

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE EMPLAZAMIENTO DE PEATONAL

C/ Los Manzanos nº40, Puertito de El Sauzal. 38360, El Sauzal

Peter Gabor Tiborc, Promotor

ARQUITECTOS

Alicia Bretón Cañadas

Coleg. 1360, COA de Tenerife, La Gomera y El Hierro

José C. Pérez-Alcalde Schwartz

Coleg. 1435, COA de Tenerife, La Gomera y El Hierro

SEP-2023



ESTUDIO DE DETALLE

Índice

Documento 1.	DATOS PREVIOS
	1.1 Autor del encargo y redactores del ED
	1.2 Antecedentes y objeto
	1.3 Información urbanística
Documento 2.	DELIMITACIÓN
	2.1 Marco urbanístico ED
	2.2 Determinación de la Manzana/ Unidad Urbana Equivalente
Documento 3.	DATOS DE LAS PARCELAS
	3.1 Datos generales de los inmuebles
	3.2 Información catastral
	3.3 Fotografías de la edificación existente
Documento 4.	ESTUDIO DE DETALLE (ED)
	4.1 Objeto del Estudio de Detalle
	4.2 Consideraciones urbanísticas
	4.3 Propuesta de intervención
Documento 5.	CONCLUSIONES
Documento 6.	PLANOS
	01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
	02 NORMATIVA
	03 ESTUDIO DE DETALLE. NORMATIVA/ PROPUESTA
ANEXO.	Escrituras de Propiedad.

Documento 1. DATOS PREVIOS

1.1 AUTOR DEL ENCARGO Y REDACTORES DEL ED

Con fecha 22 de junio de 2023 se firma el correspondiente Parte de Encargo (contrato de arrendamiento para la ejecución de trabajos Profesionales de Arquitectura) entre el Promotor, D. Peter Gabor Tiborc, NIE Y8458122R, domiciliado en la C/ Los Manzanos 40, El Puertito de El Sauzal, TM El Sauzal, tel. 611018247, correo electrónico tiborc.peter@whwkft.hu; y los Arquitectos Alicia Bretón Cañadas y José C. Pérez-Alcalde Schwartz, colegiados nº1360 y 1435, respectivamente, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Tenerife, La Gomera y El Hierro.

Denominación del encargo: ESTUDIO DE DETALLE. Proyecto de Demolición de vivienda existente y Proyecto de Ejecución y Dirección de Obra de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

1.2 ANTECEDENTES Y OBJETO

Reunidos con el Promotor y estudiadas las opciones y sus soluciones constructivas y administrativas, se propone el TRASLADO DEL PEATONAL existente en la parcela y que de facto la divide en dos áreas, para posteriormente demoler la vivienda actual emplazada en la parcela, con graves problemas constructivos, para posteriormente proyectar y edificar una nueva vivienda unifamiliar aislada. La documentación que se presenta deberá ser suficiente para la aprobación, por los trámites (véase Ley 4.2017 del Suelo. Art. 150, punto 4. *Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto*), del presente ESTUDIO DE DETALLE.

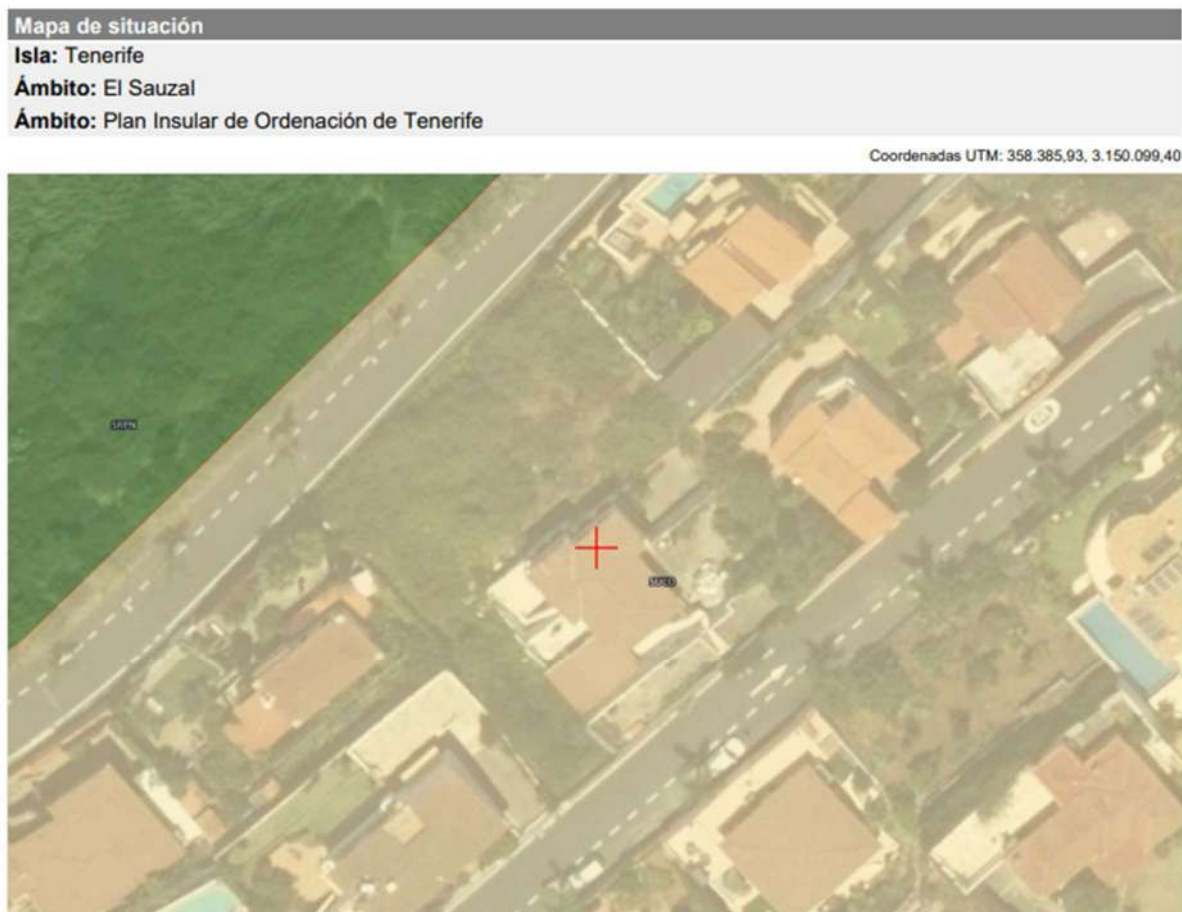
La parcela de referencia cuenta con la referencia catastral nº8401525CS5580S0001HH.



1.3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La parcela se encuentra en SUELO URBANO CONSOLIDADO, Plan General de Ordenación de El Sauzal → (*Plan Especial de Ordenación Urbana El Puertito del Sauzal, 1971*). REVISIÓN DEL PGO DE EL SAUZAL. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO. TEXTO REFUNDIDO (aprobado definitivamente), A.13 EL PUERTITO.

Extraída la ficha urbanística de GRAFCAN, ésta resulta ser la siguiente:



Categoría y subcategoría del suelo

SUCO	Suelo urbano consolidado	SRPP-1	S. rústico de protección paisajística 1	SRAR	Suelo rústico de asentamiento rural
SUNCO	Suelo urbano no consolidado	SRPP-2	S. rústico de protección paisajística 2	SRPAI	S. rústico protección agraria intensiva
SUSO	S. urbanizable sectorizado ordenado	SRPE	Suelo rústico de protección entornos	SRPAT-1	S.R. protección agraria tradicional 1
SUSNO	S. urbanizable sectorizado no ordenado	SRPCO	Suelo rústico de protección costera	SRPAT-2	S.R. protección agraria tradicional 2
SUNS-D	S. urbanizable no sectorizado diferido	SRPH	Suelo rústico de protección hidrológica	SRPAT-3	S.R. protección agraria tradicional 3
SRPN	Suelo rústico de protección natural	SRPI	S. rústico de protección infraestructuras	SRPT	Suelo rústico de protección territorial

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de El Sauzal por Pleno COTMAC el 01/10/2010, publicado el 21/12/2011 en el BOC 249/11 y el 28/12/2011 en el BOP 211/11

Clasificación y categorización del suelo

Clasificación: Suelo urbano

Categoría: Suelo urbano consolidado

Zonificación

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Adaptación a Ley 4/2017, 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias de Plan Insular de Ordenación de Tenerife, publicado el 28/05/2018 en el BOC 102/18

Etiqueta

C - Áreas Urbanas y de Expansión Urbana (Conforme art. 8, D6/1997 de 21 de enero)

Régimen Específico de usos e intervenciones en Áreas Urbanas y de Expansión Urbana (Conforme art. 8, D6/1997 de 21 de enero)

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Adaptación a Ley 4/2017, 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias de Plan Insular de Ordenación de Tenerife, publicado el 28/05/2018 en el BOC 102/18

USO PRINCIPAL:

3 : Residencial

Áreas Urbanas y de Expansión Urbana (Conforme art. 8, D6/1997 de 21 de enero)

Determinaciones urbanísticas de desarrollo

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de El Sauzal por Pleno COTMAC el 01/10/2010, publicado el 21/12/2011 en el BOC 249/11 y el 28/12/2011 en el BOP 211/11

Código del ámbito sometido a plan de desarrollo:

6925-269-DES-3-3

Denominación del ámbito pendiente de desarrollo:

Plan Especial de Ordenación de las edificaciones no amparadas en licencia

Tipo de instrumento de planeamiento de desarrollo:

Plan especial

Otras determinaciones:

Superficie : No se determina. Discurre por varias categorías de suelo.

Área homogénea PIOT : Varias.

Estado de ejecución : Sin ejecutar

Organismo que financia : Público.

Plazo de ejecución : 48 En total.

Descripción : Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General que resulten disconformes con el mismo, se encontrarán en la situación de fuera de ordenación. El Plan Especial deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento rural o agrícola, y que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento.

A efectos de acceder al Catálogo las edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

a. Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.

Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarla a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a este Texto Refundido.

B. Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 de Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.

Objetivos del planeamiento : Otorgar a las edificaciones incluidas en el Catálogo un régimen que posibilite la autorización de usos e intervenciones.

Determinaciones urbanísticas de desarrollo

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de El Sauzal por Pleno COTMAC el 01/10/2010, publicado el 21/12/2011 en el BOC 249/11 y el 28/12/2011 en el BOP 211/11

Código del ámbito sometido a plan de desarrollo:

6925-269-DES-3-1

Denominación del ámbito pendiente de desarrollo:

Plan Especial de análisis de las infraestructuras hidráulicas

Tipo de instrumento de planeamiento de desarrollo:

Plan especial

Otras determinaciones:

Superficie : La totalidad del municipio. Discurre por varias categorías de suelo

Área homogénea PIOT : Varias.

Estado de ejecución : Sin ejecutar.

Organismo que financia : Público.

Plazo de ejecución : 12 En total.

Descripción : Las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, plantean en su director de ordenación 26.2 que la planificación insular asegurará la gestión integrada del ciclo del agua en cada isla, englobando las aguas superficiales y subterráneas, y las de transición.

El Consejo Insular de Aguas de Tenerife (CIATF) es un Organismo Autónomo de carácter administrativo adscrito al Cabildo Insular de Tenerife cuya misión es la de dirigir, ordenar, planificar y gestionar de manera unitaria las aguas de la isla de Tenerife, de conformidad con la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas y con lo

previsto en sus Estatutos reguladores. Por lo tanto este PE deberá contar con informe de dicho organismo a fin de evaluar su coherencia con la planificación hidráulica insular.

El plazo será de 12 meses a partir de la publicación del PGO.

Objetivos del planeamiento : Asegurar la utilización más eficiente del agua, fomentando la implantación de tecnologías y sistemas adecuados a tal fin.

Fomentar de forma permanente la educación y sensibilización de la población sobre el valor del agua y su coste ambiental, energético y económico.

Internalizar los costes medioambientales en los precios de los servicios de abastecimiento y saneamiento de las aguas, sin perjuicio de las posibles subvenciones a determinados tipos

Preservar los ecosistemas y paisajes asociados a la presencia del agua, manteniendo el caudal ecológico.

Fomentar las operaciones de recarga de acuíferos allí donde sea técnica y económicamente viable.

Recuperar y mantener la buena calidad de las aguas, adoptando medidas contra la contaminación de los acuíferos y de las aguas superficiales y subterráneas.

Maximizar el empleo de las aguas residuales, convenientemente tratadas, e incentivar la articulación insular de las redes de reutilización de aguas.

Completar con aguas procedentes de desalación las carencias existentes.

Estimular la articulación entre los diferentes sistemas de abastecimiento de cada isla.

Estimular la promoción y gestión supramunicipal de las instalaciones de tratamiento de las aguas, mediante mancomunidades, consorcios o empresas insulares.

Implantar eficientes sistemas de control de la calidad de los recursos.

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de El Sauzal por Pleno COTMAC el 01/10/2010, publicado el 21/12/2011 en el BOC 249/11 y el 28/12/2011 en el BOP 211/11

Etiqueta: 13.4

Denominación de la zona de edificación: Manzana 13.4

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de El Sauzal por Pleno COTMAC el 01/10/2010, publicado el 21/12/2011 en el BOC 249/11 y el 28/12/2011 en el BOP 211/11

Etiqueta: Zonas de ciudad jardín

Denominación de la zona de edificación: Zonas de ciudad jardín

Condiciones de intensidad de la edificación

Otras determinaciones:

Construcciones auxiliares. 1. Las construcciones en sótano o semisótano podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones mínimas a linderos.

2. Fuera del cómputo de la ocupación normativa máxima no se permiten construcciones auxiliares.

- Tratamiento de los espacios libres. 1. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, fuentes, y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

- Agrupaciones y Adosamiento. 1. Podrá aceptarse la agrupación de las viviendas formando colonia siempre que su número total no exceda al de múltiplos enteros de la parcela mínima. En el caso de que la parcela sea superior a 2.000 m² se admitirá un número superior de viviendas siempre y cuando se justifique la capacidad de la infraestructura existente.

2. La condición de círculo mínimo inscribible se entiende referida a la agrupación.

3. Se permitirá asimismo el adosamiento de viviendas siempre que la longitud total de la fachada hacia la vía a que dé frente no sobrepase la dimensión de treinta metros.

4. Habrán de retranquearse como mínimo cuatro (4) metros de sus linderos y siete (7) entre los distintos cuerpos que se adosen.

5. No se podrán adosar más de cuatro (4) unidades de vivienda en un mismo cuerpo o edificio, no permitiéndose la superposición de viviendas propia de los edificios colectivos.

- Altura máxima de plantas y de la edificación. 1. En los casos de construcción en ladera y a los efectos de medición del "perfil característico", los muros de contención de terrenos que, en su caso hayan de ejecutarse, no superarán la altura máxima de tres (3) metros medidos en el punto medio del tramo en la alineación de la parcela desde la rasante de la vía hasta remate del muro de contención y ateniéndose a las disposiciones específicas de las ordenanzas de edificación. Estos muros se construirán a base de mampostería de piedra careada natural propia de la zona.

2. En las parcelas situadas en terrenos ladera arriba del viario con pendiente superior al 15%, en las condiciones del punto anterior, el suelo de la parcela podrá elevarse como máximo a tres (3) metros de altura medidos en el punto medio del tramo en la alineación de la parcela desde la rasante de la vía hasta remate del muro de contención. Este espacio que surge entre el suelo de parcela y la rasante de la vía podrá ser destinado a garaje, en cuyo caso tendrá la consideración de sótano, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
- Sólo podrá ser destinado al uso de garaje o al de sus usos compatibles.
 - El tratamiento de su frente de fachada se concebirá como zócalo ciego, e irá acabado a base de mampostería de piedra careada natural propia de la zona.
 - Se exceptuará de la prohibición de la apertura de huecos, el acceso a garaje, cuyo ancho no será mayor al que por aplicación de las Ordenanzas Municipales se requiera, así como el del portal del edificio, en caso de que la parcela se destine al uso residencial colectiva, cuyo hueco tendrá un ancho inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. En parcelas situadas en terrenos ladera abajo del viario con pendiente superior al 15%, en el caso de tipologías de Ciudad Jardín, la planta destinada a garaje podrá situarse en cualquier planta de la edificación y por encima de la rasante de la vía. En este caso el forjado techo no podrá sobresalir más de tres (3) metros medidos en el punto medio sobre la rasante oficial y a la cara superior del forjado, no podrá superar el 30 % de la ocupación establecida en la parcela, y no podrá sobrepasar la altura definida por la línea que define la A.R.M. según se esquematiza en el gráfico adjunto.
4. En edificación Ciudad Jardín podrá excederse las alturas máximas por planta establecidas para la edificación cerrada cuando se justifique por razones funcionales o de composición arquitectónica, siempre que no exceda, en su caso, la limitación que pueda existir de volumen edificable, o de altura máxima en unidades métricas.
5. Las entreplantas computarán a todos los efectos.
- Dimensión horizontal máxima : 30. Salvo determinación expresa en los cuadros de tipologías y en la tabla resumen.
 - Altura reguladora máxima. 1. La altura reguladora máxima es la altura de edificación definida en metros para cada plano vertical en que pueda descomponerse la fachada. Se medirá hasta un plano paralelo a la rasante de la acera o urbanización exterior de la parcela que se situará a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente:

$$H \text{ máx. } = 1,40 + 3,80 + 3,24 (n - 1)$$
Siendo n = Número máximo de plantas autorizadas.
2. La limitación de altura máxima y número máximo de plantas autorizadas deberá cumplirse en cualquier proyección de la fachada, salvo determinación expresa en el fichero de ordenación anexo a estas Normas Urbanísticas.

