

# Proyecto de Expropiación en la Actuación de Dotación AD-01 Bristol

## Ámbito de los polígonos L, M, P y R del casco urbano de Corralejo

ENTRE C/ ATALAYA, C/ CALETA, PASEO MARÍTIMO Y C/ EL CHARCO, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LA OLIVA. AD-1 BRISTOL



Promotores



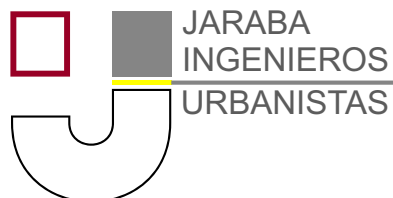
Situación

**CORRALEJO**

Término Municipal de la Oliva

Isla de Fuerteventura

Redactor



**MAYO 2021**

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN  
EN LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD-01 “BRISTOL”**

**Término Municipal de la Oliva**

## ÍNDICE

1.- MEMORIA .....	3
1.1.- ANTECEDENTES Y NORMATIVA DE APLICACIÓN .....	3
1.2.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.- .....	5
1.3.- INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN .....	5
1.4.- RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS A EXPROPIAR.....	6
1.5.- CARGAS SOBRE LOS BIENES A EXPROPIAR.-.....	7
1.6.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA EXPROPIACIÓN.....	9
1.7.- RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS A EXPROPIAR.....	12
2.- ÍNDICE DE CONTENIDOS Y DOCUMENTOS DEL PRESENTE PROYECTO DE EXPROPIACIÓN .....	13
1.- Memoria .....	13
Anexo.- Hoja de aprecio de la finca a expropiar.....	13
ANEXO.- HOJA DE APRECIO DE LA FINCA A EXPROPIAR.....	14

## 1.- MEMORIA

### 1.1.- ANTECEDENTES Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

La Actuación de Dotación de la Modificación Puntual de las NNSS en el ámbito de los polígonos L, M, P y R del casco urbano de Corralejo fue aprobada definitivamente por la COTMAC en fecha 28/12/2016 y publicada en el BOC de fecha 5/01/2017.

Desde dicho momento los promotores mayoritarios de la AD, en este caso la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración bancaria, Sociedad Anónima (SAREB), con CIF A-86.602.158 y la entidad Altamira Santander Real Estate SA (actualmente Landcompany 2020 SL) intentaron contactar con la Comunidad de Propietarios del Edificio “Mirador del Atlántico” a los efectos de llegar a un acuerdo amistoso para la aplicación del sistema de ejecución privada por concierto, siendo imposible dicha comunicación.

Por todo ello, y en virtud del artículo 20 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018, de 26 de diciembre) se presenta conjuntamente con la iniciativa el Proyecto de **Redelimitación del ámbito de la Actuación de Dotación AD-01 “Bristol”** con la finalidad de facilitar la gestión urbanística, no desvirtuando la ordenación propuesta y no perjudicando sustancialmente a los propietarios afectados.

Por otro lado, al no estar incorporada la entidad Majanicho Club SA a la iniciativa hasta el momento, se acude al sistema de ejecución privada por compensación, y por tanto, en consonancia con el artículo 213 de la Ley 4/17, de 13 de Julio del Suelo y ENP de Canarias, se deben presentar ante el Ayuntamiento entre otra documentación, el proyecto de expropiación con

la valoración de las fincas correspondientes, de modo que los propietarios no promotores puedan tener una visión completa de la situación jurídica en que quedarían.

En el caso de que dicha entidad se incorpore a la iniciativa, se procedería a cambiar de sistema al de concierto.

Redactado el proyecto de Reparcelación de la citada Actuación de Dotación, promovido por los propietarios promotores: SAREB SA y Landcompany 2020 SL, con los siguientes parámetros de ordenación general:

- Superficie : 23.883,96 m<sup>2</sup>
- Sistema de Ejecución: Privado
- Uso: Residencial Intensivo
- Usos permitidos: Comercial
- Edificabilidad: 1,6484 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>
- N° de plantas: 3 plantas

Al amparo de la citada normativa urbanística y siguiendo el procedimiento establecido en el art. 225 y ss. de la LSENPc, se promueve esta iniciativa por los propietarios que representan el 98,15% de la actuación, para establecer el Sistema de Compensación como concreto sistema de ejecución privada, incluyendo dicha iniciativa, los Estatutos y Bases de Actuación, así como los Proyectos de Reparcelación y Expropiación, todo lo cual se tramitará y aprobará conjunta y simultáneamente con aquella, en conformidad al artículo 213 de la LSENPc.

