin uso, con una superficie aproximada de 209,31 m<sup>2</sup>.

Una parte de esta finca se encuentra fuera del límite de la unidad de actuación, por lo que en el presente instrumento reparcelatorio se practicará la segregación correspondiente, incluyéndose al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación.

### **FINCA 1.3**

Trozo de terreno que según levantamiento topográfico mide SETECIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS Y CUARENTA Y NUEVE CENTÍMETROS CUADRADOS (717,49 m<sup>2</sup>), propiedad de D. Vicente Rodríguez Luján y su esposa D<sup>a</sup> Inmaculada Sánchez Aguiar. La finca cuenta con los siguientes linderos:

- Linda al norte con una serventía, la finca 6, incluida dentro del ámbito de la unidad de actuación.
- Linda al sur con la *finca 1.2*.
- Linda al este con la *finca 3*.
- Linda al oeste con la *finca 1.1*.

A efectos catastrales la finca está compuesta por las parcelas que tienen asignadas las siguientes referencias y titularidades:

- 35009A002003570000YY (titular: Antonio Vera Sosa).
- Parte de 35009A002005920000YF (titular: En investigación art. 47 Ley 33/2003).
- Parte de 35009A002003540000YW (titular: Vicente Rodríguez Luján).
- Parte de 5937402DS3153N0001UH (titular: D. Vicente Rodríguez Luján y su esposa D<sup>a</sup>. Inmaculada Sánchez Aguiar)

A efectos registrales los terrenos se corresponden con la siguiente finca registral de Gáldar: finca 20.113, inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, al Tomo 1005, Libro 219, folio 20.

Se incluye las Escrituras de Propiedad y Notas Simples Informativas de dicha finca en el Documento de Anexos del presente Proyecto de Reparcelación, apartado.1.: Documentos aportados.

En la finca no existen construcciones y plantaciones a destacar.

## **FINCA 2**

Trozo de terreno que según *levantamiento topográfico\** mide MIL NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS Y CINCUENTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS (1.094,58 m<sup>2</sup>), propiedad de D. Antonio Vera Guillén. Del total de la superficie de la parcela se localizan dentro de la delimitación de la UA "Gáldar Casco G-3" MIL OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS Y NOVENTA Y SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS (1.081,96 m<sup>2</sup>). La finca cuenta con los siguientes linderos:

- Linda al norte con la *finca 1.2*.
- Linda al sur con edificaciones existentes y la calle Dutidana.
- Linda al este con la calle Lomo Segundo.
- Linda al oeste, en parte con la *finca 1.2*, y a su vez, con una serventía no incluida en la unidad de actuación.

A efectos catastrales la finca está compuesta por las parcelas que tienen asignadas las siguientes referencias: 5838205DS3153N0000GG y 5838203DS3153N0000BG.

A efectos registrales no se dispone de datos por no estar inscrita en el Registro de la Propiedad.

En la finca existen las siguientes construcciones y plantaciones que se detallan en el *Documento de Anexos del presente Proyecto de Reparcelación, apartado.5.: Reportaje fotográfico de las fincas origen, con identificación de las construcciones, instalaciones y plantaciones existentes:*

- En la zona sur de finca con frente a dos viarios, Calle Dutidana y Calle Lomo Segundo, se sitúa un estanque en uso, con agua para el riego de las plantaciones situadas dentro de la misma. La superficie del estanque, *según levantamiento topográfico\**, es de 214,84 m<sup>2</sup>.
- El resto de la finca de destina al cultivo de plataneras y árboles frutales. La explotación ocupa una superficie, *según levantamiento topográfico\**, de 879,74 m<sup>2</sup>.
- Dentro de sus linderos existen dos cuartos agrícolas y un porche, entre el estanque y la zona en explotación, en uso y con servicios y utensilios:
  - El cuarto 1 tiene una planta y está situado junto a la calle Lomo Segundo, con una superficie de 15 m<sup>2</sup>.

- El cuarto 2, también de una planta, tiene una superficie de suelo construida de 12,62 m<sup>2</sup>. Sobre su superficie vuela parte de la edificación propiedad de Don Roque Montesdeoca Padrón.

*\*Levantamiento topográfico aportado por el titular de la finca D. Antonio Vera Guillén y suscrito por el técnico D. Valentín Daniel Jordán Martel de fecha octubre 2018, anexo al escrito de alegación presentado por el propietario en el TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PARA LA ADMISIÓN DE INICIATIVA Y APROBACIÓN INICIAL DE LOS DOCUMENTOS DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "GÁLDAR CASCO G-3. El citado levantamiento se incorpora en el Documento de Anexos del presente Proyecto de Reparcelación.*

### **FINCA 3**

Trozo de terreno que según levantamiento topográfico mide QUINIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS Y NOVENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS (576,94 m<sup>2</sup>), propiedad de D. Vicente Rodríguez Luján y su esposa D<sup>a</sup>. Inmaculada Sánchez Aguiar. La finca cuenta con los siguientes linderos:

- Linda al norte con una serventía, la finca 6 incluida dentro del ámbito de la unidad de actuación como finca nº 6.
- Linda al sur y al oeste con la *finca 1.3*.
- Linda al este con la calle Lomo Segundo.

A efectos catastrales la finca está compuesta por las parcelas que tienen asignadas las siguientes referencias y titularidades:

- En mayor parte de 5937402DS3153N0001UH (titular: D. Vicente Rodríguez Luján y su esposa D<sup>a</sup>. Inmaculada Sánchez Aguiar)
- En parte de 35009A002005920000YF (titular: En investigación art 47 Ley 33/2003).

A efectos registrales los citados terrenos se corresponden con la finca registral de Gáldar nº 18.062, inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, al Tomo 319, Libro 171, folio 6.

Se incluye la Escritura de Compraventa Nota Simple Informativa de dicha finca en el *Documento de Anexos del presente Proyecto de Reparcelación, apartado.1.: Documentos aportados.*

En la finca existen las siguientes construcciones e infraestructuras que se detallan en el *Documento de Anexos del presente Proyecto de Reparcelación, apartado.5.:*

*Reportaje fotográfico de las fincas origen, con identificación de las construcciones, instalaciones y plantaciones existentes:*

- Una torre de distribución de electricidad de Endesa, actualmente en funcionamiento.
- Restos de construcciones y pequeños depósitos en ruinas y abandonados.

#### **FINCA 4**

Trozo de terreno que según levantamiento topográfico mide QUINIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS Y TREINTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS (519,37 m<sup>2</sup>), propiedad de D<sup>a</sup>. María Eugenia del Pino Ramos y D<sup>a</sup>. Yolanda Montesdeoca Ramos como Herederas de D<sup>a</sup>. Josefa Ramos Pérez, y de D<sup>a</sup>. María Eugenia Macías Ramos como Heredera de D. Isidro Vera Suárez. La finca cuenta con los siguientes linderos:

- Linda al norte con la *finca 1.1*.
- Linda al sur y al este con la calle Dutidana.
- Linda al oeste con edificaciones existentes.

A efectos catastrales la finca se corresponde con las parcelas que tienen asignadas las siguientes referencias y titularidades:

- Parte de 5836601DS3153N0001OH (titular: D. Isidro Vera Suarez)
- 001107200DS31D0001JU5 (titular: sin información).

A efectos registrales no se dispone de datos por no estar inscrita en el Registro de la Propiedad.

En la finca existen las siguientes construcciones que se detallan en el *Documento de Anexos* del presente *Proyecto de Reparcelación, apartado.5.: Reportaje fotográfico de las fincas origen, con identificación de las construcciones, instalaciones y plantaciones existentes:*

- Se identifica una construcción en estado de abandono, aparentemente de uso residencial, con frente a un tramo peatonal de la calle Dutidana. Cuenta con una planta sobre rasante desde dicha calle.

## **FINCA 5**

Trozo de terreno que según levantamiento topográfico mide SEISCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS Y SETENTA CENTÍMETROS CUADRADOS (606,70 m<sup>2</sup>), propiedad de D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez y de su esposa D<sup>a</sup> Concepción Ruíz García. Del total de la superficie de la parcela se localizan únicamente dentro de la delimitación de la UA "Gáldar Casco G-3" CIENTO ONCE METROS CUADRADOS Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS (111,07 m<sup>2</sup>).

La mayor parte de esta finca se encuentra fuera del límite de la unidad de actuación, por lo que en el presente instrumento reparcelatorio se practicará la segregación correspondiente, incluyéndose al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación.

La finca cuenta con los siguientes linderos:

- Linda al norte con la *finca 1.2*.
- Linda al sur con la calle Dutidana.
- Linda al este la serventía que da acceso a la finca 1.2.
- Linda al oeste con la *finca 1.1*.

A efectos catastrales la finca está compuesta por las parcelas que tienen asignadas las siguientes referencias y titularidades:

- En parte de 35009A002003540000YW (titularidad: Vicente Rodríguez Luján).
- En parte de 5936301DS3153N0001SH (titularidad: Vicente Rodríguez Luján).

A efectos registrales no se dispone de datos por no estar inscrita en el Registro de la Propiedad.

Existe y se aporta un contrato de COMPRA-VENTA de D. Vicente Rodríguez Luján a favor de D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez en el que se documentan las segregaciones siguientes:

- Trozo de terreno de QUINIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS (504 m<sup>2</sup>) que se segrega de la finca registral 2.118 (finca 1.1 de las aportadas a la reparcelación).
- Trozo de albercón, del llamado albercón Tía Lucía, de superficie aproximada de CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS (160 M<sup>2</sup>). Se segrega de la finca 2.124 (finca 1.1 de las aportadas a la reparcelación).

Se incluyen las Escrituras de Compraventa de dichas fincas en el *Documento de Anexos del presente Proyecto de Reparcelación, apartado.1.: Documentos aportados.*

En la finca existen las siguientes construcciones y plantaciones que se detallan en el *Documento de Anexos* del presente *Proyecto de Reparcelación, apartado.5.: Reportaje fotográfico de las fincas origen, con identificación de las construcciones, instalaciones y plantaciones existentes:*

- Una superficie de 116,92 m<sup>2</sup> correspondiente a la parte del estanque, conocido con el nombre de Tía Lucía, que sirve para el abastecimiento de riego por aspersión para las plantaciones en explotación. El resto del estanque (285,68 m<sup>2</sup>) forma parte de la finca 1.1. descrita anteriormente.
- El resto de la parcela cuenta con una piscina y algunos árboles frutales, que sirven de jardín trasero a la vivienda de la calle Dutidana nº 49.

La mayor parte de esta finca se encuentra fuera del límite de la unidad de actuación, por lo que en el presente instrumento reparcelatorio se practicará la segregación correspondiente, incluyéndose al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación.

#### **FINCA 6**

CAMINO O SERVENTÍA: Trozo de terreno usado como Camino o Serventía transversal a la calle Lomo Segundo situada en el límite norte de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar. De acuerdo al levantamiento topográfico mide CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS Y VEINTICINCO CENTÍMETROS CUADRADOS (157,25 m<sup>2</sup>).

La totalidad de la finca está incluida en la UA "Gáldar Casco G-3" delimitada por el Plan General de Ordenación de Gáldar. El Excmo. Ayuntamiento de Gáldar la aporta a la operación reparcelatoria como bien demanial, obteniendo en su lugar otra con igual naturaleza y localización.

#### **FINCA 7**

VIARIO PÚBLICO MUNICIPAL: Trozo del viario existente denominado "calle Lomo Segundo" situado en el límite este de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar. A dicho viario dan frente las fincas 2, 1.2, 1.3 y 3, descritas anteriormente. De acuerdo al levantamiento topográfico mide QUINIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS Y VEINTICUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS (551,24 m<sup>2</sup>).

La totalidad de la finca está incluida en la UA "Gáldar Casco G-3" delimitada por el Plan General de Ordenación de Gáldar. El Excmo. Ayuntamiento de Gáldar la aporta a la operación

reparcelatoria como bien demanial, obteniendo en su lugar otra con igual naturaleza, destino y localización.