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de El Sauzal por Pleno COTMAC el 01/10/2010, publicado el 21/12/2011 en el BOC 249/11 y el 28/12/2011 en el BOP 211/11

Etiqueta: CJf (2)

Denominación de la zona de edificación: Zona CJf (2)

Condiciones de la parcela

Superficie mínima de parcela (m²):

400

Círculo inscribible mínimo (m):

15

Condiciones de disposición de la edificación

Separación mínima a lindero frontal (m):

3

Observaciones - Los vuelos no ocuparán los espacios resultantes de los retranqueos, ni las separaciones obligatorias a los linderos.

Separación mínima a lindero posterior (m):

3

Observaciones - Los vuelos no ocuparán los espacios resultantes de los retranqueos, ni las separaciones obligatorias a los linderos.

Separación mínima a lindero lateral (m):

3

Observaciones - Los vuelos no ocuparán los espacios resultantes de los retranqueos, ni las separaciones obligatorias a los linderos.

Condiciones de intensidad de la edificación

Porcentaje máximo de ocupación (%):

30

Observaciones - La ocupación bajo la cota de suelo de parcela podrá ser mayor, pero sin extenderse a los retranqueos.

Edificabilidad máxima (m²e/m²s):

0,5

Observaciones - Se considerarán todas las edificaciones aparentes sobre la rasante de la urbanización inferior de la parcela, incluso garajes.

Altura máxima en número de plantas:

2

Observaciones - Medidos desde la urbanización interior de la parcela.

Altura máxima en metros a viario (m):

7

Observaciones - Medidos desde la urbanización interior de la parcela.

Otras determinaciones:

Instrumento de ordenación. Plan General

Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de El Sauzal por Pleno COTMAC el 01/10/2010, publicado el 21/12/2011 en el BOC 249/11 y el 28/12/2011 en el BOP 211/11

Denominación de la zona de uso: RE-VIUF-12: Zona UF-A13_1

USO PRINCIPAL:

3.3.1.1 : Residencial > Uso residencial > Vivienda > Vivienda unifamiliar

USOS COMPATIBLES:

5.1.1 : Terciario > Comercio > Comercio 1ª categoría

5.1.2 : Terciario > Comercio > Comercio 2ª categoría

USOS PROHIBIDOS:

4.1 : Industrial y almacenamiento > Industria

4.2 : Industrial y almacenamiento > Almacenaje y comercio mayorista

4.3 : Industrial y almacenamiento > Talleres industriales

4.4 : Industrial y almacenamiento > Producción artesanal y oficios artísticos

4.5 : Industrial y almacenamiento > Talleres domésticos

4.7 : Industrial y almacenamiento > Industria nociva

4.8 : Industrial y almacenamiento > Industria primaria

5.1.3 : Terciario > Comercio > Comercio 3ª categoría

5.1.4 : Terciario > Comercio > Comercio 4ª categoría

5.1.5 : Terciario > Comercio > Comercio 5ª categoría

5.2.1 : Terciario > Oficinas > Oficinas 1ª categoría

5.2.2 : Terciario > Oficinas > Oficinas 2ª categoría

5.2.3 : Terciario > Oficinas > Oficinas 3ª categoría

5.2.4 : Terciario > Oficinas > Oficinas 4ª categoría

5.3.1 : Terciario > Salas de reunión > Salas de reunión 1ª categoría

5.3.2 : Terciario > Salas de reunión > Salas de reunión 2ª categoría

5.3.3 : Terciario > Salas de reunión > Salas de reunión 3ª categoría

5.3.4 : Terciario > Salas de reunión > Salas de reunión 4ª categoría

5.4.1 : Terciario > Hostelería > Hostelería 1ª categoría

5.4.2 : Terciario > Hostelería > Hostelería 2ª categoría

5.4.3 : Terciario > Hostelería > Hostelería 3ª categoría

5.4.4 : Terciario > Hostelería > Hostelería 4ª categoría

5.4.5 : Terciario > Hostelería > Hostelería 5ª categoría

6.4 : Turístico > Uso turístico

Usos globales

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de El Sauzal por Pleno COTMAC el 01/10/2010, publicado el 21/12/2011 en el BOC 249/11 y el 28/12/2011 en el BOP 211/11

Etiqueta: RE

Descripción: Residencial

Documento 2. DELIMITACIÓN

2.1 MARCO URBANÍSTICO ED

GENERAL. En la Comunidad Autónoma de Canarias, constituye el marco legal los siguientes artículos de sus leyes correspondientes expuestos a continuación:

DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Órgano: CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD.

Publicado en BOIC núm. 5 de 09 de Enero de 2019.

Vigencia desde 09 de Febrero de 2019. Revisión vigente desde 16 de Marzo de 2023.

Artículo 54. Instrumentos de ordenación urbanística, 2-E. Instrumentos complementarios, a) Estudios de Detalle (ED).

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Órgano: PRESIDENCIA DEL GOBIERNO DE CANARIAS.

Publicado en BOIC núm. 138 de 19 de Julio de 2017 y BOE núm. 216 de 08 de Septiembre de 2017.

Vigencia desde 01 de Septiembre de 2017. Revisión vigente desde 31 de Marzo de 2023.

Artículo 150. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.

2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.

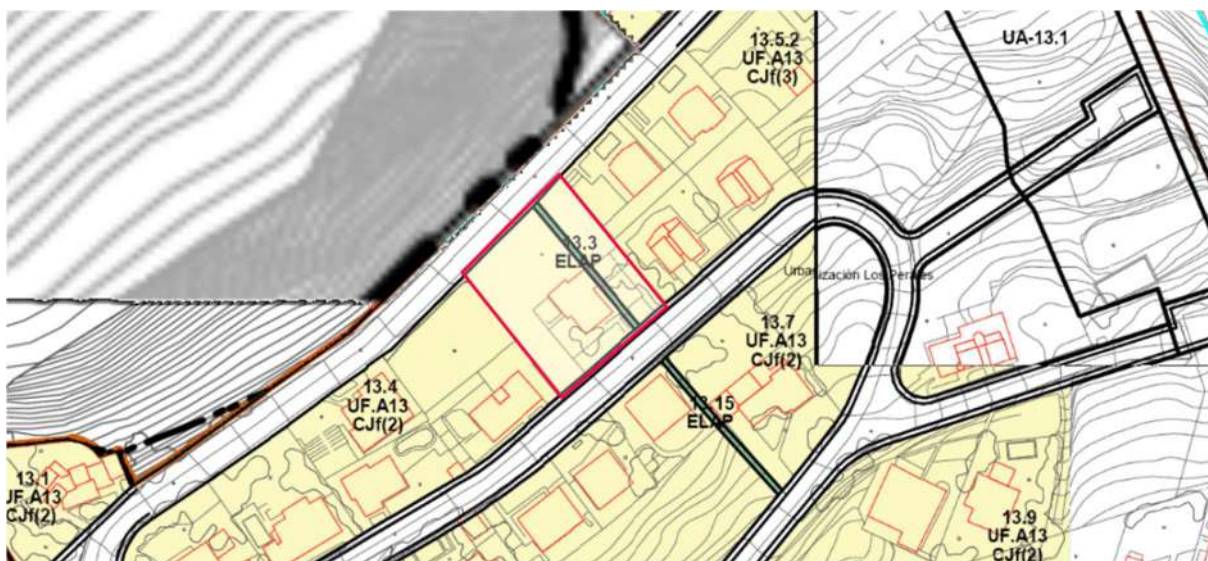
b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.

c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

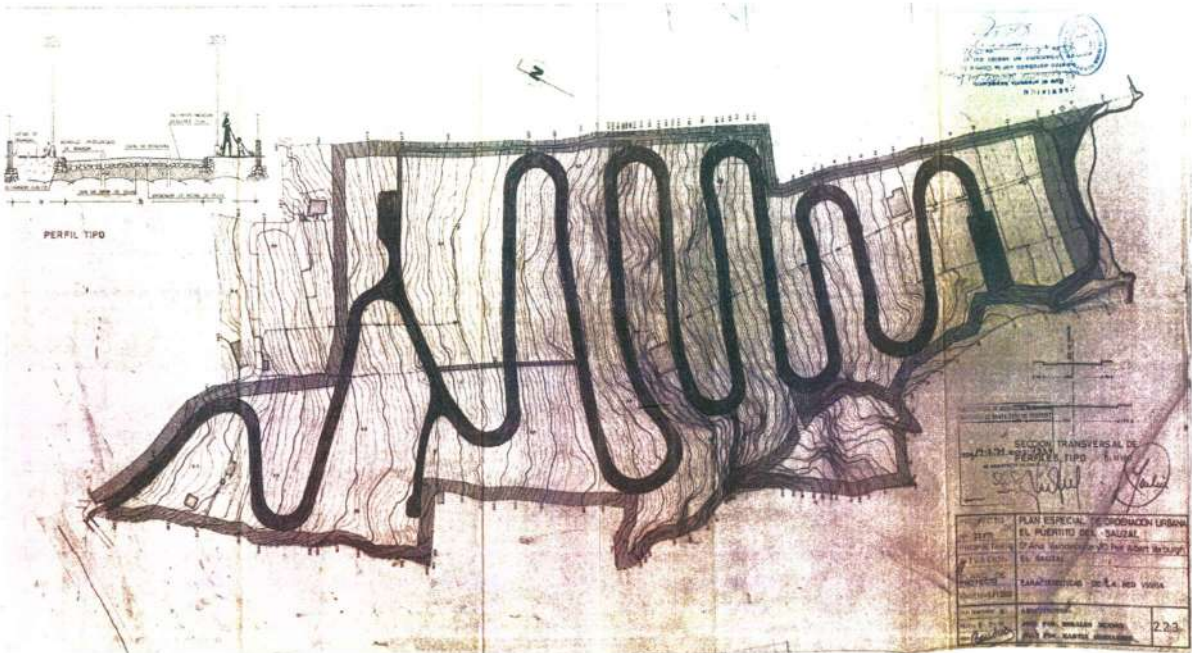
4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

PARTICULAR. Plan General de Ordenación de El Sauzal → (*Plan Especial de Ordenación Urbana El Puertito del Sauzal, 1971*). REVISIÓN DEL PGO DE EL SAUZAL. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO. TEXTO REFUNDIDO (aprobado definitivamente), A.13 EL PUERTITO. SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC).

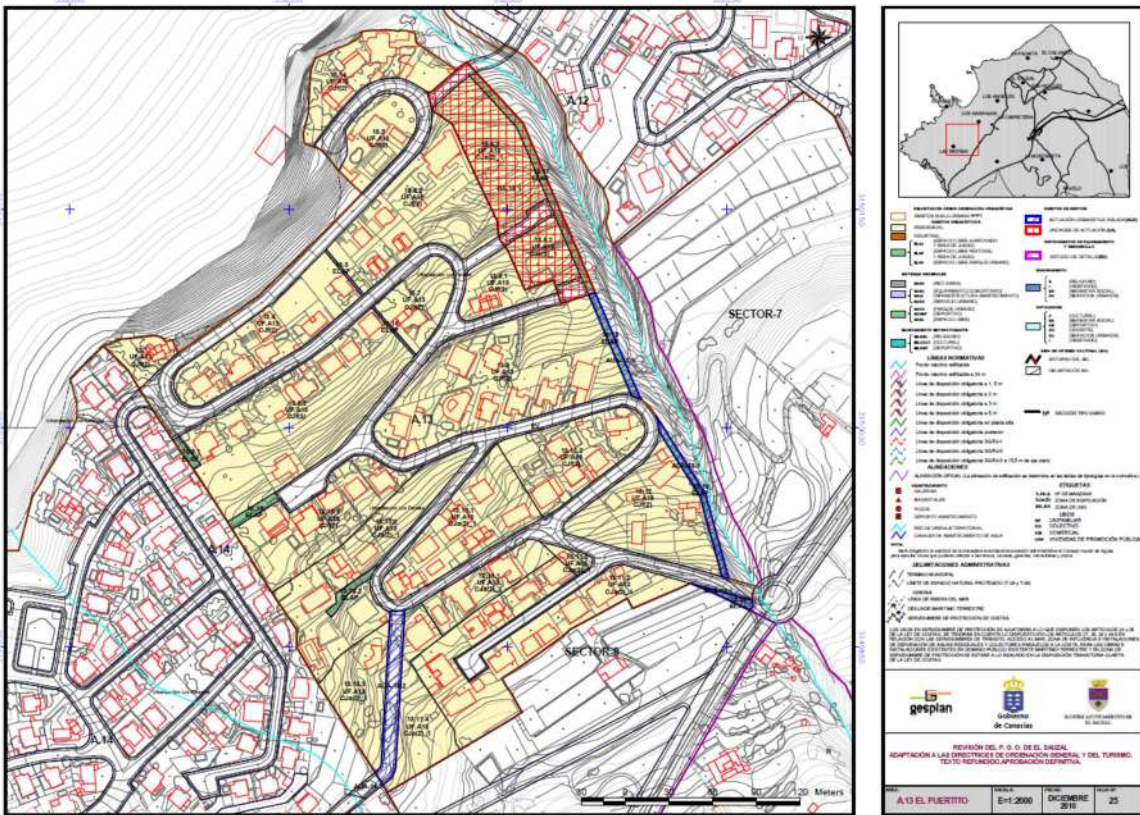




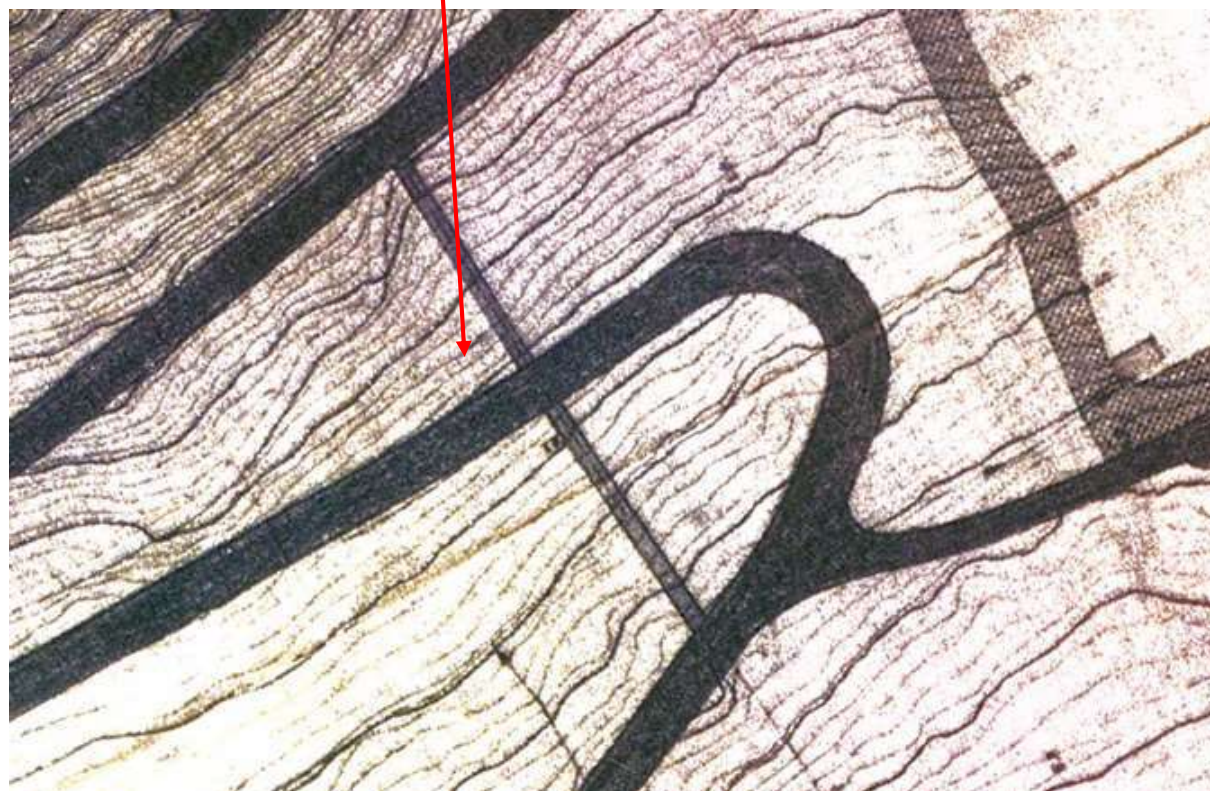
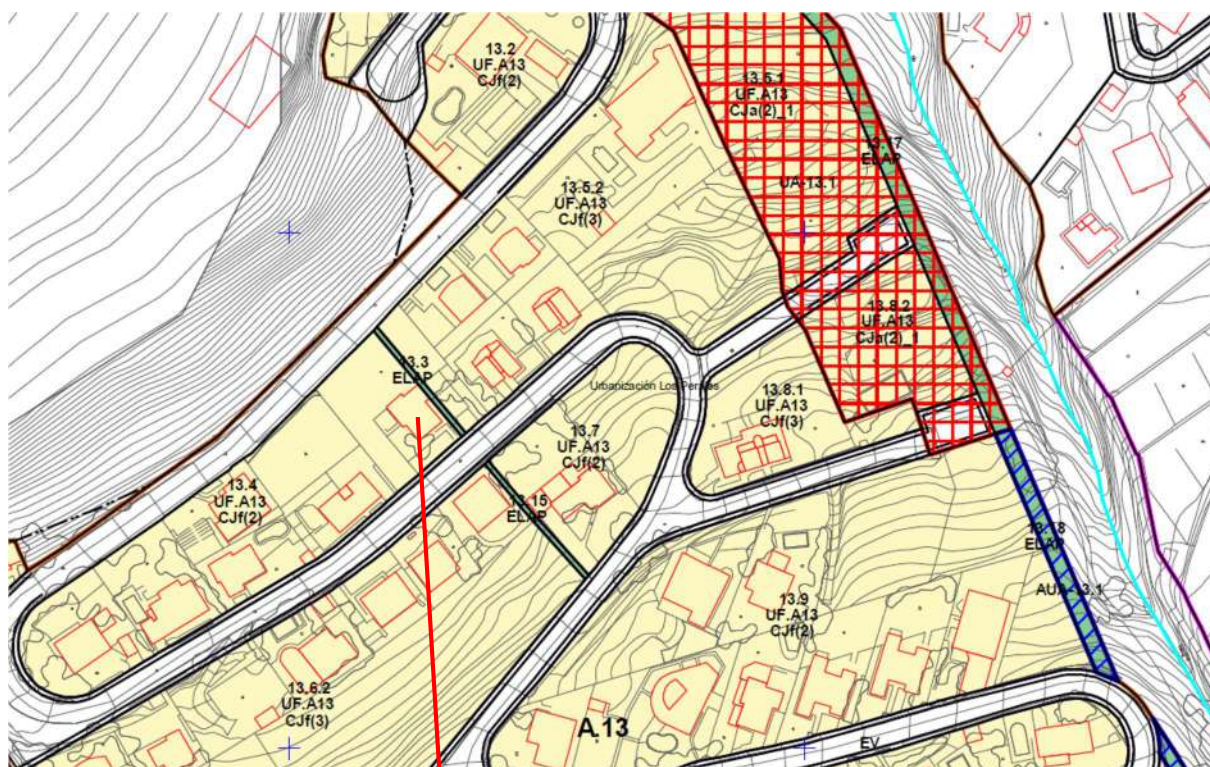
USOS PORMENORIZADOS ↑