### 1.2.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.-

La superficie de este ámbito de suelo urbano consolidado, que comprende 19.169,45 m<sup>2</sup>, tiene una forma aproximadamente cuadrangular, linda al Norte, con el Paseo Marítimo de Bristol; al Este, con la calle La Caleta; al Sur con la calle Atalaya y al Oeste, con la calle El Charco, que aparece gráficamente delimitado en el siguiente plano:



### 1.3.- INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN

La iniciación del actual procedimiento de expropiación viene determinada por la existencia de un tercer propietario que seguramente se adhiera a esta iniciativa, pero que a día de hoy no está adherido y por ello en conformidad con el artículo 213 de la LSYENPC, es obligatoria la presentación conjuntamente con la iniciativa, bases y estatutos y proyecto de compensación del presente proyecto de expropiación.

#### **1.4.- RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS A EXPROPIAR**

De la entidad mercantil MAJANICHO CLUB S.L., son las que se describen a continuación. Estas fincas, inscritas en el Registro de la Propiedad de Corralejo, fueron adquiridas mediante escritura de compraventa otorgada el día 7 de octubre de 2.002, ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife don Lucas Raya Medina, bajo el número 3703/2002 de su protocolo, siendo la descripción registral de las misma la siguiente:

**URBANA.- SOLAR** *procedente de la finca de Heredad de Guriame, sita en Corralejo, termino municipal de La Oliva, conocida por área de Bristol.*

*Ocupa una superficie de trescientos cuarenta y seis metros cuadrados (346,00 m2).*

*LINDA: al Norte con parcela 159 del mismo polígono; al Sur, con calle La Atalaya; al Este, con la parcela 154 del polígono P y al Oeste, con franja de terreno propiedad de Bristol Lake SA.*

*INSCRIPCIÓN: Registro de la propiedad de Corralejo, folio 5, libro 193, tomo 639, finca nº 16.135, inscripción 2ª.*

*CARGAS: Sin cargas*

Su ficha catastral es la siguiente:

**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
**MINISTERIO DE HACIENDA**  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**0701005FS1800S0000JS**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

DOMINIO:  
CL LA ATALAYA Suelo  
35660 LA OLIVA [LAS PALMAS]

USO PRINCIPAL:  AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:  SUPERFICIE CONSTRUIDA IN<sup>2</sup>:

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL LA ATALAYA  
LA OLIVA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA IN<sup>2</sup>:  SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA IN<sup>2</sup>:  TIPO DE FINCA:

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/1000

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 19 de Mayo de 2020

— 610,650 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

### 1.5.- CARGAS SOBRE LOS BIENES A EXPROPIAR.-

Según lo establecido en el Proyecto de Reparcelación, las cuotas de participación son las siguientes:

NOMBRE	SUPERFICIE	CUOTA PARTICIPACIÓN
1.- SAREB S.A.	12.265,50	65,73%
2.-LANDCOMPANY 2020 SL	6.048,80	32,42%
3.-MAJANICHO CLUB S.L.	346,00	1,85%
<b>T o t a l</b>	<b>18.660,30</b>	<b>100,00%</b>

En principio, el aprovechamiento a repartir entre los titulares será el 100% del sector, es decir, 32.121 UA, al corresponder el 10% de incremento de aprovechamiento al Ayuntamiento de La Oliva, que la Modificación Puntual fijo en 316,60 m2e a monetarizar. Por todo ello, tenemos el siguiente cuadro de aprovechamientos que le corresponde a cada propietario, así como la cuota



de participación de dicho aprovechamiento debidamente corregida a esos efectos:

NOMBRE	CUOTA PARTICIPACIÓN	APROVECHAMIENTO
1.- SAREB S.A.	65,73%	21.113,13
2.- LANDCOMPANY 2020 SL	32,42%	10.413,63
3.- MAJANICHO CLUB S.L.	1,85%	594,24
<b>T o t a l</b>	<b>100,00%</b>	<b>32.121,00</b>

La propuesta de cuadro de adjudicación de parcelas resultantes del Plan Parcial:

Parcela	Uso	Superficie	Total	Adjudicación
1	Residencial Intensivo	8.971	19.671,58	Sareb SA
2	Residencial Intensivo	4.954	11.851,00	Landcompany SL
3	Residencial Intensivo	273	598,42	Majanicho CLub
		<b>14.198</b>	<b>32.121</b>	

Pues bien, aplicando el aprovechamiento efectivamente adjudicado a cada propietario en las distintas categorías tipológicas establecidas en la ordenación pormenorizada a las parcelas lucrativas con las unidades de aprovechamiento que le correspondía en función de sus cuotas establecidas en el cuadro anterior, resulta el siguiente cuadro:

NOMBRE	UA Materializadas	UA según cuotas
1.- SAREB S.A.	19.671,58	21.113,13
2.- LANDCOMPANY 2020 SL	11.851,00	10.413,63
3.- MAJANICHO CLUB S.L.	598,42	594,24
	<b>32.121</b>	<b>32.121</b>

Por lo que, teniendo en cuenta las UA efectivamente materializadas, en el siguiente cuadro se establece el nuevo porcentaje corregido que se tendrá en cuenta a los efectos de la cuenta de liquidación para mantener la necesaria equidistribución:

NOMBRE	UA según cuotas	UA Materializadas	Diferencia	Porcentaje Corregido
1.- SAREB S.A.	21.113,13	19.671,58	-1.441,55	61,24%
2.- LANDCOMPANY 2020 SL	10.413,63	11.851,00	1.437,37	36,89%
3.- MAJANICHO CLUB S.L.	594,24	598,42	4,18	1,87%
	<b>32.121</b>	<b>32.121</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>

La cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación es la siguiente:

NOMBRE	Cuota	Diferencia	Valor Diferencia	Coste Urbaniz,	Total (€)
1.- SAREB S.A.	61,24%	-1.441,55	-365.980,72	530.160,80	164.180,08
2.- LANCOMPANY 2020SL.	36,89%	1.437,37	364.919,50	319.360,42	684.279,92
3.- MAJANICHO CLUB S.L.	1,87%	4,18	1.061,22	16.188,78	17.250,00
	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>865.710,00</b>	<b>865.710,00</b>

### 1.6.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA EXPROPIACIÓN

Analizamos en primer lugar los costos de urbanización, conforme a los proyectos de urbanización ya aprobados por el Ayuntamiento con fecha 10

de octubre de 2017 como se observa en la siguiente notificación:



D. FCO. GONZÁLEZ GONZÁLEZ-JARABA  
EN REP. DE ALTAMIRA SANTANDER  
REAL ESTATE S.L.  
C/ AGUSTÍN MILLARES CARLÓ Nº 9, OF.  
135003 LAS PALMAS DE G.C.

### NOTIFICACIÓN

Por medio del presente pongo en su conocimiento que por la Junta de Gobierno Local de esta Corporación, en Sesión Ordinaria de fecha 10 de octubre de 2017, por unanimidad, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo tomado del borrador del acta:

**“...PUNTO 2º.- LICENCIAS DE OBRAS.**

2.1.- (Exp. Of. Téc. 1338/2016)

Visto el expediente iniciado a instancia de D. Francisco González González-Jaraba en representación de la entidad mercantil ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SL con registro de entrada número 15835, de fecha 25/10/2016, en el que solicita LICENCIA DE OBRAS para PROYECTO DE URBANIZACION DE LOS POLÍGONOS L -M -P- R del CASCO URBANO DE CORRALEJO, ENTRE C/ ATALAYA, C/ CALETA, PASEO MARÍTIMO Y C/ EL CHARCO.

**CONSIDERANDO:** Que la Junta de Gobierno Local es competente para la aprobación de las licencias urbanísticas, en virtud del Decreto de la Alcaldía nº 875 de fecha 18/05/2017.

**CONSIDERANDO:** Que en el expediente existe informe favorable de los servicios Técnicos y Jurídicos Municipales de fecha 20/09/2017 y 10/10/2017, dejando constancia la Secretaría General de lo dispuesto en el Art. 189.2, en relación al Art. 166.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobada por Decreto Legislativo1/2000, de 8 de mayo.

En virtud de lo anteriormente expuesto,

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de todos sus miembros presentes,

**ACUERDA:**

1º) Conceder a la entidad mercantil ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SL, Licencia de Obras para PROYECTO DE URBANIZACION DE LOS POLÍGONOS L -M -P- R del CASCO URBANO DE CORRALEJO, ENTRE C/ ATALAYA, C/ CALETA, PASEO MARÍTIMO Y C/ EL CHARCO conforme al Proyecto Técnico redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Francisco González González-Jaraba y Proyecto de Electrificación, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Jonatán Alemán Rivero, visado en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de la Provincia de Las Palmas, de fecha 23/06/2017 y dirección de D. Francisco González González-Jaraba y D. Antonio Santana Díaz, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

**NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO OBJETO DE ACTUACIÓN:** Urbano

**PLAZO DE INICIO DE LAS OBRAS:** 6 meses.

**PLAZO DE TERMINACIÓN DE LAS OBRAS:** 12 meses.

Estos plazos que son acumulables, se computarán desde la fecha de notificación de la licencia en cuestión. El plazo para la terminación empezará a contar desde la fecha en que se tenga constancia del inicio de la obra, lo que deberá ser notificado por parte del interesado; caso que esto no se produzca, se atenderá a la fecha en la que se firmen las alineaciones y rasantes por parte del técnico municipal. Podrá incoarse expediente de caducidad por incumplimiento de cualquiera de los dos plazos. Así mismo podrá declararse la caducidad en los casos en que las obras se interrumpan durante un periodo superior a 6 meses.