### **FINCA 8**

VIARIO PÚBLICO MUNICIPAL: Trozo del viario existente denominado "calle Lomo Tercero", situado en el límite suroeste de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar. A dicho viario dan frente parte de la *finca 1.1* descrita anteriormente. De acuerdo al levantamiento topográfico mide CIENTO CINCO METROS CUADRADOS Y CUARENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS (105,45 m<sup>2</sup>).

La totalidad de la finca está incluida en la UA "Gáldar Casco G-3" delimitada por el Plan General de Ordenación de Gáldar. El Excmo. Ayuntamiento de Gáldar la aporta a la operación reparcelatoria como bien demanial, obteniendo en su lugar otra con igual naturaleza, destino y localización.

### **FINCA 9**

VIARIO PÚBLICO MUNICIPAL: Trozo del viario existente denominado "calle Dutidana" situado en el límite sur de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar. A dicho viario, dan frente parte de las *fincas 1.1 y 4* descritas anteriormente. De acuerdo al levantamiento topográfico tiene una superficie de DOSCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS Y SESENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS (207,67m<sup>2</sup>).

La totalidad de la finca está incluida en la UA "Gáldar Casco G-3" delimitada por el Plan General de Ordenación de Gáldar. El Excmo. Ayuntamiento de Gáldar la aporta a la operación reparcelatoria como bien demanial, obteniendo en su lugar otra con igual naturaleza, destino y localización.

## **2.3. Segregación y determinación de resto**

Como consecuencia de las operaciones reparcelatorias practicadas en virtud del presente *Proyecto de Reparcelación*, se determina el resto de las fincas aportadas que se encuentran fuera del límite de la unidad de actuación y se practica la segregación correspondiente (en aplicación del artículo 33.2 RGEC).

Los terrenos situados fuera de la unidad de actuación y segregados del resto de las fincas de origen correspondientes se representan gráficamente en el Plano R-02: FINCAS DE ORIGEN DENTRO DE LA UA Y DETERMINACIÓN DE RESTOS DE LAS FINCAS: 1.2., 2 Y 5 que se

adjunta en el Documento de Planos del presente Proyecto de Reparcelación, y figurarán en lo sucesivo como fincas nuevas e independientes, inscribiéndose a nombre de los titulares que en cada caso se indican. Su configuración es la siguiente:

1.- **RESTO DE LA FINCA 1.2.** Trozo de terreno que según levantamiento topográfico mide NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS (97,36 m<sup>2</sup>) propiedad de D. Vicente Rodríguez Luján y D<sup>a</sup> Inmaculada Sánchez Aguiar, que surge como resto de la finca de origen 1.2 aportada a la operación reparcelatoria. Este resto se sitúa al sur de la finca aportada 1.2 y se segrega de las parcelas con referencia catastral 35009A002003540000YW (titularidad: D. Vicente Rodríguez Luján) y 35009A002003550000YA (titularidad: D. Antonio Rodríguez Suarez) y de la finca registral de Gáldar nº 5869, inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, al Tomo 543, Libro 1330, folio 228.

2.- **RESTO DE LA FINCA 5.** Trozo de terreno que según levantamiento topográfico mide CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS Y SESENTA Y TRES CENTÍMETROS CUADRADOS (495,63 m<sup>2</sup>), propiedad de D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez y su esposa D<sup>a</sup> Concepción Ruíz García, que surge como resto de la finca de origen 5 aportada a la operación reparcelatoria. Este resto se segrega de parcelas con referencia catastral 35009A002003540000YW y 5936301DS3153N0001SH (titularidad: D. Vicente Rodríguez Luján) y, a efectos registrales, de las fincas registrales de Gáldar nº 2.118 y nº 2.124 que D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez adquirió D. Vicente Rodríguez Luján.

3.- **RESTO DE LA FINCA 2.** Cuarto, de una planta, que consta de una superficie de suelo construida de DOCE METROS CUADRADOS Y SESENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS (12,62 m<sup>2</sup>), según levantamiento topográfico, propiedad de por D. Antonio Vera Guillén, que surge como resto de la finca de origen 2 aportada a la operación reparcelatoria. Sobre su superficie vuela parte de la edificación colindante propiedad de Don Roque Montesdeoca Padrón. Este resto se segrega de las parcelas con referencia catastral 5838205DS3153N0000GG y 5838203DS3153N0000BG.

## 2.4. Planos

Se adjunta un documento de Planos del presente Proyecto de Reparcelación, en los que se identifican la situación, forma, dimensiones y características de las fincas aportadas citadas.

## 3. DESCRIPCIÓN Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

### 3.1. Parcelas resultantes

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, el presente Proyecto de Reparcelación, como instrumento jurídico con capacidad reparcelatoria, realiza una división de las fincas comprendidas en el ámbito de suelo urbano no consolidado delimitado por el PGO de Gáldar como UA "Gáldar Casco G-3" ajustada a las condiciones fijadas en el mismo, teniendo en cuenta siempre las condiciones de parcela mínima que fijan las Ordenanzas aplicables y respetándose en general su integridad, tamaño, forma y posición en el territorio de las parcelas destinadas por el PGO a usos dotacionales y que son objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio.

A la hora de realizar la configuración de las fincas de resultado se ha tenido en cuenta que la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, prevé en su art. 202.2 la posibilidad de que los instrumentos de gestión introduzcan alteraciones en las unidades de actuación delimitadas, sin necesidad de modificación del planeamiento, cuando se trate de "reajustes justificados", en los términos que se prevean reglamentariamente.

En este contexto, el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, establece en su art. 23 lo siguiente:

***"7. Los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5 por ciento de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local.***

*8. Sólo se admitirán los reajustes mencionados en el número anterior **cuando con ello se facilite la gestión urbanística, no se altere la clasificación del suelo ni se desvirtúe la ordenación prevista y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados.** Tales condicionantes deberán justificarse suficientemente en el instrumento de gestión que contenga los citados reajustes, que surtirán efecto con la aprobación del mismo”.*

Tales reajustes se permiten incluso en los Proyectos de Urbanización. Así, el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, precisa que:

*“Los **Proyectos de Urbanización** no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que **puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras**”* (artículo 68).

Y en la interpretación de esta norma el Tribunal Supremo recuerda sistemáticamente que se pueden *“efectuar las **adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras**”* (STS de 12 junio 1987, RJ 1987\6120), siempre con el límite de que no supongan la infracción de las determinaciones del PGO que se ejecuta.

Al amparo de esta previsión, en el desarrollo de la UA “GÁLDAR CASCO G-3” se ha constatado la necesidad de desplazar ligeramente hacia el norte, la posición de la nueva vía situada por el Plan General de Ordenación de Gáldar al norte de la Calle Dutidana para conseguir una mejor implantación de la misma sobre el territorio, si bien se mantienen sus características y funcionalidad de acuerdo con lo previsto en el citado Plan, ya que la ordenación fijada por éste permanece incólume.

En general, se ha procurado que las parcelas resultantes adjudicadas a los diferentes propietarios estén situadas en el lugar más próximo posible a las fincas de origen de cada uno de ellos (art. 36.4 RGEC).

Las parcelas que resultan del presente Proyecto de Reparcelación y que, en consecuencia, resultan objeto de adjudicación, son las CATORCE (14) siguientes:

### **PARCELA RESULTANTE G-3 1:**

**DESCRIPCIÓN:** Situada en la denominada "UA GÁLDAR CASCO G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar, que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de Febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007. Tiene forma irregular y cuenta con una superficie de 703 m<sup>2</sup>.

**AFECCIONES:** La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio. En la cuenta provisional de la reparcelación que se practica le corresponde un saldo de 334.811,33 € y se le atribuye una cuota del 9,70 % en el pago de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización y de los demás previstos en el Proyecto de Reparcelación.

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la reparcelación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que los titulares de la parcela han satisfecho los mencionados gastos en la proporción que corresponda.

**LINDEROS:** Norte, con vial "Eje 4" de nueva creación; Sur, con vial-rodonal "Rodonal 2" de nueva creación; Este, con vial "Eje 3A" prolongación de la Calle Tagoter Semidán; y Oeste, con vial-rodonal "Rodonal 1" de nueva creación.

**USO:** Residencial en Vivienda Colectiva y Unifamiliar. **TIPOLOGÍA:** Edificación en Manzana Cerrada (b2). **EDIFICABILIDAD:** Se le asigna una edificabilidad máxima de 1,8 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s de acuerdo con lo previsto en la ficha de la UA "Gáldar Casco G-3" recogida en el *Tomo III. Plan Operativo* del Plan General de Ordenación de Gáldar. También son de aplicación las Condiciones de la Subzona b2.

**ADJUDICATARIO:** D. VICENTE RODRÍGUEZ LUJÁN y su esposa D<sup>a</sup> INMACULADA SÁNCHEZ AGUIAR casados en régimen de gananciales, titulares de los DNI nº 42.734.564-N y 78.461.780-V, respectivamente, y domiciliados actualmente en la Calle Benartemi, nº 13, 1º Izquierda, 35460, Gáldar. Los titulares de esta finca quedan afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del instrumento reparcelatorio y de la legislación urbanística.

**TÍTULO:** Se adjudica la finca descrita en pleno dominio como parcela resultante del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:** La parcela resultante descrita procede de las siguientes fincas aportadas a la operación reparcelatoria: fincas registrales 2.118 *Duplic*, 5.869, 20.113, 2.124, 5.584 y 18.062. De acuerdo a la nomenclatura de fincas de origen aportadas, se corresponde con las fincas 1.1, 1.2, 1.3 y 3.

### **PARCELA RESULTANTE G-3 2:**

**DESCRIPCIÓN:** Situada en la denominada "UA GÁLDAR CASCO G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar, que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007. Tiene forma irregular y cuenta con una superficie de 2.168,00 m<sup>2</sup>.

**AFECCIONES:** La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio. En la cuenta provisional de la reparcelación que se practica le corresponde un saldo de 1.032.764,20 € y se le atribuye una cuota del 29,92 % en el pago de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización y de los demás previstos en el Proyecto de Reparcelación.

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la reparcelación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que los titulares de la parcela han satisfecho los mencionados gastos en la proporción que corresponda.

**LINDEROS:** Norte, con vial-rodonal "Rodonal 2" de nueva creación; Sur, con vial "Eje 2" que conecta la Calle Dutidana y Calle Lomo Tercero; Este, con vial "Eje 3A" prolongación de la Calle Tagoter Semidán y; Oeste, con vial-rodonal "Rodonal 1" de nueva creación.

**USO:** Residencial en Vivienda Colectiva y Unifamiliar. **TIPOLOGÍA:** Edificación en Manzana Cerrada (b2). **EDIFICABILIDAD:** Se le asigna una edificabilidad máxima de 1,8 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s de acuerdo con lo previsto en la ficha de la UA "Gáldar Casco G-3" recogida en el *Tomo III. Plan Operativo* del Plan General de Ordenación de Gáldar. También son de aplicación las Condiciones de la Subzona b2.

**ADJUDICATARIO:** D. VICENTE RODRÍGUEZ LUJÁN y su esposa D<sup>a</sup> INMACULADA SÁNCHEZ AGUIAR casados en régimen de gananciales, titulares de los DNI nº 42.734.564-N y 78.461.780-V, respectivamente, y domiciliados actualmente en la Calle Benartemi, nº 13, 1º Izquierda, 35460, Gáldar. Los titulares de esta finca quedan afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del instrumento reparcelatorio y de la legislación urbanística.

**TÍTULO:** Se adjudica la finca descrita en pleno dominio como parcela resultante del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:** La parcela resultante descrita procede de las siguientes fincas aportadas a la operación reparcelatoria: fincas registrales 2.118 *Duplic*, 5.869, 20.113, 2.124, 5.584 y 18.062. De acuerdo a la nomenclatura de fincas de origen aportadas, se corresponde con las fincas 1.1, 1.2, 1.3 y 3.