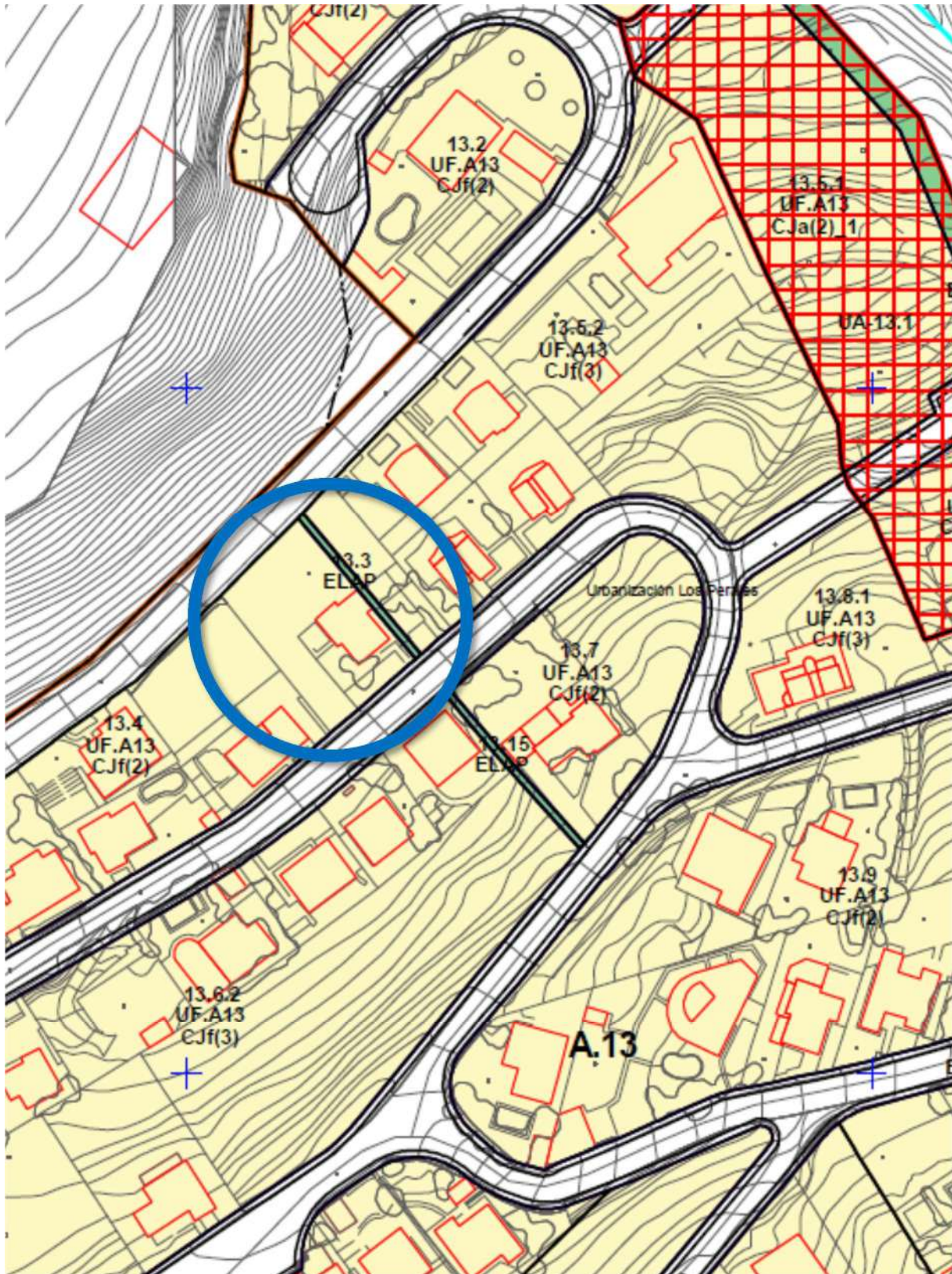


↑ PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EL PUERTITO DE EL SAUZAL. 1971



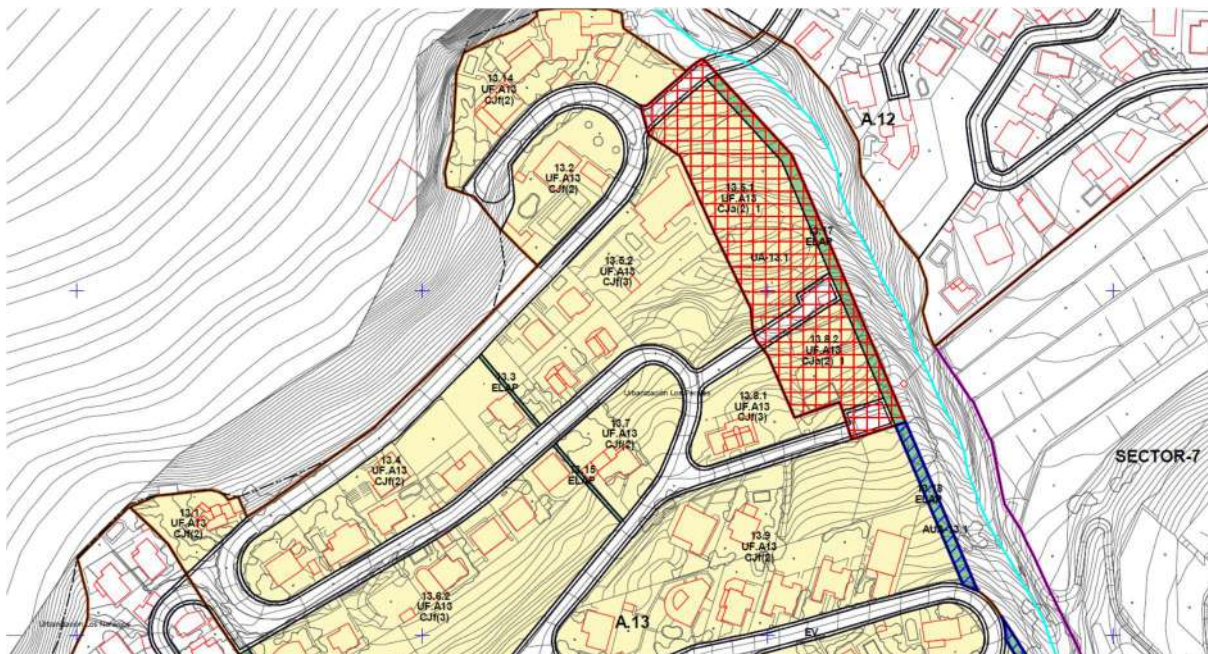
↑ REVISIÓN DEL PGO DE EL SAUZAL. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL
Y DEL TURISMO. TEXTO REFUNDIDO, A.13 EL PUERTITO





2.2 DETERMINACIÓN DE LA MANZANA/ UNIDAD URBANA EQUIVALENTE

El mencionado Artículo 150 de la vigente Ley del Suelo (Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias) indica (sic) *que los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano o urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes (...).*



La manzana delimitada en este ED se ciñe a la indicada como tal en el plano de la REVISIÓN DEL PGO DE EL SAUZAL que se han incluido. En el DOCUMENTO 4 de esta memoria, que corresponde a la justificación propiamente dicha del Estudio de Detalle (ED), se justificará convenientemente el uso de este instrumento así como su repercusión en el ámbito (manzana) y su peculiaridad que corrobora su escasa entidad ya que únicamente se traslada la ubicación del peatonal (13.3-ELAP).

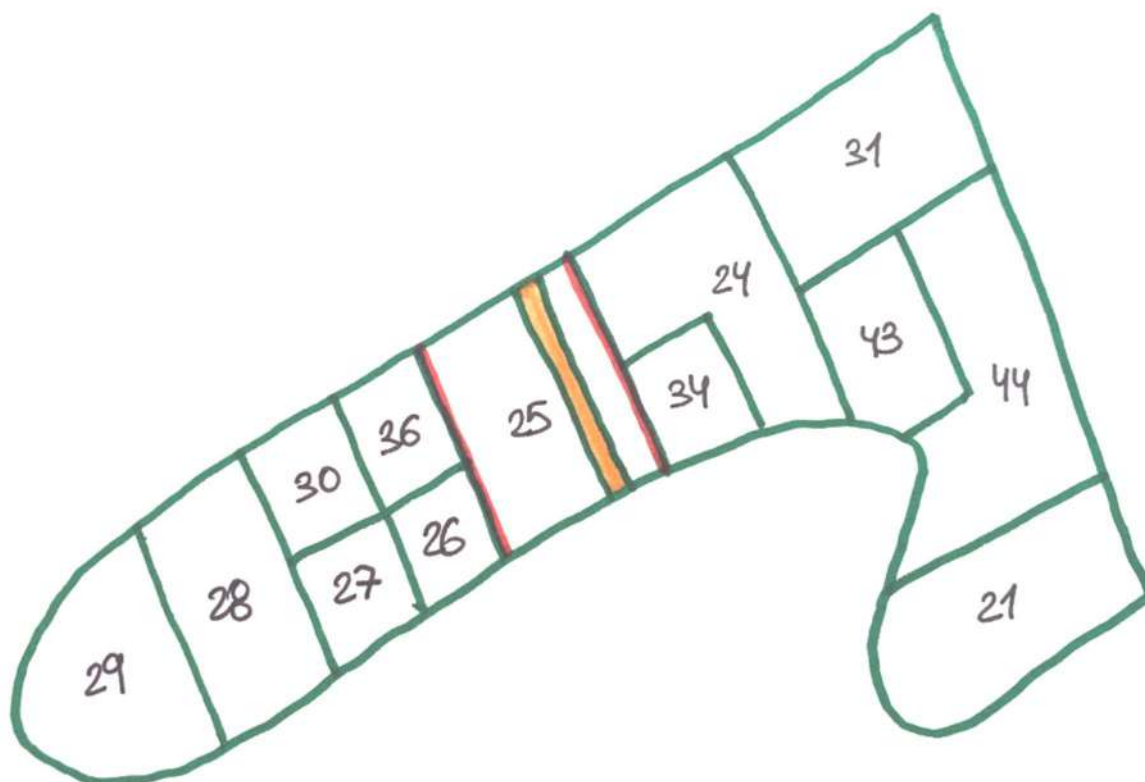
Así pues, el ED se realizará sobre la MANZANA indicada.



Documento 3. DATOS DE LAS PARCELAS

3.1 DATOS GENERALES DE LOS INMUEBLES

Los inmuebles incluidos en la manzana objeto de este ED se denominan, en esquema indicado y en base al Catastro, como sigue. Como se ha indicado, en el DOCUMENTO 4 se establecerán todas las determinaciones y justificaciones del presente ED, dado que se trata únicamente del desplazamiento del peatonal cuya directriz atraviesa la parcela objeto de esta Memoria, dividiéndola en dos. En el esquema inferior, la parcela se denomina nº25 y en ella se indica el peatonal tal y como aparece en la Normativa. Las parcelas relacionadas a continuación y que integran la parcela son las nº21, 24, **25**, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 36, 43 y 44.



3.2 INFORMACIÓN CATASTRAL

La información se indica según orden catastral, es decir desde la parcela nº29 hasta la 21 (de OESTE a ESTE).

* Dirección s/ Catastro.

		Sup. PARCELA	Clasificación	Sc	Año
29	8401529CS5580S0001YH	981,00m ²	URBANO	400,00m ²	1998
UR PUERTO EL SAUZAL 56*					
28	8401528CS5580S0001BH	793,00m ²	URBANO	185,00m ²	1970
UR PUERTO EL SAUZAL 53*					

30	8401530CS5580S0001AH	544,00m ²	URBANO	273,00m ²	1965
	UR PUERTO EL SAUZAL 54*				
27	8401527CS5580S0001AH	490,00m ²	URBANO	133,00m ²	1970
	UR PUERTO EL SAUZAL 56*				
36	8401536CS5580S0001LH	568,00m ²	URBANO	198,00m ²	1999
	UR PUERTO EL SAUZAL 57*				
25	8401525CS5580S0001HH	1379,00m²	URBANO	116,00m²	1960
	UR PUERTO EL SAUZAL 56*				
24	8401524CS5580S0001UH	1461,00m ²	URBANO	270,00m ²	1997
	8401524CS5580S0002IJ			219,00m ²	
	8401524CS5580S0003OK			140,00m ²	
	UR PUERTO EL SAUZAL 56* (Es: 1 Pl:00 Pt:02)				
34	8401534CS5580S0001QH	502,00m ²	URBANO	156,00m ²	1990
	UR PUERTO EL SAUZAL				
31	8401531CS5580S0001BH	2370,00m ²	URBANO	414,00m ²	1996
	UR PUERTO EL SAUZAL				
43	8401543CS5580S0001OH	576,00m ²	URBANO	-	-
	UR PUERTO EL SAUZAL 42*				
44	8401544CS5580S0002LJ	1546,00m ²	URBANO	60,00m ²	2007
	8401544CS5580S0003BK			89,00m ²	
	8401544CS5580S0004ZL			96,00m ²	
	8401544CS5580S0005XB			111,00m ²	
	8401544CS5580S0006MZ			112,00m ²	
	8401544CS5580S0007QX			76,00m ²	
	8401544CS5580S0008WM			83,00m ²	
	8401544CS5580S0009EQ			69,00m ²	
	8401544CS5580S0010QX			69,00m ²	
	8401544CS5580S0011WM			59,00m ²	
	8401544CS5580S0012EQ			84,00m ²	
	8401544CS5580S0013RW			67,00m ²	
	8401544CS5580S0014TE			307,00m ²	
	UR PUERTO EL SAUZAL 42* (Es:1 Pl:-1 Pt:V1)				
21	8401521CS5580S0001EH	1360,00m ²	URBANO	246,00m ²	1990
	UR PUERTO EL SAUZAL				

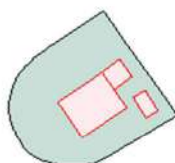
PARCELA Nº29



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8401529CS5580S0001YH  
Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 56 38360 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	400 m ²
Año construcción	1998

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 56 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	981 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	107		
VIVIENDA	1	01	01	293		

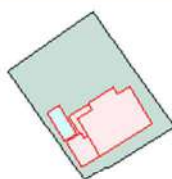
PARCELA Nº28



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8401528CS5580S0001BH  
Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 53 38360 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	185 m ²
Año construcción	1970

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 53 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	793 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	00	01	26		
VIVIENDA	T	OD	OS	133		
DEPORTIVO	1	00	02	26		

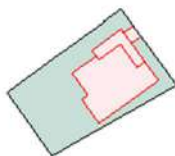
PARCELA N°30



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8401530CS5580S0001AH 
Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 54 38360 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	273 m ²
Año construcción	1965

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 54 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	544 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	00	01	123		
ALMACEN	1	00	02	27		
VIVIENDA	T	OD	OS	123		

PARCELA Nº27



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8401527CS5580S0001AH  
Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 51 38360 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	133 m ²
Año construcción	1970

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 51 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	490 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
DEPORTIVO	1	00	01	30		
ALMACEN	1	00	02	12		
VIVIENDA	T	OD	OS	91		

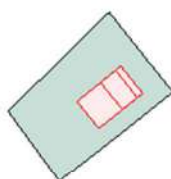
PARCELA Nº36



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8401536CS5580S0001LH  
Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 57(A) 38360 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	198 m ²
Año construcción	1999

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 57(A) SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	568 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	SM	01	44		
VIVIENDA	1	00	01	82		
VIVIENDA	1	01	01	72		

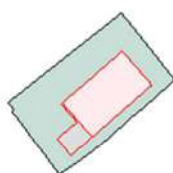
PARCELA Nº26



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8401526CS5580S0001WH  
Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 55 38360 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	262 m ²
Año construcción	1996

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 55 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	555 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	-1	01	137		
VIVIENDA	1	00	01	125		

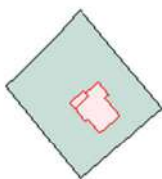
PARCELA Nº25 (objeto de este ED)



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8401525CS5580S0001HH  
Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 56 38360 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	116 m ²
Año construcción	1960

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 56 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	1.379 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	00	01	11		
VIVIENDA	T	OD	OS	105		

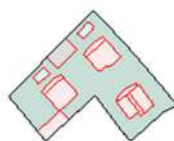
PARCELA Nº24



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8401524CS5580S0001UH  
Localización	CL MANZANOS 56 Es:1 Pl:00 Pt:02 SAUZAL (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	270 m ²
Año construcción	1997