**P.E.M. SEGÚN PROYECTO:** 386.707,88 + 224.350,00 = 611.057,88 €

- Costes de Obra Civil ..... 386.707,88 €
- Costo Obra Eléctrica ..... 224.350,00 €

• 19% Gastos Gres y BI .....	116.101,00 €
<b>Total Costo OOUU</b>	<b>727.158,88 euros</b>
• Costos Proyectos y DO (8%)	58.172,71 €
<b>Costo Urbanización</b>	<b>785.331,59 euros</b>

Aprovechamiento de Majanicho Club SL .....	598,42 m2e
Carga de la parcela por costos de urbanización .....	17.250,00 euros
Repercusión .....	28,83 euros/m2e

El valor de repercusión del suelo en el casco urbano de Corralejo está en torno a los 250 euros/m2e. El Proyecto de Reparcelación lo fija en 253,88 euros/M2e por el método residual estático, por todo ello tenemos el siguiente **valor del suelo**:

➤  $598,42 * (253,88 - 28,83) = \underline{\underline{134.674,42 \text{ euros}}}$

### 1.7.- RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS A EXPROPIAR

La parcela que figura en el proyecto de compensación es la siguiente:

<b>PARCELA 3</b>	
<b>ADJUDICATARIO: MAJANICHO CLUB S.L.</b>	
<b>CORRESPONDENCIA: Finca Registral de origen 16.135, Folio 5, Libro 193</b>	
<b>SUPERFICIE: 273 m2</b>	
<b>LINDERO S:</b>	<b>NORTE: Parcela P1</b>
	<b>SUR: Calle Atalaya</b>
	<b>ESTE: Rodonal -1</b>
	<b>OESTE: Parcela P1</b>
<p><b>AFECCIÓN AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE URBANIZAR: CUOTA EN LAS CUENTAS DE LIQUIDACIÓN DE LA ACTUACIÓN: 1,87%</b></p> <p>Le corresponde un importe de 17.250,00 euros en el saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional, quedando afectada al pago del saldo de la cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.</p>	
<b>CARGAS Y GRAVAMENES: Libre</b>	
<b>METROS CUADRADOS EDIFICABLES: Residencial ..... 598,42 m2e</b>	

## **2.- ÍNDICE DE CONTENIDOS Y DOCUMENTOS DEL PRESENTE PROYECTO DE EXPROPIACIÓN**

### **1.- Memoria**

- 1.1.- Antecedentes y normativa de aplicación.
- 1.2.- Descripción de la unidad reparcelable.
- 1.3.- Iniciación del Proyecto de Expropiación
- 1.4.- Relación de Bienes y Derechos a expropiar
- 1.5.- Cargas sobre los Bienes a expropiar
- 1.6.- Viabilidad económica de la expropiación
- 1.7.- Relación de bienes y derechos a expropiar

### **Anexo.- Hoja de aprecio de la finca a expropiar**

Las Palmas de Gran Canaria, mayo de 2021

El Ingeniero de Caminos

Fdo. Francisco González Glez-Jaraba

## **ANEXO.- HOJA DE APRECIO DE LA FINCA A EXPROPIAR**

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN	
HOJA DE APRECIO Nº	1
DATOS TITULARIDAD	
Nombre	Majanicho Club SL
NIF	B-35.091.644
Domicilio	Avda. 25 de Julio nº 51 (38004-Sta. Cruz de Tenerife)
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA	
Referencia Catastral	0701005FS1800S0000JS
Superficie Catastral	346 m2
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA	
Inscripción registral	Registro de la Propiedad de Corralejo
Cargas	Sin cargas
Superficie Registral	346 m2
Afección de la finca a expropiación	Total
SUPERFICIE AFECTADA A EXPROPIACIÓN	
	346 m2
Clasificación de la finca para valoración	Suelo Urbano
Otros elementos afectados	
Valor suelo	<b>134.674,42</b>
5% premio afección	<b>6.733,72</b>
<b>Total justiprecio</b>	<b>141.408,14</b>