### **PARCELA RESULTANTE G-3 3:**

**DESCRIPCIÓN:** Situada en la denominada "UA GÁLDAR CASCO G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar, que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007. Tiene forma irregular, y cuenta con una superficie de 1.715,00 m<sup>2</sup>.

**AFECCIONES:** La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio. En la cuenta provisional de la reparcelación que se practica le corresponde un saldo de 816.688,72 € y se le atribuye una cuota del 23,66% en el pago de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización y de los demás previstos en el Proyecto de Reparcelación.

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la reparcelación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que los titulares de la parcela han satisfecho los mencionados gastos en la proporción que corresponda.

**LINDEROS:** Norte y Oeste, con vial "Eje 3B" prolongación de la Calle Tagoter Semidán; Este, con vial-rodonal "Rodonal 3" de nueva creación; y Sur, con vial "Eje 4" de nueva creación.

**USO:** Residencial en Vivienda Colectiva y Unifamiliar. **TIPOLOGÍA:** Edificación en Manzana Cerrada (b2). **EDIFICABILIDAD:** Se le asigna una edificabilidad máxima de 1,8 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s de acuerdo con lo previsto en la ficha de la UA "Gáldar Casco G-3" recogida en el *Tomo III. Plan Operativo* del Plan General de Ordenación de Gáldar. También son de aplicación las Condiciones de la Subzona b2.

**ADJUDICATARIO:** D. VICENTE RODRÍGUEZ LUJÁN y su esposa D<sup>a</sup> INMACULADA SÁNCHEZ AGUIAR casados en régimen de gananciales, titulares de los DNI nº 42.734.564-N y 78.461.780-V, respectivamente, y domiciliados actualmente en la Calle Benartemi, nº 13, 1º Izquierda, 35460, Gáldar. Los titulares de esta finca quedan afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del instrumento reparcelatorio y de la legislación urbanística.

**TÍTULO:** Se adjudica la finca descrita en pleno dominio como parcela resultante del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:** La parcela resultante descrita procede de las siguientes fincas aportadas a la operación reparcelatoria: fincas registrales 2.118 Duplic, 5.869, 20.113, 2.124, 5.584 y 18.062. De acuerdo a la nomenclatura de fincas de origen aportadas, se corresponde con las fincas 1.1, 1.2, 1.3 y 3.

#### **PARCELA RESULTANTE G-3 4:**

**DESCRIPCIÓN:** Situada en la denominada "UA GÁLDAR CASCO G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar, que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de Febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007. Tiene forma irregular, y cuenta con una superficie de 1.547,00 m<sup>2</sup>.

**AFECCIONES:** La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio. En la cuenta provisional de la reparcelación que se practica le corresponde un saldo de 736.606,96 € y se le atribuye una cuota del 21,34% en el pago de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización y de los demás previstos en el Proyecto de Reparcelación.

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la reparcelación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que los titulares de la parcela han satisfecho los mencionados gastos en la proporción que corresponda.

**LINDEROS:** Norte, con vial "Eje 3B" prolongación de la Calle Tagoter Semidán; Sur, con vial "Eje 4"; Este, con Calle Lomo Segundo (vial "Eje 1"); y Oeste, con vial-rodonal "Rodonal 3" de nueva creación.

**USO:** Residencial en Vivienda Colectiva y Unifamiliar. **TIPOLOGÍA:** Edificación en Manzana Cerrada (b2). **EDIFICABILIDAD:** Se le asigna una edificabilidad máxima de 1,8 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s de acuerdo con lo previsto en la ficha de la UA "Gáldar Casco G-3" recogida en el *Tomo III. Plan Operativo* del Plan General de Ordenación de Gáldar. También son de aplicación las Condiciones de la Subzona b2.

**ADJUDICATARIO:** D. VICENTE RODRÍGUEZ LUJÁN y su esposa D<sup>a</sup> INMACULADA SÁNCHEZ AGUIAR, casados en régimen de gananciales, titulares de los DNI nº 42.734.564-N y 78.461.780-V, respectivamente, y domiciliados actualmente en la Calle Benartemi, nº 13, 1<sup>º</sup> Izquierda, 35460, Gáldar. Los titulares de esta finca quedan afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del instrumento reparcelatorio y de la legislación urbanística.

**TÍTULO:** Se adjudica la finca descrita en pleno dominio como parcela resultante del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:** La parcela resultante descrita procede de las siguientes fincas aportadas a la operación reparcelatoria: fincas registrales 2.118 *Duplic*, 5.869, 20.113, 2.124, 5.584 y 18.062. De acuerdo a la nomenclatura de fincas de origen aportadas, se corresponde con las fincas 1.1, 1.2, 1.3 y 3.

### **PARCELA RESULTANTE G-3 5:**

**DESCRIPCIÓN:** Situada en la denominada "UA GÁLDAR CASCO G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar, que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de Febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007. Tiene forma rectangular y cuenta con una superficie de 543,00 m<sup>2</sup>.

**AFECCIONES:** La finca queda exenta del pago del saldo de la liquidación provisional y definitiva de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio, al ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante.

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes.

**LINDEROS:** Norte, con vial "Eje 4" de nueva creación; Sur, con Calle Dutidana; Este, con finca propiedad de D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez y de su esposa D<sup>a</sup> Concepción Ruíz García; y Oeste, con vial "Eje 3A" prolongación de la Calle Tagoter Semidán.

**USO:** Residencial en Vivienda de Protección Oficial Colectiva y Unifamiliar (RVP). **TIPOLOGÍA:** Edificación en Manzana Cerrada (b2). **EDIFICABILIDAD:** Se le asigna una edificabilidad máxima de 1,8 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s de acuerdo con lo previsto en la ficha de la UA "Gáldar Casco G-3" recogida en el *Tomo III. Plan Operativo* del Plan General de Ordenación de Gáldar. También son de aplicación las Condiciones de la Subzona b2.

**ADJUDICATARIO:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR.

**TÍTULO:** Se adjudica la finca descrita en pleno dominio, con carácter patrimonial y para su integración en el patrimonio público de suelo, como parcela resultante del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:** La parcela resultante descrita procede de las siguientes fincas aportadas a la operación reparcelatoria: fincas registrales 2.118 Duplic, 2.124 y 5869. De acuerdo a la nomenclatura de fincas de origen aportadas, se corresponde con las fincas 1.1, 1.2 y 5.

### **PARCELA RESULTANTE G-3 6:**

**DESCRIPCIÓN:** Situada en la denominada "UA GÁLDAR CASCO G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar, que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de Febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007. Tiene forma irregular, y cuenta con una superficie de 351,79 m<sup>2</sup>.

**AFECCIONES:** La finca queda exenta del pago del saldo de la liquidación provisional y definitiva de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio, al ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante.

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes.

**LINDEROS:** Norte, con vial "Eje 4" de nueva creación; Sur, con parcela resultante G-3\_7.; Este, con la Calle Lomo Segundo (vial "Eje 1"); y Oeste, con finca propiedad de D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez y de su esposa D<sup>a</sup> Concepción Ruíz García.

**USO:** Residencial en Vivienda de Protección Oficial Colectiva y Unifamiliar (RVP). **TIPOLOGÍA:** Edificación en Manzana Cerrada (b2). **EDIFICABILIDAD:** Se le asigna una edificabilidad máxima de 1,8 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s de acuerdo con lo previsto en la ficha de la UA "Gáldar Casco G-3" recogida en el *Tomo III. Plan Operativo* del Plan General de Ordenación de Gáldar. También son de aplicación las Condiciones de la Subzona b2.

**ADJUDICATARIO:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR.

**TÍTULO:** Se adjudica la finca descrita en pleno dominio, con carácter patrimonial y para su integración en el patrimonio público de suelo, como parcela resultante del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:** La parcela resultante descrita procede de las siguientes fincas aportadas a la operación reparcelatoria: finca registral 5869 y otras fincas de las que no se dispone datos registrales. De acuerdo a la nomenclatura de fincas de origen aportadas, se corresponden con las fincas 1.2 y 2.

### **PARCELA RESULTANTE G-3 7:**

**DESCRIPCIÓN:** Situada en la denominada "UA GÁLDAR CASCO G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar, que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de Febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007. Tiene forma irregular, y cuenta con una superficie de 405,21 m<sup>2</sup>.

**AFECCIONES:** La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio. En la cuenta provisional de la reparcelación que se practica le corresponde un saldo de 151.772,45 € y se le atribuye una cuota del 5,03% en el pago de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización y de los demás previstos en el Proyecto de Reparcelación.

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la reparcelación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que los titulares de la parcela han satisfecho los mencionados gastos en la proporción que corresponda.

**LINDEROS:** Norte, con parcela resultante G-3\_6; Sur, con edificaciones existentes no incluidas en la Unidad de Actuación; Este, con la Calle Lomo Segundo (vial "Eje 1"); y Oeste, con serventía.

**USO:** Residencial en Vivienda de Protección Oficial Colectiva y Unifamiliar (RVP). **TIPOLOGÍA:** Edificación en Manzana Cerrada (b2). **EDIFICABILIDAD:** Se le asigna una edificabilidad máxima de 1,8 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s de acuerdo con lo previsto en la ficha de la UA "Gáldar Casco G-3" recogida en el *Tomo III. Plan Operativo* del Plan General de Ordenación de Gáldar. También son de aplicación las Condiciones de la Subzona b2.

**ADJUDICATARIO:** JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "GÁLDAR CASCO G-3" (CIF V10785723). La persona titular de esta finca queda afecta al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del instrumento reparcelatorio y de la legislación urbanística.

**TÍTULO:** Se adjudica la finca descrita en pleno dominio, a resultados del expediente expropiatorio aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Gáldar de las personas propietarias de terrenos incluidos en la unidad de actuación no adheridos a la Junta de Compensación, como parcela resultante del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:** No se dispone de los datos registrales de la parcela de origen (finca 2) aportada a la operación reparcelatoria.

### **PARCELA RESULTANTE G-3 8:**

**DESCRIPCIÓN:** Situada en la denominada "UA GÁLDAR CASCO G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar, que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de Febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007. Tiene forma irregular, y cuenta con una superficie de 153,16 m<sup>2</sup>.

**AFECCIONES:** La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio. En la cuenta provisional de la reparcelación que se practica le corresponde un saldo de 93.827,85 € y se le atribuye una cuota del 2,75 % en el pago de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización y de los demás previstos en el Proyecto de Reparcelación.

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la reparcelación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que los titulares de la parcela han satisfecho los mencionados gastos en la proporción que corresponda.

**LINDEROS:** Norte, con vial "Eje 2" de nueva creación que conecta la Calle Dutidana y Calle Lomo Tercero; Sur, con vial "Rodonal 4"; Este, con parcela resultante G-3\_9.; y Oeste, con edificaciones existentes no incluidas en la UA "Gáldar Casco G-3".

**USO:** Terciario en la categoría de Comercial, excepto gran superficie. (Co). **TIPOLOGÍA:** Edificación en Manzana Cerrada. **EDIFICABILIDAD:** Se le asigna una edificabilidad máxima de 1,8 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s de acuerdo con lo previsto en la ficha de la UA "Gáldar Casco G-3" recogida en el *Tomo III. Plan Operativo* del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**ADJUDICATARIO:** JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "GÁLDAR CASCO G-3" (CIF V10785723). La persona titular de esta finca queda afecta al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del instrumento reparcelatorio y de la legislación urbanística.

**TÍTULO:** Se adjudica la finca descrita en pleno dominio, a resultados del expediente expropiatorio aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Gáldar de las personas propietarias de terrenos incluidos en la unidad de actuación no adheridos a la Junta de Compensación, como parcela resultante del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:** No se dispone de los datos registrales de la parcela de origen (finca 4) aportada a la operación reparcelatoria.