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	1.461 m ²
Participación del inmueble	35,000000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	-1	02	30		
VIVIENDA	1	00	02	94		
VIVIENDA	1	01	02	77		
DEPORTIVO		00	02	18		
ALMACEN		00	03	51		

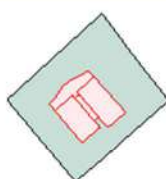
PARCELA Nº34



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8401534CS5580S0001QH
Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 38360 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	156 m ²
Año construcción	1990

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	502 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	00	01	31		
VIVIENDA	T	OD	OS	125		

PARCELA Nº31



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8401531CS5580S0001BH  
Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 38360 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	414 m ²
Año construcción	1996

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	2.370 m ²



CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	-1	01	193		
VIVIENDA	1	00	01	163		
APARCAMIENTO	1	00	02	30		
DEPORTIVO	1	00	03	28		

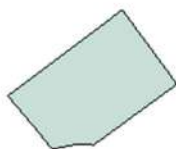
PARCELA Nº43

No edificada.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8401543CS5580S0001OH  
Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL Suelo 38360 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	576 m ²

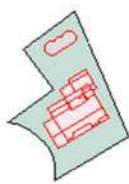
PARCELA Nº44



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8401544CS5580S0002LJ  
Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 42 Es:1 Pl:-1 Pt:V1 38360 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	60 m ²
Año construcción	2007

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 42 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	1.546 m ²
Participación del inmueble	3,250000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	-1	V1	51		
ELEMENTOS COMUNES				9		

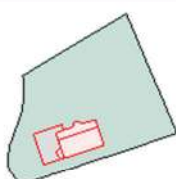
PARCELA Nº21



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8401521CS5580S0001EH  
Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL 38360 SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	246 m ²
Año construcción	1990

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

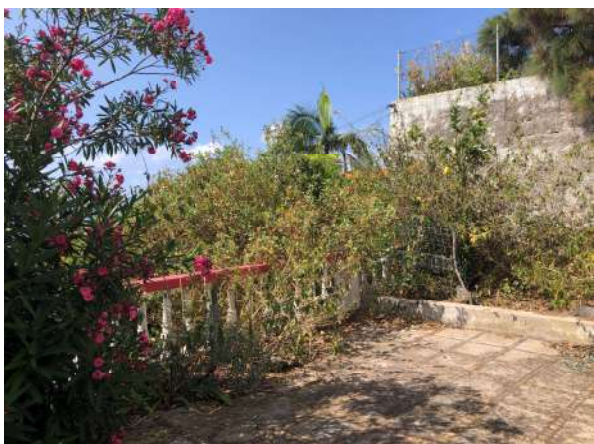
Localización	UR PUERTO DEL SAUZAL SAUZAL (SAUZAL EL) (S.C. TENERIFE)
Superficie gráfica	1.360 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	T	OD	OS	162		
APARCAMIENTO		SM	01	56		
VIVIENDA		01	02	28		

3.3 FOTOGRAFÍAS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Tal y como se ha indicado, el interés de la Propiedad, una vez aprobado el ED, es decir una vez aprobada el desplazamiento del peatonal, es demoler la edificación actual y edificar una nueva Vivienda Unifamiliar Aislada cumpliendo con la Normativa actual, ya con el peatonal ubicado en el lindero ESTE de la parcela.





Documento 4. ESTUDIO DE DETALLE (ED)

4.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presenta ED tiene por objeto únicamente la reubicación del PEATONAL incluido en el Plan Especial que, con su actual directriz, un ancho de 1,50m y en su ubicación, divide la parcela en dos. De esta manera la parcela resultante es una, no se modifica el espíritu del PE en lo referente al peatonal y éste se traslada ligeramente hacia el OESTE. El peatonal (13.3-ELAP) divide la parcela en dos partes, la izquierda (OESTE), indicada como 13.4-UF.A13-CJf(2) y la derecha (ESTE) como 13.5.2-UF.A13-CJf(3). Se da la circunstancia que al desplazar el peatonal hacia el ESTE, la parcela resultante se emplaza al 100% en CJf(2), disminuyendo una planta al desaparecer la zona en CJf(3). La repercusión en el territorio disminuye al hacerlo el nº de plantas. Se cumple con el punto 3.b) del Art. 150 de la Ley 4/2017: (...) *En ningún caso, los estudios de detalle podrán incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito* (ver punto 2.1 de esta Memoria).

La Escritura de Propiedad (de Compraventa), la cual se adjunta, demuestra que los terrenos del peatonal están ya cedidos al Ayuntamiento, no sólo por la superficie que figura, sino por la descripción de los linderos. Se entiende que, en algún momento, ya se trasladó el peatonal tal y como se pretende “aprobar” a través de este ED. Dada que la cesión ya está hecha, esto facilita enormemente el trámite del propio ED y de las futuras licencias de demolición y obra nueva.

De la escritura se extrae la siguiente descripción de la finca (sic):

URBANA: CHALET a dos plantas, construido en la parcela 56-B del plano de la Urbanización, sita en el término municipal de El Sauzal, donde dicen El Puertito de El Sauzal.

Mide mil cien metros cuadrados (...). Linda el todo: Norte, Sur y Este, calles y **paso peatonal de la urbanización**, respectivamente; y Oeste, porciones segregadas de la finca principal (...). Datos obrantes en la págs. 5 y 6 de la Escritura.

NOTA. Las Escrituras de Propiedad, donde se podrá comprobar, entre otros datos, la superficie de la parcela, se adjuntan como ANEXO de este documento.

4.2 CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

Dado que únicamente se trata del desplazamiento del peatonal incluido en el Plan Especial, a su vez ya incluido en la Escritura de Propiedad, tal y como se ha indicado, el resultado reduce el nº de plantas a pasar la totalidad de la parcela a CJf(2) sin que afecte a PARÁMETRO URBANÍSTICO DE NINGUNA DE LAS PARCELAS Y/O EDIFICACIONES DEL RESTO DE LA MANZANA objeto de este Estudio de Detalle.

LIMITACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE s/ Art. de la Ley 4/ 2017 del Suelo. Reza la Ley:

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:
 - a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
 - c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

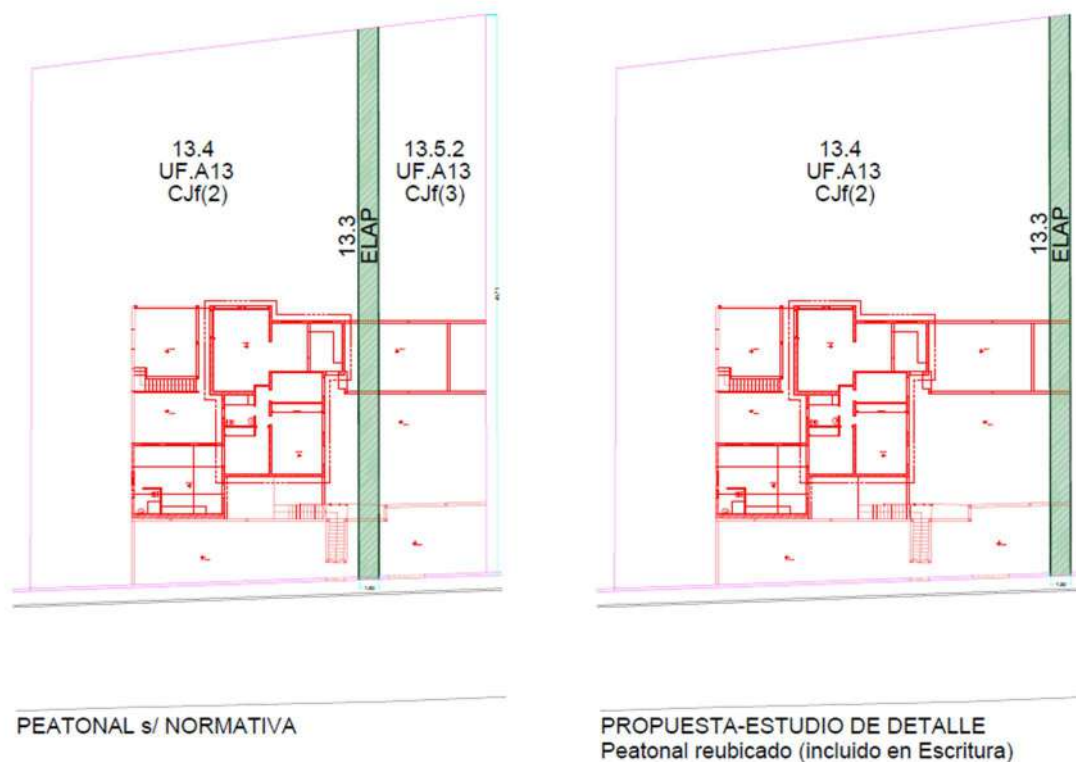
En este ED se dan las siguientes consideraciones:

- a) NO SE MODIFICA la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- b) NO SE INCREMENTA el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- c) NO SE SURPIME, REDUCE O AFECTA NEGATIVAMENTE la funcionalidad de las dotaciones públicas.

4.3 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Desplazamiento del peatonal, cumpliendo las determinaciones incluidas en la Ley del Suelo 4/1017 para los Estudios de Detalle (ver Artículo 150 de la Ley).

Se adjunta el siguiente esquema de la propuesta ↓



Documento 5. CONCLUSIONES

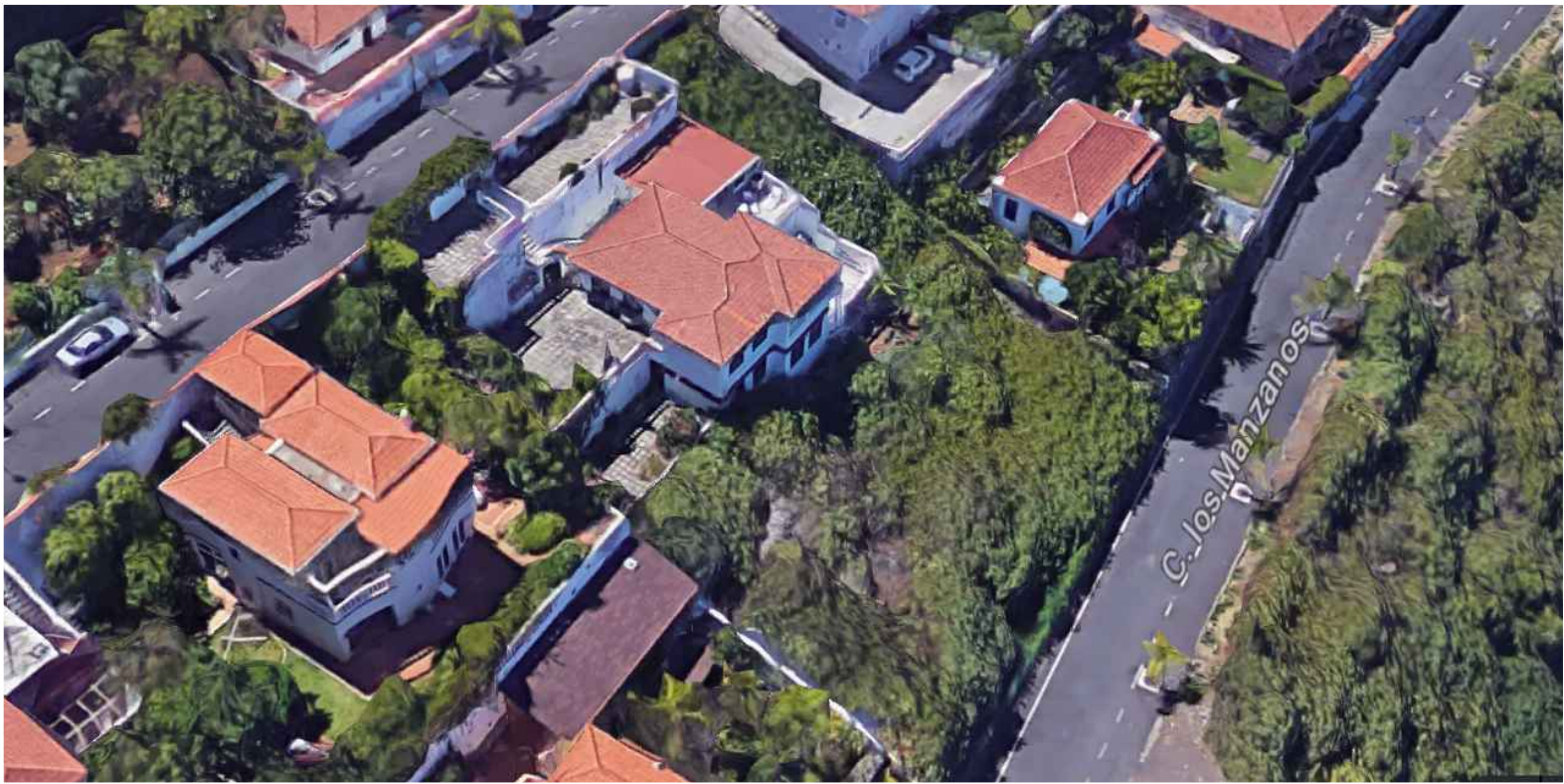
Visto lo anteriormente expuesto, bajo el punto de vista de los Arquitectos redactores de esta Memoria, ha quedado suficientemente justificado la posibilidad de aprobar el presente ESTUDIO DE DETALLE, habida cuenta de que el propio peatonal ya se cedió al Ayuntamiento, tal y como queda reflejado en las Escrituras de Propiedad que se adjuntan, cumpliendo con las consideraciones establecidas en el articulado de la Ley del Suelo 4/2017 para los ED, resultando el 100% de la parcela en Cjf(2).

Documento 6. PLANOS

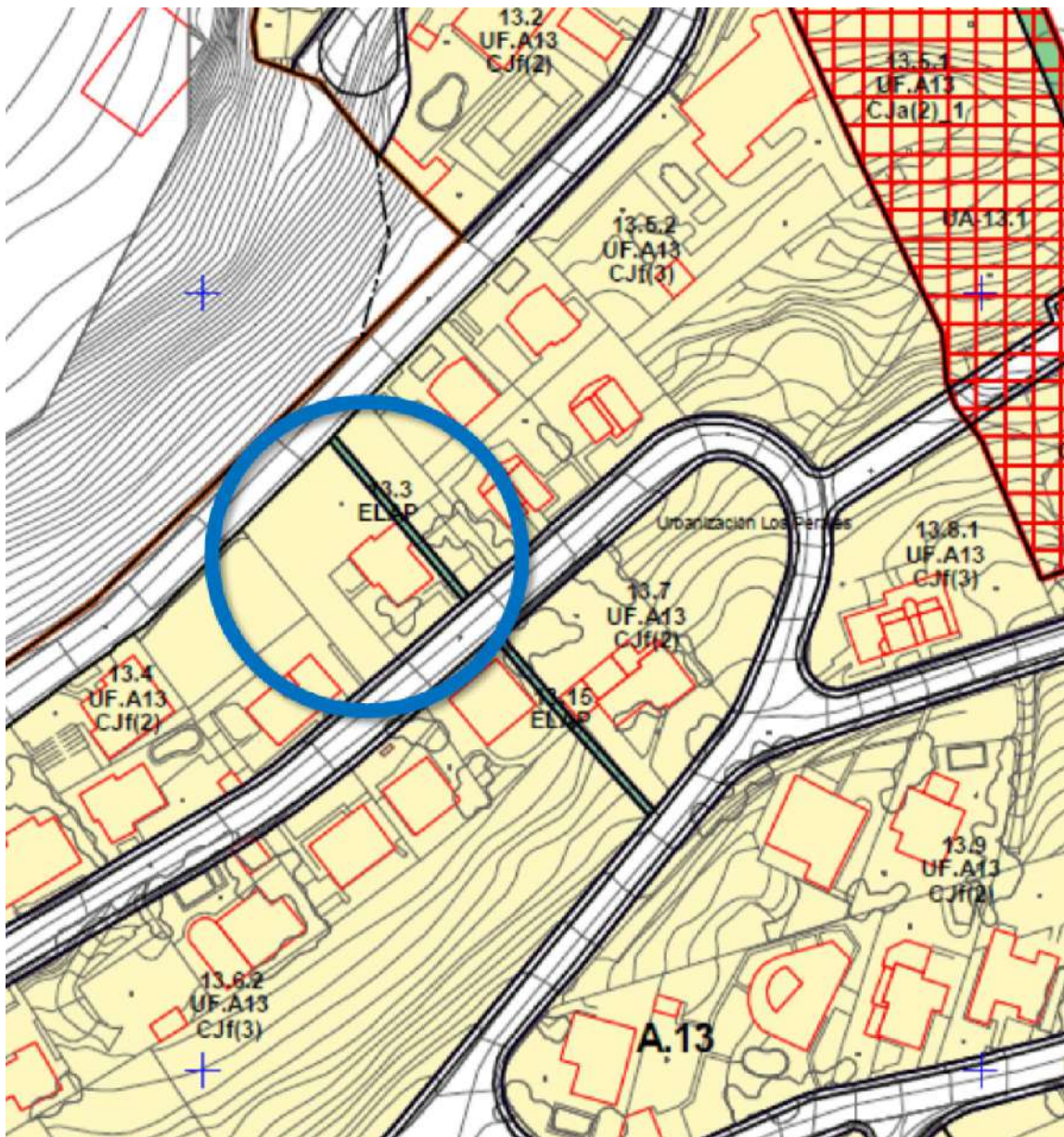
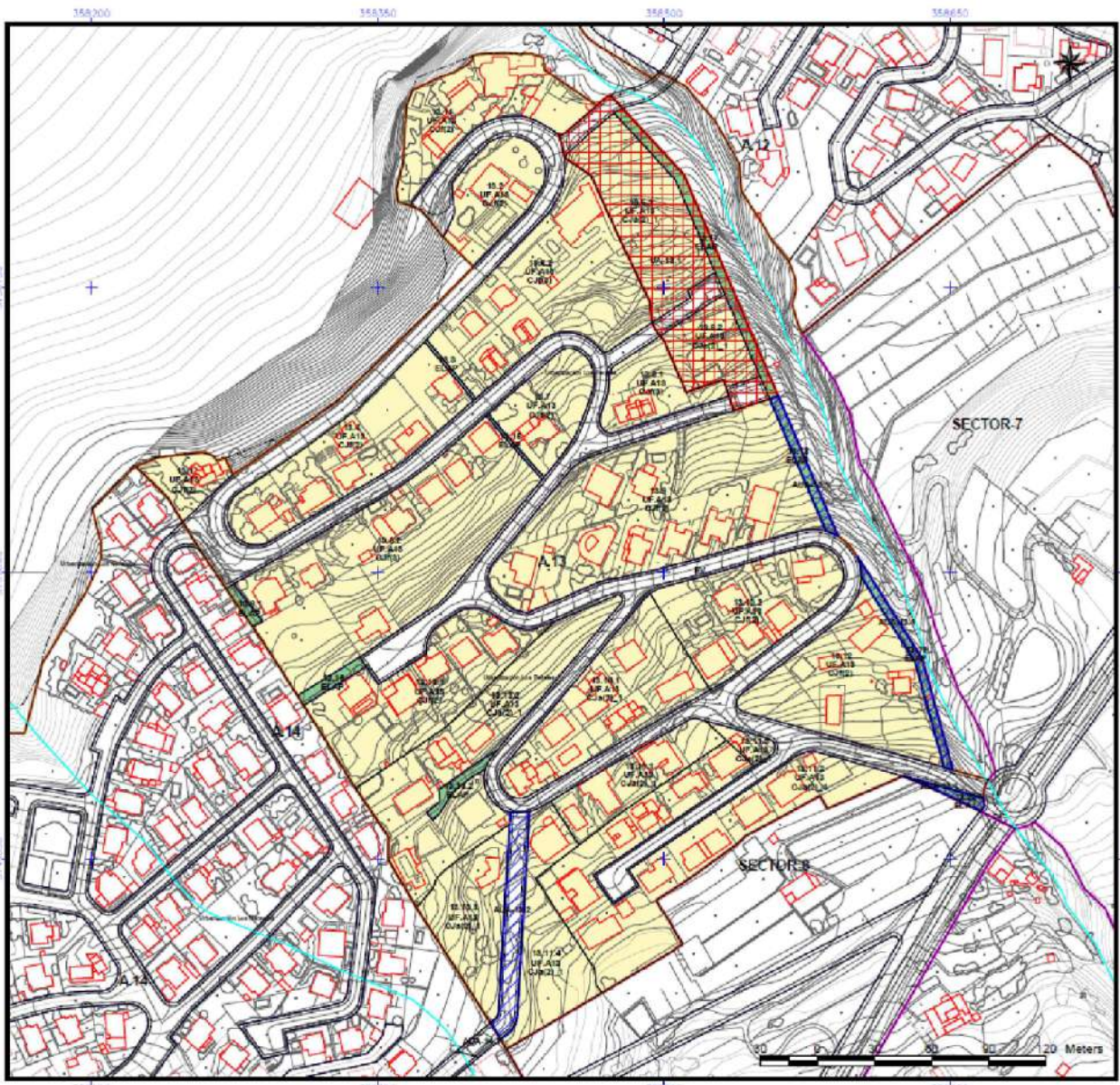
01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
02. NORMATIVA URBANÍSTICA
03. ESTUDIO DE DETALLE. NORMATIVA/ PROPUESTA