### **PARCELA RESULTANTE G-3 9:**

**DESCRIPCIÓN:** Situada en la denominada "UA GÁLDAR CASCO G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar, que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007. Tiene forma irregular y cuenta con una superficie de 423,84 m<sup>2</sup>.

**AFECCIONES:** La finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio. En la cuenta provisional de la reparcelación que se practica le corresponde un saldo de 262.323,91 € y se le atribuye una cuota del 7,60 % en el pago de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización y de los demás previstos en el Proyecto de Reparcelación.

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la reparcelación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que los titulares de la parcela han satisfecho los mencionados gastos en la proporción que corresponda.

**LINDEROS:** Norte, con vial "Eje 2" de nueva creación que conecta la Calle Dutidana y Calle Lomo Tercero; Sur, con vial "Rodonal 4"; Este, con Calle Dutidana; y Oeste, con parcela resultante G-3\_8.

**USO:** Terciario en la categoría de Comercial, excepto gran superficie. (Co). **TIPOLOGÍA:** Edificación en Manzana Cerrada. **EDIFICABILIDAD:** Se le asigna una edificabilidad máxima de 1,8 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s de acuerdo con lo previsto en la ficha de la UA "Gáldar Casco G-3" recogida en el *Tomo III. Plan Operativo* del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**ADJUDICATARIO:** D. VICENTE RODRÍGUEZ LUJÁN y su esposa D<sup>a</sup> INMACULADA SÁNCHEZ AGUIAR casados en régimen de gananciales, titulares de los DNI nº 42.734.564-N y 78.461.780-V, respectivamente y domiciliados actualmente en la Calle Benartemi, nº 13, 1<sup>o</sup> Izquierda, 35460, Gáldar. Los titulares de esta finca quedan afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del instrumento reparcelatorio y de la legislación urbanística.

**TÍTULO:** Se adjudica la finca descrita en pleno dominio como parcela resultante del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:** La parcela resultante descrita procede de las siguientes fincas aportadas a la operación reparcelatoria: fincas registrales 2.118 Duplic, 5.869, 20.113, 2.124, 5.584 y 18.062. De acuerdo a la nomenclatura de fincas de origen aportadas, se corresponde con las fincas 1.1, 1.2, 1.3 y 3.

### **PARCELA RESULTANTE G-3 10 "ESPACIO LIBRE":**

**DESCRIPCIÓN:** Situada en la denominada "UA GÁLDAR CASCO G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar, que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007. Tiene forma irregular, y cuenta con una superficie de 84,00 m<sup>2</sup>.

**AFECCIONES:** La finca queda exenta del pago del saldo de la liquidación provisional y definitiva de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio, al ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante.

**LINDEROS:** Norte y Este, con la Calle Lomo Segundo (vial "Eje 1"); Sur, con Calle Dutidana; y Oeste, con edificaciones existentes no incluidas en la unidad de actuación.

**USO:** Espacio Libre. (Artículo 31. Condiciones de las Subzonas de uso Esparcimiento y Espacios Libres EL del *Tomo III. Plan Operativo* del Plan General de Ordenación de Gáldar.)

**ADJUDICATARIO:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR.

**TITULO:** Se adjudica la finca descrita en pleno dominio y con carácter demanial como parcela resultante del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:** La parcela resultante descrita procede de las siguientes fincas aportadas a la operación reparcelatoria: no se dispone de datos registrales. De acuerdo a la nomenclatura de fincas origen aportadas, se corresponde con la finca 2.

**PARCELA RESULTANTE G-3 11 "DOTACIONAL DEPORTIVO":**

**DESCRIPCIÓN:** Situada en la denominada "UA GÁLDAR CASCO G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar, que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de Febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007. Tiene forma irregular y cuenta con una superficie de 611,00 m<sup>2</sup>.

**AFECCIONES:** La finca queda exenta del pago del saldo de la liquidación provisional y definitiva de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio, al ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante.

**LINDEROS:** Norte, con parcela G-3\_12 "Espacio Libre"; Sur y Oeste, con vial "Eje 4" de nueva creación; y Este, con vial "Eje 3B" de nueva creación prolongación de la Calle Tagoter Semidán.

**USO:** Dotacional Comunitario en la categoría de Deportivo. Tipología de Edificación singular. (Artículo 33. Condiciones de las Subzonas de uso Deportivo D del *Tomo III. Plan Operativo* del Plan General de Ordenación de Gáldar.)

**ADJUDICATARIO:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR.

**TITULO:** Se adjudica la finca descrita en pleno dominio y con carácter demanial como parcela resultante del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:** La parcela resultante descrita procede de las siguientes fincas aportadas a la operación reparcelatoria: fincas registrales 2.118 Duplic y 2.124. De acuerdo a la nomenclatura de fincas de origen aportadas, se corresponde con la finca 1.1.

**PARCELA RESULTANTE G-3 12 "ESPACIO LIBRE":**

**DESCRIPCIÓN:** Situada en la denominada "UA GÁLDAR CASCO G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar, que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007. Tiene forma irregular y cuenta con una superficie de 5.183,00 m<sup>2</sup>.

**AFECCIONES:** La finca queda exenta del pago del saldo de la liquidación provisional y definitiva de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio, al ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante.

**LINDEROS:** Norte y Oeste, con terrenos no incluidos en la unidad de actuación; Este, con la Calle Lomo Segundo (vial "Eje 1") y vial "Eje 3B" de nueva creación prolongación de la Calle Tagoter Semidán y Sur, con la parcela resultante G-3\_11 "Dotacional Deportiva".

**USO:** Espacio Libre. (Artículo 31. Condiciones de las Subzonas de uso Esparcimiento y Espacios Libres EL del *Tomo III. Plan Operativo* del Plan General de Ordenación de Gáldar.)

**ADJUDICATARIO:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR.

**TITULO:** Se adjudica la finca descrita en pleno dominio y con carácter demanial como parcela resultante del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:** La parcela resultante descrita procede de las siguientes fincas aportadas a la operación reparcelatoria: fincas registrales 2.118 Duplic, 2.124, 20.113, y 18.062. De acuerdo a la nomenclatura de fincas de origen aportadas, se corresponde con las fincas 1.1, 1.3 y 3.

**PARCELA RESULTANTE V-1 "VIARIO 1ª FASE":**

**DESCRIPCIÓN:** Situada en la denominada "UA GÁLDAR CASCO G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar, que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de Febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007. Tiene forma irregular en su conjunto y se compone de siete tramos de viarios, denominados "Eje 3A", "Eje 1", "Eje 4", "Eje 2", "Rodonal 2", "Rodonal 4" y "Rodonal 1" en el Proyecto de Reparcelación. La superficie total de la parcela es de 4.817,00 m<sup>2</sup>, correspondiendo al tramo "Eje 3A" una superficie de 423,00m<sup>2</sup>, al "Eje 1" una superficie de 1.616,00 m<sup>2</sup>, al "Eje 4" una superficie de 1.215,00 m<sup>2</sup>, al "Eje 2" una superficie de 951,00 m<sup>2</sup>, al "Rodonal 2" una superficie de 231,00 m<sup>2</sup>, al "Rodonal 4" una superficie de 69,00 m<sup>2</sup> y al "Rodonal 1" una superficie de 312,00 m<sup>2</sup>.

**AFECCIONES:** La finca queda exenta del pago del saldo de la liquidación provisional y definitiva de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio, al ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante.

**USO:** Viario.

**ADJUDICATARIO:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR.

**TITULO:** Se adjudica la finca descrita en pleno dominio y con carácter demanial como parcela resultante del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:** Se corresponde con las vías municipales existentes aportadas a la operación reparcelatoria (Fincas 6, 7, 8 y 9), entendiéndose sustituidas las vías existentes por las nuevas.

**PARCELA RESULTANTE V-2 "VIARIO 2ª FASE":**

**DESCRIPCIÓN:** Situada en la denominada "UA GÁLDAR CASCO G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar, que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007. Tiene forma irregular en su conjunto y se compone de dos tramos de viarios, denominados "Eje 3B" y "Rodonal 3" en el Proyecto de Reparcelación. La superficie total de la parcela es de 1.225,00 m<sup>2</sup>, correspondiendo al tramo "Eje 3B" una superficie de 944,00 m<sup>2</sup> y al "Rodonal 3" una superficie de 281,00 m<sup>2</sup>.

**AFECCIONES:** La finca queda exenta del pago del saldo de la liquidación provisional y definitiva de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio, al ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante.

**USO:** Viario.

**ADJUDICATARIO:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR.

**TITULO:** Se adjudica la finca descrita en pleno dominio y con carácter demanial como parcela resultante del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la UA "Gáldar Casco G-3" del Plan General de Ordenación de Gáldar.

**CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:** Se corresponde con las vías municipales existentes aportadas a la operación reparcelatoria (fincas 6, 7, 8 y 9), entendiéndose sustituidas las vías existentes por las nuevas.

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

La presente cuenta de liquidación provisional incluye la totalidad de los costes correspondientes a las obras de urbanización que deben realizarse para lograr la completa y total ejecución y desarrollo de la ordenación prevista para la Unidad de Actuación "Gáldar Casco G-3" por el Plan General de Ordenación de Gáldar que fue aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de julio de 2006 (BOC de 26 de Febrero de 2007) y entró en vigor con la publicación de su normativa en el BOP de Las Palmas número 32 del viernes 9 de marzo de 2007.

Los gastos de urbanización se determinan de acuerdo con lo dispuesto en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación "Gáldar Casco G-3" redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. César de Benito Tejera (colegiado número 27.354), que comprende el coste de ejecución de las obras del ámbito de la UA "Gáldar Casco G-3". Se componen de las obras de urbanización interna que se desarrollan dentro de los límites de la unidad de actuación y que sirven para dotar al área de los servicios urbanos precisos para el desarrollo de las actividades permitidas en los futuros solares resultantes y en las dotaciones que se incluyen en la misma.

Por otra parte, los gastos por honorarios profesionales, gestión administrativa, aranceles notariales y registrales y gastos de financiación y promoción se evalúan estimativamente. El importe final de la cuenta se distribuye proporcionalmente entre cada una de las fincas resultantes del presente Proyecto de Reparcelación, que quedarán gravadas en la cuantía que les corresponde hasta la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento de Gáldar.

#### 4.1. Fincas de origen aportadas a la Unidad de Actuación - Gáldar Casco G-3

1FINCAS DE ORIGEN APORTADAS					
Nº de Finca	Titular	Superficie gráfica terrenos (m2)	Superficie dentro de la UA (m2)	Sup. totales por propietario dentro de la UA (m2)	Cuota de participación
<b>Finca 1.1</b>	<b>D. Vicente Rodríguez Luján y Dª Inmaculada Sánchez Aguiar</b>	11.020,13	11.020,13	<b>17.196,50</b>	90,94%
<b>Finca 1.2 segregación</b>		4.979,30	4.881,94		
<b>Finca 1.3</b>		717,49	717,49		
<b>Finca 3</b>		576,94	576,94		
<b>Finca 2</b>	<b>D. Antonio Vera Guillén</b>	1.094,58	1.081,96	<b>1.081,96</b>	5,72%
<b>Finca 4</b>	<b>Dª. María Eugenia del Pino Ramos y a Dª. Yolanda Montesdeoca Ramos</b> (como Herederas de Dª. JOSEFA RAMOS PÉREZ) y <b>Dª. María Eugenia Macías Ramos</b> (como Heredera de D. ISIDRO VERA SUAREZ).	519,37	519,37	<b>519,37</b>	2,75%
<b>Finca 5 segregación</b>	<b>D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez y Dª. Concepción Ruíz García.</b>	606,70	111,07	<b>111,07</b>	0,59%
<b>TOTAL PARCIAL propiedad</b>	-		<b>18.908,90</b>	<b>18.908,90</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Finca 6</b>	<b>Excmo. Ayuntamiento de Gáldar.</b> Serventía	-	157,25	157,25	0,00%
<b>Finca 7</b>	<b>Excmo. Ayuntamiento de Gáldar.</b> Parte viarios públicos	-	551,24	864,36	0,00%
<b>Finca 8</b>		-	105,45		
<b>Finca 9</b>		-	207,67		
<b>TOTAL 100% UA</b>			<b>19.930,51</b>		<b>100,00%</b>

<sup>1</sup>Datos obtenidos del levantamiento topográfico georreferenciado del ámbito de la unidad de actuación, realizado el día 15 de octubre de 2018 por la empresa especializada GEOAVANCE S.L.

Todos los gastos correspondientes a la redacción de proyectos, tramitaciones, licencias, avales, gestiones administrativas, notariales y registrales, ejecución urbanística, cesiones gratuitas al Ayuntamiento, indemnizaciones y compensaciones, expropiaciones y gastos financieros fiscales son de exclusivo cargo de los miembros de la Junta de Compensación y de esta entidad.

## 4.2. Costes de la operación reparcelatoria.

### 4.2.1 Gastos de urbanización

Conforme al presupuesto del Proyecto de Urbanización de la UA "Gáldar Casco G-3", redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. César de Benito Tejera, Grupo Inascan SL, los gastos de urbanización ascienden a la cantidad de 2.766.802,78 €, expresada en el siguiente resumen de presupuesto:

GRUPO INASCAN, S.L.

Calle Las Botijas 2, Edif. Europa 25, 38001, San Fernando  
Código de registro: 00000000000000000000  
Teléfono: 957133344 / 957071488



#### RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
F1	FASE 01	1.447.333,27	66,61
-F1.01	-MOVIMIENTO DE TIERRAS Y ESTRUCTURAS	431.227,19	
-F1.02	-RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES	307.582,66	
-F1.03	-RED DE ABASTECIMIENTO	72.022,07	
-F1.04	-INSTALACIONES ELÉCTRICAS	275.036,31	
-F1.05	-CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	67.642,26	
-F1.06	-ALUMBRADO PÚBLICO	78.271,50	
-F1.07	-PAVIMENTACIONES, FIRMES Y ACERAS	133.548,18	
-F1.08	-MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	24.009,98	
-F1.09	-SEGURIDAD Y SALUD	32.866,73	
-F1.10	-GESTIÓN DE RESIDUOS	25.124,39	
F2	FASE 02	725.605,38	33,39
-F2.01	-MOVIMIENTO DE TIERRAS Y ESTRUCTURAS	344.252,50	
-F2.02	-RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES	45.156,50	
-F2.03	-RED DE ABASTECIMIENTO	13.210,15	
-F2.04	-INSTALACIONES ELÉCTRICAS	100.407,88	
-F2.05	-CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	10.276,21	
-F2.06	-ALUMBRADO PÚBLICO	57.185,13	
-F2.07	-PAVIMENTACIONES, FIRMES Y ACERAS	69.332,69	
-F2.08	-MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	38.329,91	
-F2.09	-SEGURIDAD Y SALUD	32.866,73	
-F2.10	-GESTIÓN DE RESIDUOS	14.585,68	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		2.172.938,65	
13,00 % Gastos generales		282.482,02	
6,00 % Beneficio industrial		130.376,32	
SUMA DE G.G. y B.I.		412.858,34	
7,00 % I.G.I.C.		181.005,79	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA		2.766.802,78	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		2.766.802,78	

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DOS EUROS con SESENTA Y OCHO CENTIMOS

JUNIO de 2020.

César De Benito Tejera

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

CICCP 27354

#### 4.2.2 Gastos de honorarios profesionales.

Los honorarios técnicos para proceder a la consecución del proceso urbanizador de la UA "Gáldar Casco G-3" son los que se describen a continuación:

• <i>Gestión de la Unidad de Actuación</i> _____	<u>43.400,00 €</u>
• <i>Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra (incluido proyecto de jardinería)</i> _____	<u>63.508,78 €</u>
• <i>Proyectos de Ingeniería y Dirección de Obra</i> _____	<u>36.863,64 €</u>
• <i>Levantamiento topográfico georreferenciado</i> _____	<u>1.551,50 €</u>
• <i>Estudio Geotécnico y ensayos</i> _____	<u>11.378,35 €</u>
• <i>Redacción de Estudios de Seguridad y Salud y Coordinación de Seguridad y Salud</i> _____	<u>8.021,39 €</u>
• <i>Tasas y visados</i> _____	<u>5.100,00 €</u>
<b>Total gastos honorarios</b> _____	<b><u>169.823,66 €</u></b>

#### 4.2.3 Costes de las indemnizaciones de bienes y plantaciones.

La valoración de las indemnizaciones correspondientes a los propietarios por el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en sus terrenos originarios que deben desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución de la unidad de actuación se contienen en el *Documento de Anexos del presente Proyecto de Reparcelación* y se detallan a continuación:

• <i>Valoración de las plantaciones, instalaciones y construcciones en las fincas origen 1.1, 1.2, 1.3 y 3</i> _____	<u>137.875,36 €</u>
• <i>Valoración de las plantaciones, instalaciones y construcciones en la finca origen 2</i> _____	<u>53.866,42 €</u>
• <i>Valoración de las construcciones en la finca origen 4</i> _____	<u>24.373,57 €</u>
• <i>Valoración de las instalaciones y construcciones en la finca origen 5</i> _____	<u>21.796,23 €</u>
<b>Total costes de indemnizaciones</b> _____	<b><u>237.911,57 €</u></b>

#### 4.2.4 Gastos de gestión administrativa.

Se valoran las tasas para la realización de la actividad administrativa de competencia municipal relativa a la tramitación de la iniciativa y las tasas e impuestos para la ejecución de la urbanización.

• <i>Tasas reparcelación: 0,06 €/m2 de la superficie de la Unidad de Actuación</i> _____	<u>1.195,80 €</u>
• <i>Tasas/impuestos URBANIZACIÓN :3 % del PEM de la Urbanización</i> _____	<u>65.188,16 €</u>
<b>Total costes de gestión administrativa</b> _____	<b><u>66.383,96 €</u></b>

#### 4.2.5 Gastos notariales y registrales.

- Total estimado \_\_\_\_\_ **6.000,00 €**

#### 4.2.6 Gastos de financiación y promoción .

- Total estimado \_\_\_\_\_ **165.000,00 €**

RESUMEN DE LOS GASTOS DE LA OPERACIÓN		IMPORTE
4.2.1.	GASTOS DE URBANIZACIÓN	<b>2.766.802,78 €</b>
4.2.2.	GASTOS DE HONORARIOS	<b>169.823,66 €</b>
4.2.3.	GASTOS INDEMNIZACIONES DE BIENES Y PLANTACIONES	<b>237.911,57 €</b>
4.2.4.	GASTOS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA	<b>66.383,96 €</b>
4.2.5.	GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES	<b>6.000,00 €</b>
4.2.6.	GASTOS DE FINANCIACIÓN Y PROMOCIÓN	<b>165.000,00 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3.411.921,97 €</b>

### 4.3. Monetización de las diferencias del aprovechamiento adjudicado.

#### 4.3.1 Cálculo del valor de la unidad de aprovechamiento sin urbanizar.

Se calcula un valor de repercusión del suelo (Vrs) para uso residencial VIVIENDA LIBRE de 496,08 € metros cuadrados edificables, considerando un precio de venta de 1.696,08 €/m<sup>2</sup> edificables para tal uso, resultado del estudio de mercado estadísticamente significativo y un valor de construcción propio de la tipología edificatoria permitida para la zona en estudio. (\*)

Se calcula un valor de repercusión del suelo (Vrs) para uso residencial VIVIENDA PROTEGIDA de 400,15 € metros cuadrados edificables, considerando un precio de venta de 1.412,30 €/m<sup>2</sup> edificables para tal uso, resultado de la aplicación del vigente módulo de venta vigente para VPO y el valor de construcción propio de la tipología edificatoria permitida para la zona en estudio. (\*)

Se calcula un valor de repercusión del suelo (Vrs) para uso COMERCIAL de 431,62 € metros cuadrados edificables, considerando un precio de venta de 1.243,17 €/m<sup>2</sup> edificables para tal uso, resultado del estudio de mercado estadísticamente significativo y un valor de construcción propio de la tipología edificatoria permitida para la zona en estudio. (\*)

Asimismo, se calcula la repercusión del importe total de la cuenta de liquidación de los gastos de urbanización (**3.411.921,98 €**) sobre la unidad de aprovechamiento, tal y como se detalla a continuación:

#### **Aprovechamiento lucrativo asignado a cada propietario, sin considerar el 10% de cesión al**

##### **Ayuntamiento:**

- D. Vicente Rodríguez Luján y Dña. Inmaculada Sánchez Aguiar ..... 12.031,19 UAL
- D. Antonio Vera Guillén .....656,44 UAL
- Comunidades Hereditarias de D<sup>a</sup>. Josefa Ramos Pérez y D. Isidro Vera Suárez .....358,39 UAL
- **TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.....13.046,02 UAL**

#### **Repercusión de los costes de urbanización sobre la unidad de aprovechamiento:**

3.411.921,98 € (total cuenta de liquidación) / 13.046,02 UAL = **261,53 €/UAL**

##### **Valor de la unidad de aprovechamiento sin urbanizar:**

481,81 €/UAL (valor medio de repercusión del metro cuadrado edificable) - 261,53 €/UAL (gastos urbanización) = <b>220,28 €/UAL</b>
--

Se determina el valor de la unidad de aprovechamiento sin urbanizar (UAL) en **220,28 €**.

NOTA (\*): Se adjuntan como anexos los estudios de mercado de valores de venta. Dichos valores se han determinado en el momento de la redacción del presente documento (ENERO 2023).

## Testigos valoración viviendas GALDAR (03/01/2023)

### FILTROS DE BÚSQUEDA:

Zonificación: Proximidad a Gáldar, casco urbano.

Referencias: OBRA NUEVA, anuncios activos a fecha 03/01/2022

Características: Pisos de 2/3 dormitorios y adosados/dúplex 2/3 dormitorios

Equipamiento: con/sin garaje, con/sin trastero

### TESTIGOS:

#### PORTAL FOTOCASA

1. <https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/obra-nueva/santa-maria-de-guia-de-gran-canaria/19908933/164542322?from=list>
2. <https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/obra-nueva/santa-maria-de-guia-de-gran-canaria/19908933/164542512?from=list>
3. <https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/obra-nueva/santa-maria-de-guia-de-gran-canaria/19826302/165393730?from=list>
4. <https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/obra-nueva/santa-maria-de-guia-de-gran-canaria/19850495/163015496?from=list>
5. <https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/obra-nueva/santa-maria-de-guia-de-gran-canaria/19826302/162168153?from=list>

#### PORTAL IDEALISTA

6. <https://www.idealista.com/inmueble/83715789/>
7. <https://www.idealista.com/inmueble/83715788/>
8. <https://www.idealista.com/inmueble/96076944/>
9. <https://www.idealista.com/inmueble/98420805/>

APLICANDO COMPARACIÓN DE TESTIGOS OBTENEMOS CUADRO 1 (VER EN ANEXOS)



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "GÁLDAR CASCO G-3  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR.

hasta el 1 de enero del año siguiente al de aprobación de la ponencia de valor.

**Coefficiente I - Estado de conservación del inmueble considerando las siguientes situaciones:**

Normal, a pesar de su edad no necesita reparaciones importantes: 1,00

Regular, presenta defectos permanentes sin comprometer las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad: 0,85

Deficiente, precisa reparación importante al comprometer las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad: 0,50

Ruinosa, manifiestamente inhabitable o declarada legalmente en ruina: 0,00

**Coefficientes correctores conjuntos**

Regulados en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

La aplicación de los coeficientes correctores depende de lo especificado en la ponencia de valor correspondiente.

Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados, sólo se aplica uno de ellos, salvo en el caso de los coeficientes J y N que son compatibles entre sí y con cualquier otro. En el resto de casos de concurrencia, se opta por aplicar el coeficiente que implique mayor disminución de valor.

**Coefficiente J - Depreciación funcional o inadecuación.** En caso de construcción, diseño, instalación o uso inadecuado se aplica el coeficiente 0,80.

**Coefficiente K - Viviendas y locales interiores.** En aquella vivienda y local construido en parcela con edificación cerrada (no de manzana) y considerada como interior, por abrir todos sus huecos de luces a patios, se aplica el coeficiente 0,75.

**Coefficiente M - Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.** Para finca afectada por futuros visos, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, que debe estar justificada anualmente, se aplica el coeficiente 0,80, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valor correspondiente.

Cuando se trate de suelo sin edificar o suelo valorado por unitario, este coeficiente será incompatible con el coeficiente corrector del valor del suelo F de inedificabilidad temporal, que se aplica cuando por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificada, resulte total o parcialmente inedificable, mientras subsista esta condición.

**Coefficiente N - Apreciación o depreciación económica.** Este coeficiente se aplica para adecuar los resultados obtenidos en aplicación de las normas de valoración a la realidad del mercado inmobiliario evaluando casos de sobreprecio en el mercado inmobiliario, por razones contrastadas de alta demanda, inexistencia de otro producto similar por alta calidad en las características constructivas o un bajo precio por falta de mercado y caída en desuso, todo ello enmarcado en zonas determinadas y concretas que podrán definirse, en su caso, según tipologías o usos de edificación. El coeficiente también se aplica para atender a las situaciones de mercado dentro de un mismo inmueble, como el incremento de valor derivado de la existencia de ático y terraza que formen parte de una vivienda o local y sean de uso privativo.

El rango de valor del coeficiente es:

Situaciones de apreciación:  $1,80 \geq N \geq 1,00$

Situaciones de depreciación:  $1,00 \geq N \geq 0,50$

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "GÁLDAR CASCO G-3"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se aplican coeficientes y se obtiene valor medio corregido  
(CUADRO 2) VER ANEXOS

CUADRO Nº 2

MUESTRA	PRECIO	m2/vivi/Pot./Tm2	M <sup>2</sup>				V/UNIT		ANTIGÜEDAD			DEPENDENCIAS			REFORMAS		CALIDAD	EST. CONSERV.	V. U. CORREG. (1)					
			GARAJE/TRAST	M <sup>2</sup>	NSUP	COEF	€/M <sup>2</sup>	AÑOS	%AÑ	COEF	B	COEF A	COEF D	COEF REFOR	COEF									
1	134.800,00	78	0,00	0,00	78,00	-34,40	1,144	1.728,21	0	0,00	1,000	1	1,00	0	1,100	2	0,90	1,00	3	0,98	MB	0,98	2.067,77	
2	153.300,00	88	0,00	0,00	88,00	-32,40	1,138	1.748,91	0	0,00	1,000	1	1,00	1	1,000	2	1,00	1,00	2	0,98	MB	0,98	1.879,29	
4	287.500,00	120	30,00	90,00	240,00	38,00	0,820	1.197,92	0	0,00	1,000	2	1,00	1	1,000	3	1,00	1,00	4	1,00	EXC	1,00	982,29	
5	299.000,00	120	30,00	90,00	240,00	38,00	0,820	1.245,83	0	0,00	1,000	2	1,00	1	1,000	3	1,00	1,00	4	1,00	EXC	1,00	1.021,56	
6	153.825,00	87	0,00	0,00	87,00	-38,60	1,168	2.299,96	0	0,00	1,000	1	1,30	1	1,000	2	0,90	1,00	3	0,98	EXC	1,00	2.544,23	
7	153.037,50	86	0,00	0,00	86,00	35,60	0,844	2.296,55	0	0,00	1,000	1	1,30	1	1,000	2	0,90	1,00	3	0,98	EXC	1,00	1.805,25	
9	168.550,00	102	0,00	0,00	102,00	22,40	0,776	1.574,02	41	21,50	1,215	1	1,30	1	1,000	4	1,30	SI	0,95	2	0,96	B	0,96	1.572,17
viviA.TIPO		102,00	12,00	40,00	160,00				0			2	1		3			3		EXC				
MEDIA								1.718,05																1.896,08
VALOR VIVIENDA 1				275.174,50 €				PROTECCIÓN PVP 2023/2024 APRIL																

NOTA: "CORREG" EL VALOR DE VENTA CON LOS TESTIGOS DE LA PROMOCIÓN DE ADOSADOS DE 50 A 60 DE GARAJE/LAURE

POR TANTO Y A MODO DE CONCLUSIÓN, PODEMOS ESTIMAR COMO VALOR MEDIO EN LA ZONA,  
PARA EL TIPO DE PROMOCIÓN QUE DESEAMOS REALIZAR... UN PRECIO MEDIO DE:

**VALORES DE VENTA (VIVIENDA LIBRE):** 1.696,08 €/m<sup>2</sup> en vivienda libre.

**VALORES DE VENTA (VIVIENDA PROTEGIDA):**

PARA EL VALOR DE VENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA, TOMAMOS LOS VALORES FIJADOS POR LA  
ADMINISTRACIÓN COMPETENTE (INSTITUTO CANARIO DE LA VIVIENDA)

- 1.217,50 €/m<sup>2</sup> (módulo ICV Régimen Especial)\* – VPO PROMOCIÓN PÚBLICA
- 1.412,30 €/m<sup>2</sup> (módulo ICV Régimen General Básico)\* – VPO PROMOCIÓN PRIVADA

Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.

**Artículo 4. Módulo Básico Canario.**

El Módulo Básico Canario (MBC) es el valor que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, que comprende el coste real promedio de la edificación y el coste proporcional del suelo. Para este Plan, la cuantía de dicho módulo se establece en 974,00 euros/metro cuadrado de superficie útil.

(\*) Los regímenes de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación o reanudación de obras, cuyo destino sea el arrendamiento, se distinguirán según los ingresos de los inquilinos en:

- a) Régimen especial: cuando se trate de viviendas destinadas a inquilinos con ingresos de la unidad de convivencia que no excedan de 2,5 veces el IPREM.
- b) Régimen general: cuando las viviendas vayan destinadas a inquilinos con ingresos de la unidad de convivencia que no excedan de 4 veces el IPREM. Dicho umbral será de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguna de las siguientes tipos:
  - i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%
  - ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 63%.

**Artículo 5. Ámbitos territoriales de precio máximo superior.**

En consideración a la existencia de especiales dificultades de acceso a la vivienda, como consecuencia de sus elevados precios medios comparativos con los de venta de las viviendas libres, se declaran ámbitos territoriales de precio máximo superior los términos municipales que se determinen de acuerdo a lo previsto en el artículo 13 de este Decreto ley.

**Artículo 6. Precio máximo de referencia.**

1. Para las viviendas protegidas de promoción privada, el precio máximo de referencia se utilizará para determinar la renta máxima de arrendamiento de una vivienda protegida y se calculará como el resultado de multiplicar el Módulo Básico Canario por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente que se fija en:
- a) 1,25 para viviendas protegidas de régimen especial.  $(974 \times 1,25 = 1.217,50 \text{ €/M}^2)$
  - b) 1,45 para viviendas protegidas de régimen general.  $(974 \times 1,45 = 1.412,30 \text{ €/M}^2)$

**Artículo 12. Municipios de preferente localización.**

2. 1. Al objeto de determinar los municipios de preferente localización de viviendas protegidas a que hace referencia el artículo 26.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, se atenderá a los siguientes criterios:
- a. Municipios que son capitales insulares.
  - b. Municipios cuya población supera los 100.000 habitantes.
  - c. Municipios cuya población ha crecido en los últimos cinco años más que la media del Archipiélago y en los que la construcción de viviendas durante los cinco años anteriores al momento de la observación no es capaz de satisfacer la demanda de vivienda originada por el incremento de población de esos municipios más la de los demandantes de vivienda inscritos en el registro correspondiente

PARA EL **CÁLCULO DE VALOR DEL PRECIO DE CONSTRUCCIÓN (PROMOCIÓN PRIVADA)**  
ESTIMAREMOS EL CÁLCULO DE VALOR MEDIANTE LA FORMULA HABITUAL DE BAREMOS DEL COAC:

$$PEM = C_p \times C_z \times U_t \times Q \times P .$$

Siendo los valores de los coeficientes los que se adjuntan (ver ANEXO)

VIVIENDA LIBRE:  $PEM = 611,77 \times 0,95 \times 1,20 \times 1,20 \times 1,10 = 920,59 \text{ €/M}^2$

**VALOR DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA LIBRE:**

- **920,59 €/M<sup>2</sup>**

COMERCIAL:  $PEM = 611,77 \times 0,95 \times 1,30 \times 0,80 \times 1,00 = 604,36 \text{ €/M}^2$

**VALOR DE CONSTRUCCIÓN COMERCIAL:**

- **604,36 €/M<sup>2</sup>**

**VALOR DEL PRECIO DE CONSTRUCCIÓN (VIVIENDA PROTEGIDA)**

... Básicamente la operación consiste en descontar un % sobre el precio máximo de venta (45%) equivalente al ratio que se obtiene de realizar la misma operación sobre el precio de vivienda libre.

PARA EL VALOR DE VENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA, TOMAMOS LOS VALORES FIJADOS POR LA ADMINISTRACIÓN COMPETENTE (INSTITUTO CANARIO DE LA VIVIENDA)

- $1.217,50 \text{ (RE)} \times 55\% = \mathbf{669,63 \text{ €/m}^2}$  – VPO PROMOCIÓN PÚBLICA
- $1.412,30 \text{ (RGB)} \times 55\% = \mathbf{776,77 \text{ €/m}^2}$  – VPO PROMOCIÓN PRIVADA



TABLA IA	
COSTE DEL PROTOTIPO MEDIO PROVINCIAL	
	C <sub>p</sub>
Santa Cruz de Tenerife	586,55
Las Palmas de Gran Canaria	589,50

TABLA IB	
COEFICIENTE ZONAL	
	Z
Isla de Tenerife	1,00
Isla de La Palma	1,05
Islas de La Gomera y El Hierro	1,20
Isla de Gran Canaria (centro)	1,00
Isla de Gran Canaria (norte)	0,95
Isla de Gran Canaria (sur)	1,10
Islas de Lanzarote y Fuerteventura (zona turística)	1,10
Islas de Lanzarote y Fuerteventura (zona no turística)	1,05

TABLA IC	
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	
	U <sub>r</sub>
<b>EDIFICIOS RESIDENCIALES</b>	
Unifamiliar entre medianeras	1,00
Unifamiliar en hilera	1,20
Unifamiliares aisladas	1,40
Plurifamiliar entre medianeras	1,15
Plurifamiliar aislada	1,30
<b>EDIFICIOS COMERCIALES</b>	
En edificios de viviendas	0,65
En edificios exclusivos entre medianeras	1,30
En edificios exclusivos aislados	1,45
Plantas de sótanos en edificios exclusivos	0,80

TABLA ID	
COEFICIENTE DE CALIDAD	
	Q
Superior al estándar	1,20
Estándar	1,00
Inferior al estándar	0,80

TABLA IE	
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	
	P
Viviendas con superficie superior a 200 m <sup>2</sup>	1,20
Viviendas con superficie entre 120 y 200 m <sup>2</sup>	1,10
Viviendas con superficie inferior a 120 m <sup>2</sup>	1,00
Edificios singulares	1,40

Nota: el C<sub>p</sub> vigente es de 611,77 en lugar del valor 589,50, que corresponde a 2008