ANEXO. Escritura de Propiedad.

En Santa Cruz de Tenerife, septiembre de 2023.
Fdo., Los Arquitectos



Alicia Bretón Cañadas José C. Pérez-Alcalde Schwartz colegiados 1360/ 1435, COA de Tenerife, La Gomera y El Hierro		a r q u i t e c t o s abreton@coactfe.org jcperezalcalde@coactfe.org	
LOS ARQUITECTOS,	DOCUMENTO ESTUDIO DE DETALLE-TRASLADO DE PEATONAL		
	SITUACION C/ LOS MANZANOS, Nº40. PUERTITO DE EL SAUZAL 38360, EL SAUZAL		FECHA SEP-23
	PROPIEDAD PETER GABOR TIBORC NIE Y8458122R. TEL. 611018247 tiborc.peter@whwkft.hu		E: -
	MODIFICA	PLANO	Nº 1

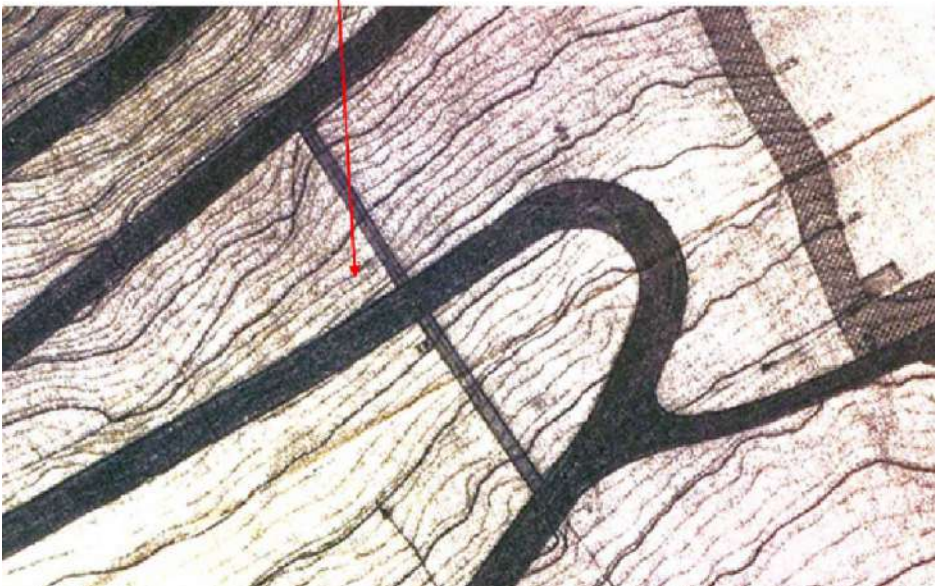
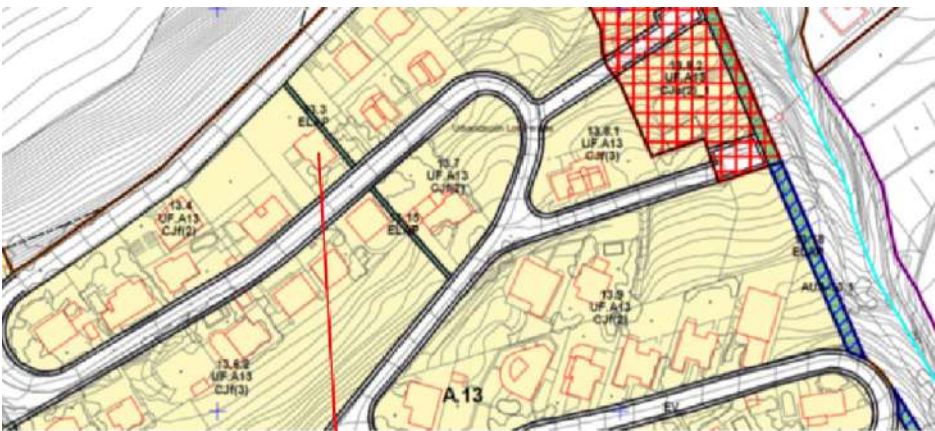
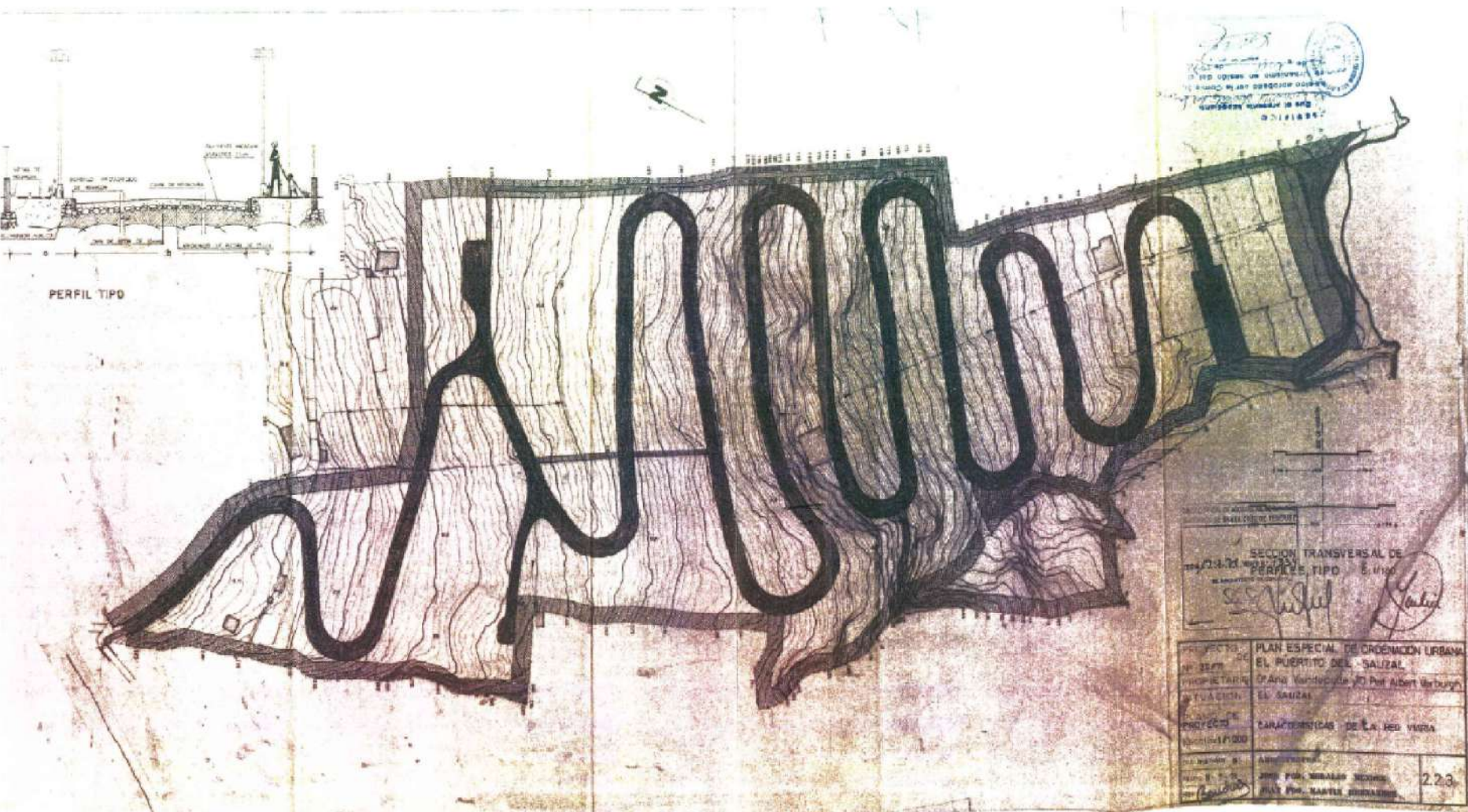


La parcela se encuentra en SUELO URBANO CONSOLIDADO, Plan General de Ordenación de El Sauzal → (Plan Especial de Ordenación Urbana El Puertito del Sauzal, 1971). REVISIÓN DEL PGO DE EL SAUZAL. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO. TEXTO REFUNDIDO (aprobado definitivamente), A.13 EL PUERTITO.

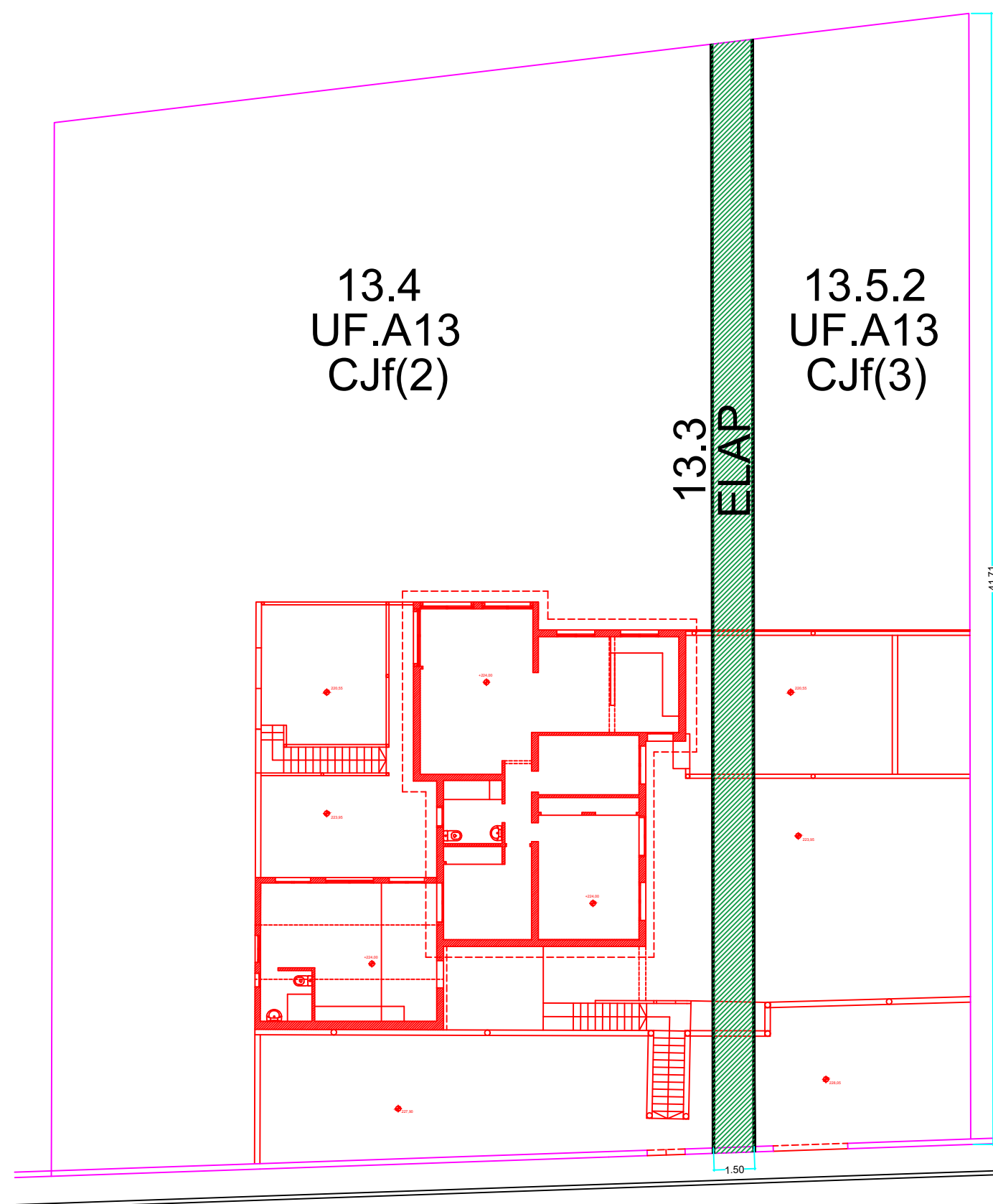
Extraída la ficha urbanística de GRAFCAN, ésta resulta ser la siguiente:

Mapa de situación
Isla: Tenerife
Ámbito: El Sauzal
Ámbito: Plan Insular de Ordenación de Tenerife

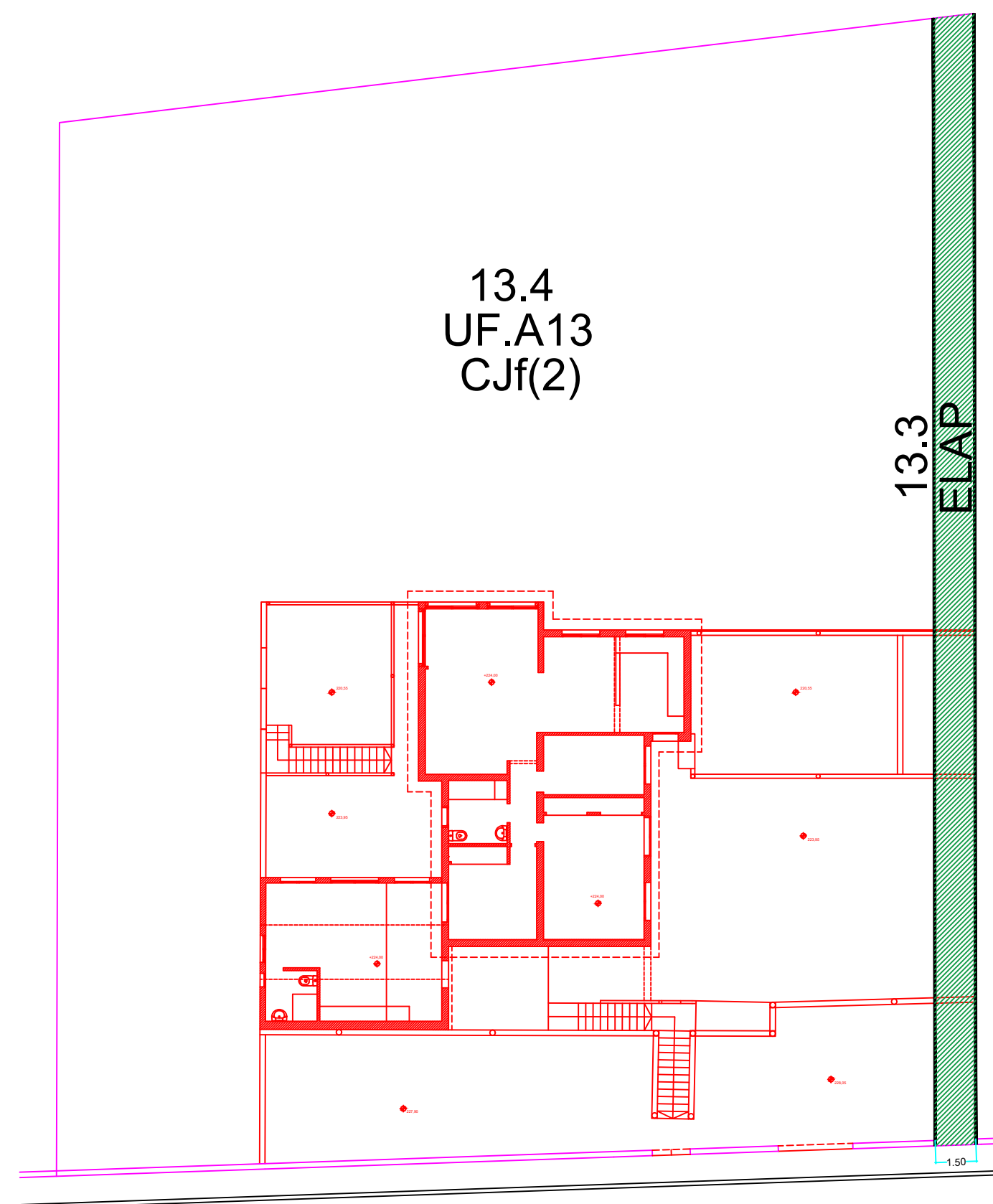
Coordenadas UTM: 358.365,93, 3.150.099,40