#### 4.3.2 Compensación de excesos y defectos de aprovechamientos.

A partir del cálculo del valor de la unidad de aprovechamiento, y tras la operación reparcelatoria, se monetarizan los excesos y defectos de aprovechamiento lucrativo entre las parcelas resultantes adjudicadas a los propietarios incluidos en la U.A., de acuerdo a sus derechos en base al porcentaje de aportación de fincas origen, tal y como se refleja en la siguiente tabla:

FINCAS ORIGEN APORTADAS			Derecho de Aprovechamiento 90% del total de la U. A.		FINCAS RESULTANTES ADJUDICADAS			MONETARIZACIÓN DIFERENCIAS APROVECHAMIENTOS
Nº FINCA	TITULAR	Cuota de participación	UAL correspondiente	Total UAL por propietario correspondiente	TOTAL UAL ADJUDICADO	Diferencias de aprovechamiento (UAL)	Nº PARCELA RESULTADO	Compensación de excesos y defectos de Aprovechamiento Lucrativo
Finca 1.1	D. Vicente Rodríguez Luján y Dña. Inmaculada Sánchez Aguiar	58,28%	7.603,26	11.864,60	12.031,19	+ 166,7	G-3_1, G-3_2, G-3_3, G-3_4 y G-3_9	36.720,68 €
Finca 1.2 segregación	D. Vicente Rodríguez Luján y Dña. Inmaculada Sánchez Aguiar	25,82%	3.368,26					
Finca 1.3	D. Vicente Rodríguez Luján y Dña. Inmaculada Sánchez Aguiar	3,79%	495,02					
Finca 3	D. Vicente Rodríguez Luján y Dña. Inmaculada Sánchez Aguiar	3,05%	398,06					
Finca 2	D. Antonio Vera Guillén	5,72%	746,49	746,49	656,44	-90,01	G-3_7	-19.847,23 €
Finca 4	Comunidades hereditarias de Dª Josefa Ramis Pérez y de D. Isidro Vera Suarez.	2,75%	358,33	358,33	358,39	0,00	G-3_8	0,00 €
Finca 5 segregación	D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez y esposa Dª Concepción Ruíz García	0,59%	76,63	76,63	0,00	-76,6	No se adjudica	-16.873,45 €
Finca 6	Ayto. de Gáldar. Serventía	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	G-3_10, G-3_11, G-3_12, V-1 y V-2	0,00 €
Finca 7*	Ayto. de Gáldar. Parte viario público C/ Lomo Segundo	0,00%	0,00		0,00	0,00		0,00 €
Finca 8*	Ayto. de Gáldar. Parte viario público C/ Lomo Tercero	0,00%	0,00		0,00	0,00		0,00 €
Finca 9*	Ayto. de Gáldar. Parte viario público C/ Dutidana	0,00%	0,00		0,00	0,00		0,00 €
	Ayto. de Gáldar.	0,00%	1.449,56	1.449,56	1.449,56 <sup>3</sup>	0,00	G-3_5 y G-3_6	0,00 €
<b>TOTAL</b>	-	100 %	14.495,6	14.495,6	14.495,6	0,00	-	0,00 €

<sup>1</sup> Datos obtenidos del levantamiento topográfico georreferenciado del ámbito de la unidad de actuación, realizado el día 15 de octubre de 2018 por la empresa especializada GEOAVANCE S.L.

\* Fincas de dominio público obtenidas de forma gratuita que se sustituyen por otras con igual destino.

\*\*Aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento (art. 50.1.c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio).

D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez y su esposa D<sup>a</sup> Concepción Ruíz García, que aportan la Finca 5 de 111,07 m<sup>2</sup> de suelo, no pueden participar en la adjudicación de parcelas resultantes del proyecto de reparcelación por causa de la insuficiencia de su aportación para alcanzar la parcela mínima exigida por el PGO de Gáldar:

- 100 m<sup>2</sup> para las parcelas con uso residencial en la tipología establecida para la subzona b2 (art. 37 de la NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA del PGO de Gáldar).
- Para el uso comercial la parcela determinada con las siglas "Co" en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Casco de Gáldar. (art. 36 de la NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA del PGO de Gáldar).

#### 4.4. Saldo correspondiente a cada parcela resultante.

### CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS SEGÚN GASTOS DE URBANIZACIÓN Y MONETARIZACIÓN DE LAS DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Nº de FINCA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie Construida (m <sup>2</sup> c)	Aprovechamiento Lucrativo Total (UAL)	Monetarización diferencias de Aprovechamiento o UA 220,28€	GASTOS DE URBANIZACIÓN	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL (Monetarización + urbanización)	% CUOTA DE PARTICIPACIÓN
G-3_1	703,00	1.265,40	1.265,40	3.854,90 €	330.956,43 €	334.811,33 €	9,70%
G-3_2	2.168,00	3.902,40	3.902,40	11.917,15 €	1.020.847,06 €	1.032.764,20 €	29,92%
G-3_3	1.715,00	3.087,00	3.087,00	9.427,98 €	807.260,74 €	816.688,72 €	23,66%
G-3_4	1.547,00	2.784,60	2.784,60	8.502,81 €	728.104,15 €	736.606,96 €	21,34%
G-3_5**	543,00	977,40	879,66	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
G-3_6**	351,79	633,22	569,90	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
G-3_7	405,21	729,38	656,44	-19.847,23 €	171.619,68 €	151.772,45 €	5,03%
G-3_8	153,16	275,69	358,39	0,00 €	93.827,85 €	93.827,85 €	2,75%
G-3_9	423,84	762,91	991,79	3.017,84 €	259.306,07 €	262.323,91 €	7,60%
G-3_10	84,00	-	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
G-3_11	611,00	-	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
G-3_12	5.183,00	-	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
V-1*	4.817,00	-	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
V-2*	1.225,00	-	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
TOTAL UNIDAD DE ACTUACIÓN	19.930,0	14.418,00	14.495,6	16.873,45 €	3.411.921,98 €	3.428.795,42 €	100%

<sup>1</sup>Datos obtenidos del levantamiento topográfico georreferenciado del ámbito de la unidad de actuación, realizado el día 15 de octubre de 2018 por la empresa especializada GEOAVANCE S.L.

\* Fincas de dominio público obtenidas de forma gratuita que se sustituyen por otras con igual destino.

\*\* Aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento (art. 50.1.c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio).

#### **4.5. Costes de las indemnizaciones correspondientes a los propietarios que no pueden materializar la totalidad de sus derechos en fincas de resultado**

Para valorar las aportaciones de suelo de los propietarios que no pueden participar en la adjudicación de parcelas resultantes del proyecto de reparcelación por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes.

A dichos efectos, de acuerdo a los apartados 4.3.1 y 4.3.2, se valora la indemnización correspondiente a D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez y su esposa D<sup>a</sup> Concepción Ruíz García por sus derechos no materializados, en base a su aportación de suelo (Finca 5 de 111,07 m<sup>2</sup>) tal y como se detalla a continuación:

- *Valor de la unidad de aprovechamiento sin urbanizar = 220,28 €*
- *Aprovechamiento lucrativo correspondiente a D. Desiderio Octavio y esposa = 76,60 UAL*
- *Indemnización a favor de D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez y esposa por sus derechos no materializados en la UA "Gáldar Casco G-3" \_\_\_\_\_ 16.873,45 €*

El importe de esta indemnización se compensa con la monetarización de los excesos y defectos de aprovechamiento asignado a los propietarios entre las parcelas de resultado. tal y como se indica en la *tabla del apartado 4.3.2. Compensación de excesos y defectos de aprovechamientos.*

#### **5. CESIÓN A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO.**

De conformidad con lo previsto en el art. 50 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen el deber de ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente.

De acuerdo con esta previsión, en el apartado anterior del presente Proyecto de Reparcelación se formaliza la cesión al Ayuntamiento de Gáldar de dos parcelas urbanizadas (fincas resultantes nº G-3\_5 y nº G-3\_6, aptas cada una de ellas para la construcción de Viviendas de Protección Pública, en las que se materializa el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico del ámbito.

## 6. EXENCIÓN FISCAL

De conformidad con lo establecido en el art. 284 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a las que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la correspondiente unidad de actuación, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por la legislación general, autonómica y local.

En particular, estarán exentas, con carácter permanente del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. No obstante, cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso (art. 23.7 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

Así se solicitará expresamente a la Oficina Liquidadora del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y al Ayuntamiento de Gáldar para que otorguen las correspondientes declaraciones.

## 7. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El coste total estimado de la actuación asciende a **3.411.921,28 €** cantidad a la que pueden hacer frente los miembros de la Junta de Compensación. Teniendo en cuenta tales costes y los precios de venta que son usuales en el municipio y en la zona debe confirmarse la viabilidad económica de la iniciativa que pretende acometerse, ya que la inversión que se aplicará en la operación de transformación urbanística de las propiedades y su posterior edificación será a medio plazo eficazmente recuperada con el correspondiente margen de ganancia.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 43.2.e) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de Diciembre, se establecen en el presente apartado los costes estimados para la implantación de los servicios urbanísticos y demás obras de urbanización para dar a las parcelas la condición de solares edificables.

Según determina el artículo 39.3.e) del citado Reglamento, como justificación del costo de las obras de urbanización e implantación de los servicios, se acompañan las dimensiones y valoración de las partidas a ejecutar, en cada uno de los casos.

### 7.1. Justificación de gastos de financiación y promoción.

Se parte del supuesto de financiar el 50% de la ejecución de la urbanización y se estiman unos gastos financieros de 165.000,00 € derivados del posible crédito con garantía hipotecaria para la construcción de la urbanización, estimado de la siguiente forma:

1. Coste total sobre la ejecución por contrata de la urbanización: **2.766.802,78 €**

Crédito hipotecario previsto: 50% S/ **2.766.802,78 € = 1.383.401,39 €**

#### Gastos previstos:

- Comisión de apertura: 0,50% S/ 1.383.401,39 €	<u>6.917,01 €</u>
- Tasaciones	<u>2.796,19 €</u>
- Gastos de Notaría y Registro: 1,10% S/ 1.383.401,39 €	<u>15.217,42 €</u>

- Interés del crédito hipotecario 3 años (36 meses):

En interés Euribor + 2

Aprox. 2,50 + 2 = 4,50% anual

4,50/12 meses = 0,375% mensual

36 meses x 0375% = 13,50% total

Aunque realmente el interés lineal de los primeros 18 meses va en función de la obra ejecutada y de las Certificaciones de Obra por lo que podríamos aplicar:

- Primeros 18 meses	3,375 %
- Restantes 18meses	6,75%
- Total	10,125%

10,125% lineal S/ 1.383.401,39 € 140.069,39 €

**Total gastos financieros de promoción (4.2.6.): 165.000,00 €**

La diferencia entre el coste de ejecución por contrata de la urbanización de **2.766.802,78 €** y el crédito hipotecario para la ejecución de urbanización de **1.383.401,39 €**, sería la aportación a realizar con recursos propios por las personas propietarias de los terrenos incluidos en la unidad de actuación.

- Coste de ejecución por contrata de la urbanización	2.766.802,78 €
- Crédito hipotecario a 36 meses para la ejecución de la urbanización	1.383.401,39 €
- Aportación propia para la ejecución de la urbanización	1.485.403,23 €

**Desglose de aportaciones:**

1) Costo de ejecución por contrata de la urbanización (4.2.1.)	<u>2.766.802,78 €</u>
- Medios propios	
1.485.403,23 €	
- Crédito hipotecario	
1.485.403,23 €	
2) Gastos de honorarios (4.2.2.)	<u>169.823,66 €</u>
3) Gastos indemnizaciones de bienes y plantaciones (4.2.3.)	<u>237.911,57 €</u>
4) Gastos gestión administrativa (4.2.4.)	<u>66.383,96 €</u>
5) Gastos Notaría y Registro (4.2.5.)	<u>6.000,00 €</u>
5) Gastos financieros de promoción (4.2.6.)	<u>165.000,00 €</u>

<b>Coste total de operación reparcelaria</b>	<b>3.411.921,98 €</b>
--	-----------------------

**Apartados (4.2.1 + 4.2.2 + 4.2.3 + 4.2.4. + 4.2.5. + 4.2.6)**

**7.2. Justificación de la viabilidad de la actuación.**

La rentabilidad de esta inversión se calculará sólo con la hipótesis del coste total de ejecución de la unidad de actuación y venta de las parcelas patrimonizables.