Alicia Bretón Cañadas José C. Pérez-Alcalde Schwartz colegiados 1360/ 1435, COA de Tenerife, La Gomera y El Hierro		arquitectos abreton@coactfe.org jcperezalcalde@coactfe.org	
LOS ARQUITECTOS,		DOCUMENTO ESTUDIO DE DETALLE-TRASLADO DE PEATONAL	
MODIFICA		SITUACION C/ LOS MANZANOS, Nº40. PUERTITO DE EL SAUZAL 38360, EL SAUZAL PROPIEDAD PETER GABOR TIBORC NIE Y8458122R. TEL. 611018247 tiborc.peter@whwkft.hu	FECHA SEP-23 E: -
PLANO		NORMATIVA	
		2	



PEATONAL s/ NORMATIVA



PROPUESTA-ESTUDIO DE DETALLE
Peatonal reubicado (incluido en Escritura)

Alicia Bretón Cañadas José C. Pérez-Alcalde Schwartz colegiados 1360/ 1435, COA de Tenerife, La Gomera y El Hierro		a r q u i t e c t o s abreton@coactfe.org jcperezalcalde@coactfe.org	
LOS ARQUITECTOS,		DOCUMENTO ESTUDIO DE DETALLE-TRASLADO DE PEATONAL	
		SITUACION C/ LOS MANZANOS, Nº40. PUERTITO DE EL SAUZAL 38360, EL SAUZAL	FECHA SEP-23
		PROPIEDAD PETER GABOR TIBORC NIE Y8458122R. TEL. 611018247 tiborc.peter@whwkft.hu	E: 1/200
MODIFICA	PLANO	Nº 3	
		NORMATIVA/ PROPUESTA	



ES COPIA SIMPLE



**NICOLÁS CASTILLA GARCÍA
NOTARIO**

C.C. Parque Santiago 6, oficina 4.
Los Cristianos, Arona, 38650 - S/C de Tenerife.
☎ 922788286 - 922750956 📠 922793023
✉ notariacastilla@notin.net

«ESCRITURA DE COMPRAVENTA»

NÚMERO SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE. -

En Arona - Los Cristianos, mi residencia, a nueve
de diciembre de dos mil veintidós.-----

Ante mí, **NICOLÁS CASTILLA GARCÍA**, Notario del
Ilustre Colegio de las Islas Canarias.-----

==== C O M P A R E C E N ====

De una parte:-----

DOÑA VERONA ELISABETH STEINKEMPER, de
nacionalidad alemana, residente en España, mayor de
edad, casada, secretaria, vecina de Arona, provincia
de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en Los
Cristianos, calle La Morada, número 2, Centro
Comercial Parque Santiago 6, local 2; titular de la
carta de identidad de su país en vigor número
L7N461MGZ, por la que la identifico, y del N.I.E.
X0709063-L, según resulta de Certificado de Registro
de Ciudadanos de la Unión, expedido por la Comisaría
de Policía que me exhibe.-----

Se expresa en idioma castellano.-----

Y de la otra:-----

DON PETER GABOR TIBORC, de nacionalidad húngara, no residente en España, empresario, mayor de edad, soltero, vecino de H-9700 Szombathely (Hungría), con domicilio en calle Nagy L., número 17, y con domicilio a efectos de notificaciones en España, es calle Los Manzanos, número 40, Puertito del Sauzal, término municipal de El Sauzal, provincia de S.C. Tenerife; titular de la carta de identidad de su país en vigor número 885633DE, por la que le identifico, y del N.I.E.: Y8458122-R, según me ha sido acreditado.-----

Manifiesta entender suficientemente el idioma castellano.-----

==== I N T E R V I E N E N ====

1).- DOÑA VERONA ELISABETH STEINKEMPER, en nombre, por cuenta y representación, como apoderada de:-----

.- DOÑA SIGRUN ROSWITHA INGELORE NAUJOKS, de nacionalidad alemana, no residente en España, pensionista, mayor de edad, nacida el día tres de junio de mil novecientos cuarenta y cuatro, soltera, vecina de 23552 Lübeck (Alemania), con domicilio en calle Dankwartsgrube, número 40; titular de la carta



de identidad de su país en vigor número L1CW1CK6Y,
y del N.I.E.: Y8673422-K, según resulta del poder
por el que está debidamente representada.-----

.- Los cónyuges casados en régimen supletorio
previsto por la ley de su país de origen, que resulta
ser el de separación de bienes con participación en
ganancias, DON DIRK MATTHIAS DR. GOLLNICK y DOÑA
SANDRA STEFANIE GOLLNICK GEB. KREBS, mayores de
edad, nacidos los días veintiocho de octubre de mil
novecientos sesenta y seis, y diecinueve de agosto
de mil novecientos sesenta y ocho, respectivamente,
de nacionalidad alemana, no residentes en España,
médico y maestra, respectivamente, vecinos de 23552
Lübeck (Alemania), con domicilio en An Der
Obertrave, número 20/6, y con domicilio a efectos de
notificaciones en España en calle La Morada, número
2, Centro Comercial Parque Santiago 6, oficina 2, en
Los Cristianos, término municipal de Arona,
provincia de Santa Cruz de Tenerife; titulares de
las cartas de identidad vigentes de su país, números

L1CN6M6PF y L1CN6M6NX, respectivamente, según resulta del poder por el que están debidamente representados, y de los N.I.E. Y8673371-Q y Y9276358-N, respectivamente, según resulta de sendos certificados expedidos por la comisaría de policía que me exhibe.-----

Hace uso en los tres casos de la escritura de poder, cuya reseña identificativa y juicio de suficiencia, conforme establece el artículo 98 de la Ley 24/01, según redacción dada por la ley 24/2005, de 18 de noviembre, son los siguientes: -----

Reseña identificativa: escritura de poder especial autorizada por mí, el día treinta y uno de enero de dos mil veintidós, número 585 de protocolo, donde consta expresamente que en el uso de las facultades conferidas se puede incurrir en alguna de las figuras jurídicas de autocontratación, doble o múltiple representación o existieran intereses coincidentes o contrapuestos.-----

Juicio de suficiencia: Tengo a la vista copia autorizada de dicha escritura, de la que, a mi juicio, y bajo mi responsabilidad, de lo que doy fe expresa, resultan facultades representativas suficientes para formalizar la presente escritura de



COMPRAVENTA, y con los pactos y condiciones que se estipulen, y que en este instrumento público se contienen; manifestándome su vigencia y que no se ha alterado la capacidad de sus representados, y que éstos actúan por cuenta propia.-----

2).- Y **DON PETER GABOR TIBORC** en nombre y por cuenta propios.-----

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad y discernimiento necesarios para otorgar la presente ESCRITURA DE COMPRAVENTA, y al efecto:


==== E X P O N E N ====

I.- Que **DOÑA SIGRUN ROSWITHA INGELORE NAUJOKS**, y los cónyuges **DON DIRK MATTHIAS DR. GOLLNICK** y **DOÑA SANDRA STEFANIE GOLLNICK GEB. KREBS**, son dueños, con carácter privativo, la primera del usufructo, y el matrimonio de la nuda propiedad, por los títulos que se dirán, de la siguiente finca:-----

URBANA: CHALET a dos plantas, construido en la parcela 56-B del plano de la Urbanización, sita en el término municipal de El Sauzal, donde dicen El

Puertito de El Sauzal.-----

Mide mil cien metros cuadrados, de los que se cierran por la edificación ciento cincuenta y ocho metros, cuarenta y un decímetros cuadrados, de ellos, ocupa la planta baja, cincuenta y cinco metros, setenta y cuatro decímetros cuadrados, quedando el resto sin excavar y a terreno anexo, y la planta alta ocupa, ciento dos metros, sesenta y siete decímetros cuadrados.-----

 **Linda** el todo: Norte, Sur y Este, calles y paso peatonal de la urbanización, respectivamente; y Oeste, porciones segregadas de la finca principal de Don Diego Manuel Torres Diaz, Doña Maria Candelaria Fajardo Rodriguez y Doña Adriana Petronila Verheem.

La representación gráfica de esta finca no se ha inscrito.-----

La finca de este número no ha sido coordinada gráficamente con Catastro.-----

Referencia Catastral: NO CONSTA.-----

PUBLICIDAD INFORMATIVA. -RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL CON SUJECCIÓN AL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE SU NACIONALIDAD - ALEMANA-
Inscripción 6a, de fecha 08 de marzo de 2022, al folio 77, del Libro 51 del término municipal de El



Sauzal, Tomo 1378 del. Archivo, y en virtud de la escritura de Venta otorgada en Arona-Los Cristianos, ante Don NICOLÁS CASTILLA GARCÍA, con número de protocolo 580, el 31 de enero de 2022. -----

SITUACIÓN REGISTRAL: Inscrita en el Registro de la propiedad de TACORONTE, tomo 1378, libro 51, folio 77, finca registral **4386 de EL SAUZAL.** -----

Manifiesta la parte vendedora que la dirección actual del inmueble es calle Los Manzanos, número 40, Puertito del Sauzal, término municipal de El Sauzal. -----

TÍTULO: Le pertenece a **DOÑA SIGRUN ROSWITHA INGELORE NAUJOKS**, por adjudicación de herencia, según escritura autorizada por el notario de Arona-Los Cristianos, don Juan Pablo Samaniego Loarte, el día catorce de julio de dos mil veintiuno, número 2170 de protocolo, y a los cónyuges **DON DIRK MATTHIAS DR. GOLLNICK** y **DOÑA SANDRA STEFANIE GOLLNICK GEB. KREBS** por compra, según escritura autorizada por mí, el día treinta y uno de enero de dos mil veintidós,

número 580 de protocolo.-----

DATOS CATASTRALES. Esta finca, tiene la referencia catastral número: 8401525CS5580S0001HH, según consta en el documento catastral cuyo testimonio incorporo a la presente, así como de la certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por mí, el notario, por medios telemáticos a través de la página de la sede electrónica de la dirección general de catastro, que incorporo a la presente matriz. -----

Yo, el Notario, hago constar que a mi juicio no resulta suficientemente acreditada la referencia catastral, dada la existencia de discrepancias entre los datos registrales y catastrales, por lo que advierto a los otorgantes de que subsiste la obligación de declarar, en el plazo de dos meses, la alteración catastral producida ante la correspondiente Gerencia Territorial del Catastro y de las responsabilidades establecidas por falta de presentación de la declaración, por no efectuarla en plazo y por la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas.-----

CONSULTA Y REMISIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-

Hago constar expresamente que por imposibilidad



técnica dicha información registral no ha podido ser obtenida telemáticamente. -----

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO REGISTRAL.- En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 112 de la Ley 24/2001, el Notario autorizante expedirá copia autorizada electrónica de este instrumento público y la presentará telemáticamente en el registro competente, a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado. A tales efectos se interesa del registrador que dé curso al procedimiento registral, dejándose constancia procedimental de los siguientes extremos: -----

1.- Que la copia autorizada electrónica se expedirá con la única y exclusiva finalidad, sólo para la cual será válida, de su remisión al registro competente, a los efectos de causar el asiento de presentación y posterior inscripción del título con trascendencia real formalizado. -----

2.- Que el registrador podrá únicamente

trasladar a soporte papel la copia autorizada electrónica para incorporarla a sus expedientes o archivos, quedando, en todo caso, prohibida su exhibición, cesión o circulación, y la certificación de su contenido (Resoluciones vinculantes de la DGRN de 31 de enero, 28 y 29 de septiembre de 2007).---

INFORMACIÓN CONTINUADA REGISTRAL.- Incorporo a la presente, nota simple de información continuada obtenida por telefax, la cual manifiestan conocer por haberla leído, yo, el Notario, a su requerimiento. En todo caso yo el Notario advierto que prevalecerá la situación registral existente a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada de esta escritura. -----

CARGAS: La finca descrita está gravada con las siguientes cargas:-----

.- **SERVIDUMBRE:** Esta finca se encuentra gravada por razón de su procedencia con una servidumbre de paso para personas y vehículos. Constituida en la inscripción 2ª de la finca matriz de esta, número 3.669, Inscripción 1ª, de fecha 1 de Enero de 1984, al folio 76, del Libro 51 del término municipal de El Sauzal, Tomo 1378 del Archivo.-----

.- **AFECCIÓN:** LIQUIDADA EN SUCESIONES. Pagada la



cantidad de 22,89 euros, por Autoliquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones; quedando afecta esta finca, por plazo de cuatro años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan. Tacoronte. NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 5 TOMO: 1.378 LIBRO: 51 FOLIO: 77. FECHA: 07/09/2021.

.- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Afecta, durante cinco años, al posible pago del impuesto por el que se satisfizo la cantidad de seis mil cuatrocientos noventa y dos euros con veintiocho céntimos, por el sistema de autoliquidación. Tacoronte. NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 6 TOMO: 1.378 LIBRO: 51 FOLIO: 77. FECHA: 08/03/2022.

.- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Afecta, durante cinco años, al posible pago del impuesto por el que se satisfizo la cantidad de seis mil cuatrocientos noventa y dos euros con veintiocho céntimos, por el sistema de autoliquidación. Tacoronte. NOTA NÚMERO: 2 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 6 TOMO: 1.378 LIBRO: 51 FOLIO: 77. FECHA: 08/03/2022.

.- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Conforme al artículo 14.5 del R.D. 1776/2004 de 30 de Julio, la finca de este número queda afecta, al pago del importe que resulte menor de los dos siguientes: a) el tres por ciento del precio de la transmisión es decir, la cantidad de cinco mil novecientos noventa y dos euros con ochenta y siete céntimos, que se ha retenido por el adquirente a cuenta del IRPF, de la transmitente no residente o b) el impuesto que corresponda pagar al transmitente. Tacoronte. NOTA NÚMERO: 3 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 6 TOMO: 1.378 LIBRO: 51 FOLIO: 77. FECHA: 08/03/2022.-----

Libre de otras cargas y gravámenes según afirma la parte transmitente, en coherencia con lo que resulta de la nota simple antedicha.-----

La parte vendedora se compromete frente a la compradora a abonar cualquier eventual deuda derivada de liquidaciones fiscales complementarias que resulte garantizada por cualquiera de las afecciones fiscales recogidas en la nota simple, para evitar la ejecución de las mismas.-----

TRIBUTOS.- Declara la parte transmitente que la finca se encuentra al corriente del Impuesto sobre



Bienes Inmuebles. No obstante, yo, el Notario, advierto de que la finca quedará afecta al pago de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente.-----

Pactan expresamente que el I.B.I. correspondiente al año en curso será de cuenta de la parte vendedora.-----

Incorporo a la presente consulta de deudas que yo el Notario, he efectuado a través de la plataforma SIGNO por los medios telemáticos habilitados al efecto.-----

OTROS GASTOS RELACIONADOS CON EL INMUEBLE.-

Manifiesta la parte transmitente que está al corriente en el pago de otros gastos relacionados con el inmueble anteriormente descrito, tales como tasas municipales de basuras, gastos corrientes de agua, suministro eléctrico, teléfono y que en todo caso satisfará los generados hasta el día de hoy, aunque no se hubiesen presentado todavía al cobro.

Advierto a la parte compradora de la obligación

de comunicar la presente adquisición a las distintas compañías suministradoras de servicios a fin de que sean objeto de novación los contratos anteriores o queden sin efecto.-----

POSESIÓN.- Libre de arrendatarios, inquilinos y ocupantes, según manifiesta la parte transmitente.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.- Los señores comparecientes, manifiestan conocer la calificación jurídica del inmueble descrito, y sus aptitudes urbanísticas.-----

ACTIVIDADES CONTAMINANTES.- Manifiesta la parte transmitente que no le consta que se haya realizado en la finca objeto de la presente ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo, durante el tiempo en que ha sido propietaria.-----

II.- Expuesto cuanto antecede,-----

==== O T O R G A N ====

PRIMERO.- COMPRAVENTA.- Que **DOÑA SIGRUN ROSWITHA INGELORE NAUJOKS**, y los cónyuges **DON DIRK MATTHIAS DR. GOLLNICK** y **DOÑA SANDRA STEFANIE GOLLNICK GEB. KREBS** venden y transmiten a **DON PETER GABOR TIBORC**, que compra y adquiere para su patrimonio privativo la finca anteriormente descrita como cuerpo cierto con cuanto le sea accesorio e inherente, con todo lo



que en ella se halle, y, salvo lo expuesto anteriormente, libre de toda carga y gravamen y de gastos de comunidad.-----

Las partes pactan expresamente que la transmisión se realiza como cuerpo cierto, en las condiciones físicas, jurídicas y urbanísticas en que se encuentra el inmueble, que la parte adquirente declara conocer y acepta, renunciando consecuentemente al saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, que el vendedor ignorase (art. 1485 CC), y liberando de cualquier responsabilidad a la parte vendedora por la finca que se transmite. La finca se vende y se entrega en el estado en el que se encontraba en el momento de la visita. El suministro de agua se encuentra dado de baja y la parte COMPRADORA se hace responsable de dar de alta después de la firma de la escritura pública.-----

SEGUNDO. - PRECIO Y MEDIOS DE PAGO. - El precio de la presente COMPRAVENTA se pacta en la cantidad de

CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL EUROS (449.000,00 €), según las manifestaciones y bajo exclusiva responsabilidad de quien comparece y resulta interesado en la presente operación, dejando identificados los siguientes medios de pago:-----

.- La cantidad de **CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS EUROS (44.900,00 €)** mediante transferencia bancaria ordenada el día catorce de noviembre de dos mil veintidós, con cargo a la cuenta de la parte compradora número ES37 0061 0216 6500 8055 0176 abierta en "BANCA MARCH, S.A", y abono en la cuenta del despacho de abogados de la parte vendedora "LEGALIUM DE CANO Y LUICKHARDT, SOCIEDAD LIMITADA", con C.I.F. B38872354, número ES470061-0216-6600-5902-0118 abierta en "BANCA MARCH, S.A", de cuyo justificante que me exhiben, deduzco testimonio para incorporar a la presente.-----

.- La cantidad de **TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (388.832,53 €)** mediante transferencia bancaria ordenada en el día de hoy nueve de diciembre de dos mil veintidós, con cargo a la cuenta de la parte compradora número ES37 0061 0216 6500 8055 0176 abierta en "BANCA MARCH, S.A", y abono en la



cuenta del despacho de abogados de la parte vendedora "LEGALIUM DE CANO Y LUICKHARDT, SOCIEDAD LIMITADA", con C.I.F. B38872354, número ES470061-0216-6600-5902-0118 abierta en "BANCA MARCH, S.A", de cuyo justificante que me exhiben, deduzco testimonio para incorporar a la presente. -----

.- La cantidad de **MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (1.797,47 €)** la retiene en su poder la parte compradora en concepto de provisión de fondos para atender el pago del Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, también conocido como plusvalía municipal, que se genere con esta transmisión. Con esta cantidad la parte compradora abonará, hasta donde alcance, el citado impuesto y entregará, en su caso, la diferencia a la vendedora, obligándose la parte vendedora a abonar la diferencia si la liquidación que en definitiva resulte contuviera una cantidad superior. -----

Retención y afección.- La parte compradora

retiene el **tres por ciento** restante del mismo precio, es decir **TRECE MIL CUATROCIENTOS SETENTA EUROS (13.470,00 €)** para su ingreso en el Tesoro Público en concepto de pago a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente al vendedor.

Advierto:-----

-A la parte compradora que deberá presentar declaración ante la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en cuyo ámbito territorial se encuentra ubicado el inmueble e ingresar el importe retenido en el Tesoro Público, en el plazo de un mes a partir de la fecha de la transmisión, en concepto de pago a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente al vendedor.-----

-A la parte transmitente, que deberá declarar, e ingresar en su caso, el impuesto definitivo, compensando en la cuota el importe retenido o ingresado a cuenta por el adquirente, en el plazo de tres meses contados a partir del término del plazo establecido para el ingreso de la retención.-----

-Y a ambas, que los bienes transmitidos quedarán afectos al importe que resulte menor entre la retención o ingreso a cuenta y el impuesto



correspondiente, y que la nota registral de afección se cancelará, en su caso, por caducidad o mediante la presentación de la carta de pago o certificación administrativa que acredite la no sujeción o la prescripción de la deuda.-----

Todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.-----

TERCERO.- Pactan los comparecientes, que los gastos derivados del otorgamiento de esta escritura serán abonados por la parte compradora, salvo la plusvalía municipal, cuyo pago no obstante realizará la parte compradora que para ello ha retenido una cantidad tal y como se ha hecho constar anteriormente.-----

Por ser la parte transmitente no residente fiscal, yo, el Notario, advierto especialmente a la parte adquirente de su condición de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, en cuanto al Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de

naturaleza urbana, también conocido como plusvalía municipal, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 106.2 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.-----

Advierto expresamente a la parte adquirente que el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria establece: «5. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo.».-----

CUARTO.- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.

La parte transmitente entrega a la adquirente certificado de eficiencia energética correspondiente a la finca objeto de transmisión, que me exhiben y del que deduzco **testimonio** que incorporo a la presente.-----



QUINTO.- REQUERIMIENTO AL NOTARIO RESPECTO DEL
IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS
DE NATURALEZA URBANA. -----

A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254-5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la parte adquirente me requiere para que remita al Ayuntamiento correspondiente copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales. -----

Daré cumplimiento a este requerimiento mediante comunicación a través de la plataforma informática habilitada al efecto, incorporando el correspondiente resguardo. -----

Así lo dicen y otorgan. -----

Advierto que no me ha sido exhibida copia autorizada de los títulos mencionados, por lo que no

he podido cumplir las obligaciones que establece el artículo 174 del Reglamento Notarial.-----

Inscripción.- Advierto a la parte adquirente de la conveniencia de presentación de la presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad y sobre las consecuencias de la falta de inscripción. En tal sentido se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción parcial de la presente escritura en caso de apreciación de algún defecto que pudiere motivar la denegación o suspensión parcial de la misma.-----

Coordinación catastral y bases gráficas.- Informados los otorgantes de su derecho a solicitar la coordinación catastral de los inmuebles, así como a incorporar la base gráfica del catastro al registro, sus costes, inconvenientes y eventuales ventajas, declaran su voluntad de renunciar:-----

- A la aplicación del procedimiento de coordinación catastral prevenido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para completar la descripción literaria del registro.-----

- A la incorporación al folio real la descripción grafica del catastro.-----

- Y a la inscripción de la identificación gráfica



de la finca.-----

De igual forma renuncian expresamente a la expedición de información registral simultáneamente a la inscripción de este título, así como a la prestación de cualquier otro servicio, expedición de bases gráficas, ya procedan del catastro o de otras aplicaciones alternativas, información urbanística o medioambiental, emisión de dictámenes y, en general, a cualquier otra actividad sujeta a devengo arancelario que no se imponga legalmente como presupuesto esencial para el despacho del presente título.-----

Advertencias fiscales.- Hago las reservas y advertencias legales, y en particular y a efectos fiscales, advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones.

Advierto especialmente del plazo legal de que

por la Administración Pública y entidades cesionarias autorizadas por Ley.-----

El notario cederá los datos personales, en caso de obligación legal, a la Administración Pública, otras entidades y al notario sustituto o sucesor.-

Los datos personales se conservarán durante el tiempo que establezca la Ley para cumplir con las obligaciones legales. El titular de los datos puede ejercer sus derechos legales (acceso, rectificación, supresión, limitación y oposición al tratamiento, portabilidad) por correo postal a la dirección del notario autorizante, sustituto o sucesor (responsable de los datos) publicada por el Colegio Notarial. Tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.-----

Leo a los comparecientes, por su elección, el contenido íntegro de este instrumento después de que les advierto del derecho que tienen de leerlo por sí, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Notarial, del que no usan.-----

Se ratifican los comparecientes, prestan su consentimiento y firman conmigo, el Notario, que, de haberles identificado por los medios reseñados en la comparecencia, de que tienen capacidad y



legitimación para el presente otorgamiento en los términos que se han hecho constar en la intervención, de que su consentimiento ha sido libremente prestado, de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes, y, en cuanto sea pertinente, de todo lo contenido en el presente instrumento público, que queda extendido en catorce folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie y números el del presente, y los trece posteriores correlativos en orden, yo el Notario, Doy fe.-----

DILIGENCIA.- (Referida a la matriz 7.379/2.022) .

La pongo yo, Nicolás Castilla García, para hacer constar que el día nueve de diciembre de dos mil veintidós, he enviado copia simple electrónica por el Sistema Integrado de Gestión del Notariado (SIGNO) al Excelentísimo Ayuntamiento de El Sauzal, para evitar el cierre registral derivado de la nueva redacción dada al párrafo 5 del artículo 254 de la

ley hipotecaria, por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, y he recibido acuse de recibo de dicha Comunicación, que incorporo a la presente matriz.-----

Del íntegro contenido de la presente que redacto en el presente folio de papel timbrado de uso exclusivo para documentos notariales, yo, el Notario, en Arona-Los Cristianos, a nueve de diciembre de dos mil veintidós, DOY FE.-

DOCUMENTOS UNIDOS: -----



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TACORONTE

Registadores
S.P.A.

Contestación a la petición nº 479 de nota simple informativa con información continuada del artículo 354.a del Reglamento Hipotecario por el Sr Notario de ARONA-LOS CRISTIANOS, Don NICOLÁS CASTILLA GARCÍA.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DATOS REGISTRALES:

FINCA DE EL SAUZAL Nº: 4386:

IDUFIR: 38020000019171

URBANA: CHALET a dos plantas, construido en la parcela 56-B, del plano de la Urbanización, sita en el término municipal de El Sauzal, donde dicen El Puertito de El Sauzal, que mide mil cien metros cuadrados, de los que se cierran por la edificación ciento cincuenta y ocho metros, cuarenta y un decímetros cuadrados, de ellos, ocupa la planta baja, cincuenta y cinco metros, setenta y cuatro decímetros cuadrados, quedando el resto sin excavar y a terreno anexo, y la planta alta ocupa, ciento dos metros, sesenta y siete decímetros cuadrados, y linda el todo: Norte, Sur Y Este, calles y paso peatonal de la urbanización, respectivamente, y Oeste, porciones segregadas de la finca principal de Don Diego Manuel Torres Díaz, Doña María Candelaria Fajardo Rodríguez y Doña Adriana Petronila Verheem.

La representación gráfica de esta finca no se ha inscrito.

La finca de este número no ha sido coordinada gráficamente con Catastro.

Referencia Catastral: NO CONSTA

PUBLICIDAD INFORMATIVA

-RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

CON SUJECCIÓN AL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE SU NACIONALIDAD - ALEMANA -

Inscripción 6ª de fecha 08 de marzo de 2022, al folio 77, del Libro 51 del término municipal de El Sauzal, Tomo 1378 del Archivo, y en virtud de la escritura de Venta otorgada en Arona-Los Cristianos, ante Don NICOLÁS CASTILLA GARCÍA, con número de protocolo 580, el 31 de enero de 2022.

TITULARES REGISTRALES

SIGRUN ROSWITHA INGELORE NAUJOKS, con nacionalidad de Alemania, con N.I.E. número Y8673422K, mayor de edad, titular con CARACTER PRIVATIVO, del usufructo el 100.000000% de esta finca, por título de Herencia en virtud de Escritura Pública autorizada en ARONA-LOS CRISTIANOS, por DON JUAN PABLO SAMANIEGO LOARTE, con fecha de

protocolo 14/07/2021 , con número de protocolo 2170/2.021, según la inscripción 5ª, del tomo 1.378, libro 51, folio 77 con fecha 07/09/2021 ;
SANDRA ESTEFANIE GOLLNICK y DIRK MATTHIAS GOLLNICK, con nacionalidad de Alemania, con N.I.E. número Y9276358N y Y8673371Q, respectivamente, mayores de edad, titulares ,sujecion ley extranjera(92rh)de la nuda propiedad el 100,000000% de esta finca, por título de Compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada en ARONA-LOS CRISTIANOS, por DON NICOLÁS CASTILLA GARCÍA, con fecha de protocolo 31/01/2022 , con número de protocolo 580/2.022, según la inscripción 6ª, del tomo 1.378, libro 51, folio 77 con fecha 08/03/2022 ;

CARGAS VIGENTES SOBRE LA FINCA

- SERVIDUMBRE:

Esta finca se encuentra gravada por razón de su procedencia con una servidumbre de paso para personas y vehículos. Constituida en la inscripción 2ª de la finca matriz de esta, número 3.669, Inscripción 1ª, de fecha 01 de enero de 1984, al folio 76, del Libro 51 del término municipal de El Sauzal, Tomo 1378 del Archivo, por Otros.

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Pagada la cantidad de 22,89 euros, por Autoliquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones; quedando afecta esta finca, por plazo de cuatro años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan. Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 5, de fecha 07 de septiembre de 2021, al folio 77, del Libro 51 del término municipal de El Sauzal, Tomo 1378 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Arona-Los Cristianos, ante Don JUAN PABLO SAMANIEGO LOARTE, con número de protocolo 2170, el 14 de julio de 2021.

FECHA DE ALTA DE LA AFECCIÓN: 07/09/2021 0:00:00

FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCIÓN: 07/09/2026 0:00:00

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta, durante cinco años, al posible pago del impuesto por el que se satisfizo la cantidad de seis mil cuatrocientos noventa y dos euros con veintiocho céntimos, por el sistema de autoliquidación. Tacoronte. Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 6, de fecha 08 de marzo de 2022, al folio 77, del Libro 51 del término municipal de El Sauzal, Tomo 1378 del Archivo, y en virtud de la escritura de Venta otorgada en Arona-Los Cristianos, ante Don NICOLÁS CASTILLA GARCÍA, con número de protocolo 580, el 31 de enero de 2022.

FECHA DE ALTA DE LA AFECCIÓN: 08/03/2022 0:00:00

FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCIÓN: 08/03/2027 0:00:00

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TACORONTE



Afecta, durante cinco años, al posible pago del impuesto por el que se satisfizo la cantidad de seis mil cuatrocientos noventa y dos euros con veintiocho céntimos, por el sistema de autoliquidación. Tacoronte. Según la nota número 2 al margen de la Insc/anot: 6, de fecha 08 de marzo de 2022, al folio 77, del Libro 51 del término municipal de El Sauzal, Tomo 1378 del Archivo, y en virtud de la escritura de Venta otorgada en Arona-Los Cristianos, ante Don NICOLÁS CASTILLA GARCÍA, con número de protocolo 580, el 31 de enero de 2022.

FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 08/03/2022 0:00:00

FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCION: 08/03/2027 0:00:00

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES.

Conforme al artículo 14.5 del R.D. 1776/2004 de 30 de Julio, la finca de este número queda afecta, al pago del importe que resulte menor de los dos siguientes: a) el tres por ciento del precio de la transmisión es decir, la cantidad de cinco mil novecientos noventa y dos euros con ochenta y siete céntimos, que se ha retenido por el adquirente a cuenta del IRPF, de la transmitente no residente o b) el impuesto que corresponda pagar al transmitente. Tacoronte. Según la nota número 3 al margen de la Insc/anot: 6, de fecha 08 de marzo de 2022, al folio 77, del Libro 51 del término municipal de El Sauzal, Tomo 1378 del Archivo, y en virtud de la escritura de Venta otorgada en Arona-Los Cristianos, ante Don NICOLÁS CASTILLA GARCÍA, con número de protocolo 580, el 31 de enero de 2022.

FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 08/03/2022 0:00:00

FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCION: 08/03/2027 0:00:00

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Fax pendientes sobre esta finca.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Tacoronte, 2 de diciembre de 2022, antes de la apertura del Diario.

HONORARIOS: 9,65 Euros MINUTA Nº:
(I.G.I.C incluido)

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

En aplicación del artículo 222.3 de la Ley Hipotecaria, que dispone: "En cada tipo de manifestación se hará constar su valor jurídico. La información continuada no alterará la naturaleza de la forma de manifestación elegida, según su respectivo valor jurídico", del artículo 354.a del Reglamento Hipotecario, que señala en su apartado segundo: "La información, que el Registrador formalizará bajo su responsabilidad en una nota..." y el artículo 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de Diciembre de 1996, que dispone: "La información respecto a la titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas, a que se refiere el artículo 354.a del Reglamento Hipotecario se formalizará en nota simple, sellada por el registrador, con el contenido que se establece en dicho artículo, se hace constar lo siguiente:

- La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos (artículos 222.5 de la Ley Hipotecaria, inciso primero y 332.5 in fine de su Reglamento). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

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

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

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1996, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TACORDITE



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

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

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

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

GW8110887

05/2022



INFORME DE SITUACIÓN

CONSORCIO DE TRIBUTOS DE TENERIFE
C/ Leoncio Rodríguez Nº 3, 3ª Planta - Edif. El Cabo
38003 Santa Cruz de Tenerife

CTT_EST_REC_0039

TIPO DE INGRESO	REF. RECAUDACIÓN	EJERCICIO	INSTITUCIÓN
IBIU - IBIU - Impuesto Bienes Inmuebles Urbana	34450877-38-0	2022/1	38041 - AYTO. SAUZAL, EL

SUJETO PASIVO	
NOMBRE	D.N.I./C.I.F.
DOMICILIO FISCAL	

Municipio: AYTO. SAUZAL, EL Recibo Num: 34450877
IBIU - Impuesto Bienes Inmuebles Urbana 2022 Período: Anual
Domic. Tributario: UR PUERTO DEL SAUZAL 56
Ref. Catastral: 8401525C5558050001HH Importe: 501,66
Uso: V - Cotitulares: 0 - X Cotitulares: 100 - Nº Fijo: 10646824
VC.Suelo: 106.991,99 Reducción: 0 Cuota: 501,66
VC.Const.: 18.423,97 Sliquidable: 125.415,96 Bonificación: 0
VC.Total: 125.415,96 Tipo impositivo: 0.4 % Deuda tributaria: 501,66
más información en www.sedecatastro.gob.es



DETALLE IMPORTES			
CONCEPTO	OBJETO TRIBUTARIO	EJERCICIO	IMPORTE
I.B.I. URBANA	8401525C5558050001HH - CALLE MANZANOS (LOS), 68 Esc T OD OS	2022	501,66 €
TOTAL			501,66 €

DATOS ECONÓMICOS					
IMP. PRINCIPAL	IMP. DESCONTADO	IMP. INGRESADO	IMP. ANULADO	IMP. A DEVOLVER	IMP. RETENIDO
501,66 €	0,00 €	501,66 €	0,00 €		0,00 €

Para dicho recibo figuran los cobros con los importes y en la fecha que a continuación se indican.
* En el caso de Sistema Especial de Pagos (SEP) se trata de la fecha de confirmación de todos los cobros

Nº AUTORIZACIÓN	FECHA	FORMA DE PAGO	IMPORTE	RECARGO	INTERESES	COSTAS	TOTAL
-	05/07/2022	Pago domiciliado	501,66 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	501,66 €
TOTALES			501,66 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	501,66 €

ESTADOS DEL RECIBO		
SITUACIÓN	ESTADO	OTROS ESTADOS
Voluntaria	Cobrado	DOMICILIADOS

La información contenida en este informe es de carácter provisional mientras no hayan transcurrido los plazos de devolución marcados por la normativa vigente y se haya satisfecho el cobro correctamente.