**A) Coste de urbanización incluyendo suelo bruto aportado:**

- Conociendo el coste total de ejecución de la Unidad Reparcelaria G-3: **3.411.921,98 €**
- Hay que sumarle el valor de aportación del suelo bruto que se estima:

-D. Vicente Rodríguez Luján y D<sup>a</sup>. Inmaculada Sánchez Aguiar

Suelo aportado (Finca 1.1, finca 1.2, finca 1.3 y finca 3)	17.196,50 m <sup>2</sup>
--	--------------------------

- D. Antonio Vera Guillén

Suelo aportado (Finca 2)	1.081,96 m <sup>2</sup>
--------------------------	-------------------------

- Comunidad Hereditaria de D<sup>a</sup>. Josefa Ramos Pérez y D. Isidro Vera Suárez

Suelo aportado (Finca 4)	519,37 m <sup>2</sup>
--------------------------	-----------------------

-D. Desiderio Octavio Henríquez Rodríguez y D<sup>a</sup>. Concepción Ruíz García.

Suelo aportado (Finca 5)	111,07 m <sup>2</sup>
--------------------------	-----------------------

<b>Total superficie suelo bruto aportado</b>	<b>18.908,90 m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

**Valor del terreno aportado:**

18.908,90 m<sup>2</sup> (total del terreno bruto) x 30,49 €/m<sup>2</sup>\* = **576.532,36 €**

<b>A: Inversión total, incluyendo terreno =</b>	<b>3.988.454,34 €</b>
---	-----------------------

\* De acuerdo a los informes de valoración anexos, se estima para un suelo apto para el cultivo de la platanera, un valor medio de mercado de 30,49 €/m<sup>2</sup>.

**B) Cálculo del valor en venta de las parcelas patrimonizables:**

El coste de las parcelas se calcula en base a la repercusión máxima posible del suelo sobre la edificabilidad asignada según precios de mercado en zonas de similares características.

CUADRO DE VENTA DE PARCELAS PATRIMONIALIZABLES						
Nº de FINCA	USO	Edificabilidad asignada (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Superficie Parcelas (m <sup>2</sup> )	Superficie Construida (m <sup>2</sup> c)	Repercusión del suelo VRS (€/m <sup>2</sup> )	VS
G-3_1	Residencial - R	1,8	703,00	1.265,40	<b>492,81</b>	623.601,77 €
G-3_2	Residencial - R	1,8	2.168,00	3.902,40	<b>492,81</b>	1.923.141,74 €
G-3_3	Residencial -R	1,8	1.715,00	3.087,00	<b>492,81</b>	1.521.304,47 €
G-3_4	Residencial - R	1,8	1.547,00	2.784,60	<b>492,81</b>	1.372.278,73 €
G-3_5	Residencial VPO	1,8	543,00	977,40	0	
G-3_6	Residencial VPO	1,8	352,62	634,71	0	
G-3_7	Residencial VPO	1,8	405,21	727,89	<b>400,15</b>	291.861,82 €
G-3_8	Comercial - Co	1,8	153,16	275,94	<b>431,62</b>	118.991,08 €
G-3_9	Comercial - Co	1,8	170,29	306,53	<b>431,62</b>	132.303,27 €
G-3_10	Comercial - Co	1,8	253,40	456,13	<b>431,62</b>	196.871,21 €
TOTAL UNIDAD DE ACTUACIÓN			<b>15.113,00</b>	<b>14.418,00</b>		<b>6.180.463,88 €</b>

**CÁLCULO DE RENTABILIDAD EXPECTANTE:**

- Valor en venta de parcelas patrimonizables (B) **6.180.463,88 €**

- Inversión total, incluyendo terreno (A) **3.988.454,34 €**

Beneficio bruto expectante (B –A) **2.258.197,21 €**

Porcentaje de beneficio bruto expectante  $\frac{2.258.197,21 \text{ €}}{3.988.454,34 \text{ €}} = 0,5757$  **Aprox. = 57,57 %**

## **8. BASES DE ACTUACIÓN.**

### **8.1. Costes de ejecución de la urbanización.**

Los promotores del presente Proyecto de Reparcelación se obligan a soportar y satisfacer los gastos de gestión y ejecución que se produzcan para la completa y total ejecución y desarrollo de la ordenación prevista en el planeamiento y del proceso de distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del mismo.

Se considerarán incluidos en el coste de la urbanización:

- a) El valor de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinados a viales, espacios libres públicos y dotaciones públicas.
- b) El coste de las obras de urbanización y de demolición de las construcciones existentes.
- c) El coste de proyectos y dirección técnica.
- d) Las indemnizaciones por destrucción o inutilización de bienes o instalaciones.
- e) Los intereses de capitales a invertir.
- f) Cualquier otro de los previstos en el art. 39 RGEC.

### **8.2. Momento potencial de edificación.**

A partir de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación y simultáneamente a la urbanización, los promotores de la iniciativa podrán acogerse a la facultad de iniciar las obras de construcción previa obtención de la correspondiente licencia municipal, de acuerdo con lo previsto en el art. 208 RGEC.

### **8.3. Conservación de la urbanización.**

Los promotores de la iniciativa se responsabilizarán de la ejecución de las obras de urbanización de conformidad al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado y se harán cargo de la conservación de los servicios urbanísticos hasta el momento en que se produzca su cesión al Ayuntamiento de Gáldar. Tal cesión puede efectuarse de forma parcial o por fases de obra realizada.

### **8.4. Plazo de las obras de urbanización y edificación.**

Las obras de urbanización se realizarán en dos fases de ejecución, como se indica en el Plano R-07: "OBRAS DE URBANIZACIÓN A EJECUTAR Y FASES DE EJECUCIÓN DE LAS MISMAS"

"Proyecto de Urbanización de la UA "Gáldar Casco G-3" por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. César de Benito Tejera (Grupo Inascan S.L.).

La primera fase se ejecutará en el plazo de VEINTICUATRO MESES, contado a partir de la fecha en que se apruebe definitivamente el proyecto de urbanización. La segunda fase de la urbanización se ejecutará en el plazo de VEINTICUATRO MESES, contados a partir de la fecha de recepción de las obras de la primera fase.

Las obras de edificación de las parcelas lucrativas incluidas en el ámbito de la primera fase de la urbanización se realizarán simultáneamente a las obras de urbanización de esta primera fase. El plazo máximo estimado para la ejecución de la edificación es de CUARENTA Y OCHO MESES contados a partir de la fecha en que se otorguen y notifiquen las correspondientes licencias municipales.

De acuerdo al mismo criterio, durante la ejecución de la segunda fase de la urbanización, se simultanearán las obras de edificación de las parcelas incluidas en el ámbito de la segunda fase de la urbanización. Estas obras de edificación se realizarán en el plazo máximo de CUARENTA Y OCHO MESES, contados a partir de la fecha en que se otorguen y notifiquen las correspondientes licencias municipales.

## **9. VIGENCIA DE LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA ACTUACIÓN.**

La determinación de la cuota que se atribuye a las parcelas resultantes como afección al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados de la ejecución del planeamiento y garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, conforme dispone el artículo 77 c) del RGEC, caducará a los siete años de su fecha, si bien podrá cancelarse con fecha anterior cuando a instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido realizadas las actuaciones relativas al proceso urbanizador, según dispone el artículo 20.b) del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

## **10. GARANTÍAS OFRECIDAS.**

En garantía de viabilidad de la presente iniciativa se ha formalizado, conforme determinan el artículo 213.1.h) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, y el art. 73.3.c) RGEC, la constitución de una garantía (aval bancario) a favor del Excmo. Ayuntamiento de Gáldar por valor del 15 por 100 del coste previsto para las obras en el Proyecto de Urbanización (2.172.938,65 €). Dicho aval, que asciende a la cantidad de 325.940,80 €, fue depositado en la Tesorería del Ayuntamiento de Gáldar el día 22.06.2021 (nº de operación 320210001230) de conformidad con lo establecido en el artículo 213.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio y en el art. 81.3 del RGEC.

## **11. PREVISIONES Y COMPROMISOS SOBRE LA EDIFICACIÓN.**

Al objeto de simultanear los procesos de edificación y urbanización conforme se prevé en los art. 52 y 260.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, y en el art. 208 RGEC, los promotores prestarán la fianza reglamentariamente establecida y se comprometerán en el escrito de solicitud de las licencias a no utilizar las construcciones hasta que esté concluida la urbanización, así como a establecer tal condición en cuantos negocios realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

## **ANEXOS.**

El presente Proyecto de Reparcelación se complementa con el Documento de Anexos del Proyecto de Reparcelación, que se estructura e incorpora el siguiente contenido:

### **1. Documentos aportados.**

De acuerdo con lo previsto en el RGEC, se aportan para su debida constancia y verificación:

- Escrituras de Propiedad de las fincas aportadas.
- Certificaciones Registrales acreditativas de la titularidad y cargas de los terrenos.
- Certificaciones Catastrales descriptivas y gráficas de las fincas incluidas en la unidad de actuación con indicación de sus titulares.
- Copias de los documentos de pago del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de las fincas aportadas a la operación reparcelatoria por los promotores de la iniciativa.
- Copias del DNI de los propietarios que promueven la iniciativa.

## 2. Cuadros resumen

- Cuenta de liquidación provisional.
- Parcelas y usos resultantes

## 3. Planos

### Planos de información

- Plano I-01: SITUACIÓN DE LA UA "GÁLDAR CASCO G-3"
- Plano I-02: ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "GÁLDAR CASCO G-3" Y SU ENTORNO.
- Plano I-03: FICHA DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICA DE LA UA "GÁLDAR CASCO G-3"
- Plano I-04: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO, INDICANDO LA DELIMITACIÓN DE UA "GÁLDAR CASCO G-3". Datos de empresa especializada GEOAVANCE S.L. Fecha 15 de octubre de 2018.
- Plano I-05: PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS EN LA UA "GÁLDAR CASCO G-3".

### Planos de reparcelación

- Plano R-01: FINCAS ORIGEN DENTRO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.
- Plano R-02: FINCAS ORIGEN DENTRO DE LA UA Y DETERMINACIÓN DE RESTOS DE LAS FINCAS: 1.2., 2 Y 5.
- Plano R-03: FINCAS RESULTANTES CON EXPRESIÓN DE SU APROVECHAMIENTO Y CONDICIONES URBANÍSTICAS.
- Plano R-04: FINCAS RESULTANTES SEGÚN PROPIETARIO ADJUDICATARIO.
- Plano R-05: SUPERPOSICIÓN DE FINCAS DE ORIGEN Y PARCELAS DE RESULTADO.
- Plano R-06: ELEMENTOS A INDEMNIZAR EN LAS FINCAS ORIGEN SOBRE ORTOFOTO.
- Plano R-07: OBRAS DE URBANIZACIÓN A EJECUTAR Y FASES DE EJECUCIÓN DE LAS MISMAS.

## 4. Fichas de las parcelas resultantes

## 5. Reportaje fotográfico de las fincas origen, con identificación de las construcciones, instalaciones y plantaciones existentes

## 6. Informes de valoración de los elementos y derechos indemnizables

En Gáldar, a 8 de febrero de 2023.

Fdo. D. Rafael Castellano Brito  
Colegiado nº 1.765