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8401525CS5580S0001HH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: UR PUERTO DEL SAUZAL 56 38360 SAUZAL [SAUZAL EL] (S.C. TENERIFE)

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 116 m²

Año construcción: 1960

Valor catastral [2022]: 125.415,96 €
Valor catastral suelo: 106.991,99 €
Valor catastral construcción: 18.423,97 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social
MALLOKS SIGRUN ROSWITHA INGELORE

NIF/NIE
Y8673422K

Y8673371Q

Derecho
100,00% de usufructo

100,00% de nuda prop.

Domicilio fiscal
CL LA MORADA, C C PQ SANTIAG 2[0] N2dup-0 PL2
38650 ARONA (S.C. TENERIFE)

UR PUERTO DEL SAUZAL 56
38360 SAUZAL [SAUZAL EL] (S.C. TENERIFE)

GOLLNICK DIRK MATTHIAS

Construcción

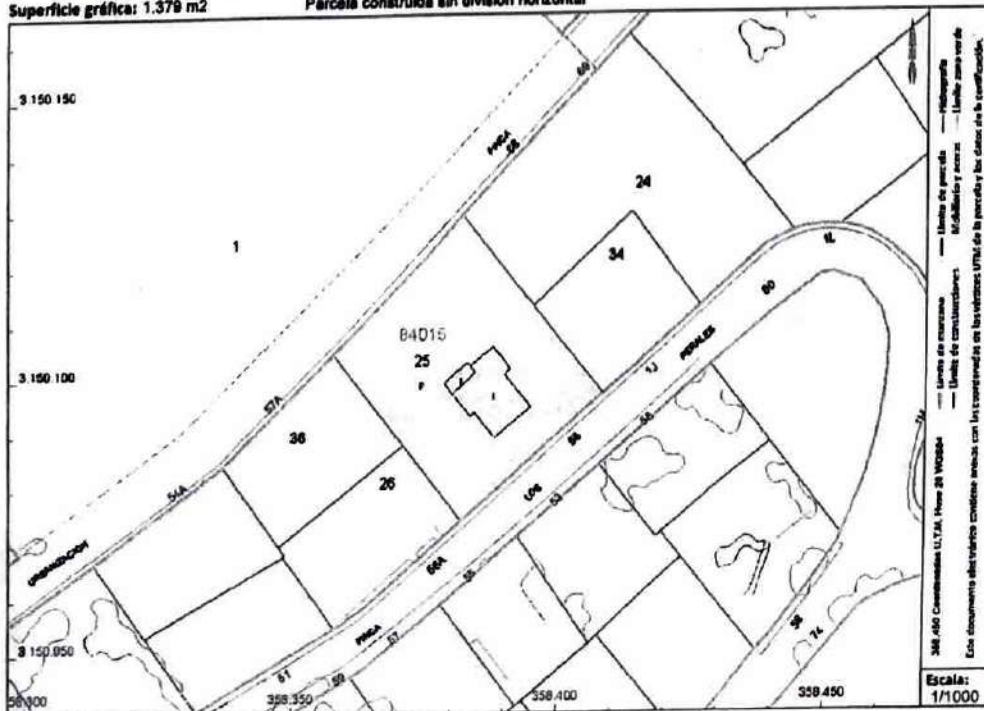
Esc./Piso./Piso. Destino
1/0/0/1 ALMACEN

Superficie m² Esc./Piso./Piso. Destino Superficie m²
11 1/0/0/0 VIVIENDA 106

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.378 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: NOTARÍA 3 DE ARONA-LOS CRISTIANOS (Tenerife)
Finalidad: escritura
Fecha de emisión: 01/12/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 24J84B9V0Y16252516 (verificado en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/12/2022





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8401525CS5580S0001HH

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 8401524CS5580S—

Localización: UR PUERTO DEL SAUZAL
SAUZAL [SAUZAL EL] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



Referencia catastral: 8401536CS5580S0001LH

Localización: UR PUERTO DEL SAUZAL 57[A]
SAUZAL [SAUZAL EL] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

TORRES DIAZ DIEGO MANUEL

45435558R

UR PUERTO DEL SAUZAL 57[A]
SAUZAL
38380 SAUZAL [SAUZAL EL]
[S.C. TENERIFE]



Referencia catastral: 8401534CS5580S0001QH

Localización: UR PUERTO DEL SAUZAL
SAUZAL [SAUZAL EL] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

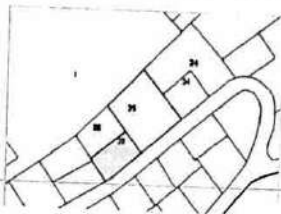
NIF

Domicilio fiscal

FISCHL JOHANNA CHRISTIANE

Y2924036Z

CL LOS BANQUITOS IGUESTE
S A 24
38140 SANTA CRUZ DE TENERIFE
[S.C. TENERIFE]



Referencia catastral: 8401526CS5580S0001WH

Localización: UR PUERTO DEL SAUZAL 66
SAUZAL [SAUZAL EL] [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

VERHEEM ADRIANA PETRONELLA

X0116469X

UR PUERTO DEL SAUZAL 66 SAUZAL
38380 SAUZAL [SAUZAL EL]
[S.C. TENERIFE]



Referencia catastral: 38041A001000010000HQ

Localización: Polígono 1 Parcela 1
EL PUERTITO, SAUZAL [S.C. TENERIFE]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

AYUNTAMIENTO DE SAUZAL

P3804100J

CL CONSTITUCION 3 SAUZAL
38380 SAUZAL [SAUZAL EL]
[S.C. TENERIFE]

Documento firmado con CSV y sellado de la Dirección General del Catastro
CSV: ZAJ542FWG7325915 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 01/12/2022



JUSTIFICANTE DEUDA IBI ANCERT
CONSORCIO DE TRIBUTOS DE TENERIFE
C/ Leoncio Rodríguez Nº 3, 3ª Planta - Edif. El Cabo
38003 Santa Cruz de Tenerife

DATOS DEL INMUEBLE	
NOTARIO	Nicolás Castilla García
FECHA SOLICITUD	1 de diciembre de 2022
REFERENCIA CATASTRAL	8401525CS6580S0001HH
MUNICIPIO	380414
DIRECCIÓN	URB PUERTO DEL SAUZAL, 56 TODOS
TIPO FINCA	Residencial
SUPERFICIE (M2)	1379



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

JUSTIFICANTE DE ORDEN DE TRANSFERENCIA

GW8109959

FECHA 05/200222 OFICINA 600.2 SERVICIO DE BANCA A DISTANCIA



DATOS ORDENANTE

NOMBRE

PETER GABOR TIBORC

Nº CUENTA ORIGEN (I.B.A.N.)

ES37 **** * 8055 0176

DATOS BENEFICIARIO

NOMBRE

LEGALIUM DE CANO Y LUCKHARDT S.L.

Nº CUENTA DESTINO (I.B.A.N.)

ES47 0061 0216 6600 5902 0118

DATOS TRANSFERENCIA

ENTIDAD DESTINO

BANCA MARCH

CÓDIGO BIC¹⁾

TIPO DE TRANSFERENCIA

Transferencia Nacional

Nº REFERENCIA

600 14/11/2022 143383584 3091

TIPO DE GASTOS¹⁾

IMPORTE

44.900,00 EUR

POR CUENTA DE

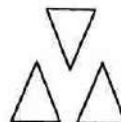
PETER GABOR TIBORC

EN CONCEPTO DE

Contrato de arras; Finca de El Sauzal 4386

Determinadas autoridades internacionales establecen listas de personas físicas o jurídicas que están sometidas a restricciones legales y con las que no se permite establecer relaciones comerciales ni poner ningún tipo de activo a su disposición. Para dar cumplimiento a la normativa legal aplicable, nuestra entidad tiene implantados controles para detectar la posible participación de estas personas en las operaciones en la que intermedia, las emite o las recibe. En caso de que se detecte que los nombres y otros datos de los intervinientes en las operaciones son claramente coincidentes con las citadas personas objeto de prohibiciones, los pagos pueden ser retenidos, devueltos a origen o, incluso, bloqueados y puestos a disposición de las autoridades. De igual forma podrá proceder como consecuencia de las conclusiones a las que llegue el banco tras la realización de un examen especial de las operaciones. En su caso, nuestra entidad estaría actuando en cumplimiento de sus obligaciones legales y, por tanto, no puede hacerse responsable de cualquier perjuicio que pudiera causarle al cliente.

La presente orden de transferencia se encuentra en proceso de ejecución, por lo que existe la posibilidad de que el Ordenante pudiera revocarla o anularla, o modificarla. Por ello el presente documento no garantiza la efectiva realización de la misma.



BANCA MARCH, S.A.

¹⁾ Solo en transferencias internacionales y transferencias del Banco de España.



BancaMarch

SOLICITUD DE EMISIÓN DE TRANSFERENCIA

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FECHA
GW8110877 09/12/2022

DATOS ORDENANTE

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL
TIBORC PETER GABOR

Nº CUENTA DE ADEUDO (I.B.A.N.)
ES37 0061 0216 6500 8055 0176

Nº. DOC. IDENTIFICACIÓN
P Y8458122R

DATOS BENEFICIARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL
LEGALIUM DE CANO Y LUICKHARDT S.L.

DOMICILIO
LA MORADA-PARQUE SANTIAGO 6, 2

PAÍS
ESPAÑA

DATOS DE LA OPERACIÓN

IMPORTE TRANSFERENCIA (en letras)
TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS CON CINCUENTA Y TRES

IMPORTE TRANSFERENCIA (en cifras)
388.832,53

DIVISA DE LA TRANSFERENCIA
EUR

MOTIVO DEL PAGO (Cumplimentar SOLO si la Divisa de la Transferencia es CHF)
☒

Nº CUENTA DE ABONO (I.B.A.N.)
ES47 0061 0216 6600 5902 0118

CONCEPTO
COMPRA - VENTA FINCA Nº 4386 DE EL SAUZAL, GOLLNICK - TIBORC

POR CUENTA DE
TIBORC PETER GABOR

CUMPLIMENTAR SOLO PARA TRANSFERENCIA A OTRA ENTIDAD:

BANCO / SUCURSAL DEL BENEFICIARIO	CÓDIGO SWIFT BANCO BENEFICIARIO
DIRECCIÓN BANCO / SUCURSAL DEL BENEFICIARIO	PAÍS BANCO / SUCURSAL DEL BENEFICIARIO
MEDIO DE PAGO (marcar el que proceda): <input type="checkbox"/> SWIFT / SEPA <input type="checkbox"/> TARGET-2 BANCO DE ESPAÑA	CLASE - SOLO PARA TRANSFERENCIAS SEPA - (marcar el que proceda): <input checked="" type="checkbox"/> NORMAL <input type="checkbox"/> MISMO DÍA

Como firmante de la solicitud declaro, bajo mi responsabilidad, que los datos consignados en la presente declaración son ciertos, quedando advertido que la falta de veracidad en los mismos puede implicar la comisión de una infracción a efectos de lo previsto en la legislación vigente sobre transacciones económicas con el exterior.

Asimismo, declaro conocer que las entidades de crédito y demás proveedores de servicios de pago, así como los sistemas de pago y prestadores de servicios tecnológicos relacionados a los que se transmiten los datos para llevar a cabo la transacción, pueden estar obligados por la legislación del Estado donde operen, o por Acuerdos concluidos por éste, a facilitar información sobre la transacción a las autoridades u organismos oficiales de otros países situados tanto dentro como fuera de la Unión Europea, en el marco de la lucha contra la financiación del terrorismo y formas graves de delincuencia organizada y la prevención del blanqueo de capitales.

Determinadas autoridades internacionales establecen listas de personas físicas o jurídicas que están sometidas a restricciones legales y con las que no se permite establecer relaciones comerciales ni poner ningún tipo de activo a su disposición. Para dar cumplimiento a la normativa legal aplicable, Banca March tiene implantados controles para detectar la posible participación de estas personas en las operaciones en la que intermedia, las emite o las recibe. En caso de que se detecte que los nombres y otros datos de los intervinientes en las operaciones son claramente coincidentes con las citadas personas objeto de prohibiciones, los pagos pueden ser retenidos, devueltos a origen o, incluso, bloqueados y puestos a disposición de las autoridades. De igual forma podrá proceder como consecuencia de las conclusiones a las que llegue el banco tras la realización de un examen especial de las operaciones. En su caso, Banca March estaría actuando en cumplimiento de sus obligaciones legales y, por tanto, no puede hacerse responsable de cualquier perjuicio que pudiera causarle al cliente.

Firma ordenante

Nombre: TIBORC PETER GABOR



Acreditación y firma del notario

ORG 3430 - V.07.20
VV9256349

Inscrita R. M. Baleares F-76, T-410, L-334, H-PM-644 - NIF A07004021

05/2022

GW7881582

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO TERMINADO ETIQUETA

DATOS DEL EDIFICIO

Anterior

Edificio existente

CALLE MANZANOS, 40. EL SAUZAL. STA
CRUZ DE TENERIF
EL SAUZAL

6401525CS5580S0001HH

38360

Canarias

ESCALA DE LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

A más eficiente

B

C

D

E

F

G menos eficiente

159

37

REGISTRO

258971

18/05/2021

ESPAÑA



Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
DIRECCION GENERAL DE ENERGIA -	
Este documento ha sido registrado electrónicamente:	
SALIDA - N. General: 322091 / 2021 - N. Registro: TELP / 48118 / 2021	Fecha: 20/05/2021 - 19:48:56
En la dirección https://sede.gob.es/sede/verifica.do?cedgo_nota puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 026rkeEU1Lq4jSocJUI-VTYzrm2IMQBLB	
El presente documento ha sido descargado el 20/05/2021 - 19:58:16	



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

GW7881581



CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

05/2022

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO O DE LA PARTE QUE SE CERTIFICA:

Nombre del edificio	MANZANOS 40		
Dirección	CALLE MANZANOS, 40. EL SAUZAL. STA CRUZ DE TENERIFE		
Municipio	EL SAUZAL	Código Postal	38360
Provincia	Santa Cruz de Tenerife	Comunidad Autónoma	Canarias
Zona climática	A2	Año construcción	1960
Normativa vigente (construcción / rehabilitación)	Anterior a la NBE-CT-79		
Referencia/s catastrales	8401525CS5580S0001HH		

Tipo de edificio o parte del edificio que se certifica:

<input type="checkbox"/> Edificio de nueva construcción	<input checked="" type="checkbox"/> Edificio Existente
<input checked="" type="checkbox"/> Vivienda <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Unifamiliar<input type="checkbox"/> Bloque<input type="checkbox"/> Bloque completo<input type="checkbox"/> Vivienda individual	<input type="checkbox"/> Terciario <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Edificio completo<input type="checkbox"/> Local

DATOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR:

Nombre y Apellidos	Ignacio Alberdi Blanco	NIF(NIE)	43802493m
Razón social	Ignacio Alberdi Blanco	NIF	43802493m
Domicilio	Avda Anaga 37. 1ª Izquierda		
Municipio	Santa Cruz de Tenerife	Código Postal	38001
Provincia	Santa Cruz de Tenerife	Comunidad Autónoma	Canarias
e-mail:	inakin2012@gmail.com	Teléfono	870158954
Titulación habilitante según normativa vigente	Arquitecto Técnico		
Procedimiento reconocido de calificación energética utilizado y veralón:	CEXv2.3		

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA OBTENIDA:

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE (kWh/m² año)	EMISIONES DE DÍOXIDO DE CARBONO (kgCO₂/m² año)

El técnico abajo firmante declara responsablemente que ha realizado la certificación energética del edificio o de la parte que se certifica de acuerdo con el procedimiento establecido por la normativa vigente y que son ciertos los datos que figuran en el presente documento, y sus anexos:

Fecha: 20/05/2021

Firma del técnico certificador

Anexo I. Descripción de las características energéticas del edificio.

Anexo II. Calificación energética del edificio.

Anexo III. Recomendaciones para la mejora de la eficiencia energética.

Anexo IV. Pruebas, comprobaciones e inspecciones realizadas por el técnico certificador.

Registro del Órgano Territorial Competente:

Fecha
Ref. Catastral

20/05/2021
8401525CS5580S0001HH

Página 1 de 6

En la dirección https://sede.goban.es/sede/verifica_doc?cod_documento=... puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 07zccPUZv5mT6ALTbBbD3X3BGt915ftNt





VV9256348

ANEXO I DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ENERGÉTICAS DEL EDIFICIO

En este apartado se describen las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación energética del edificio.

1. SUPERFICIE, IMAGEN Y SITUACIÓN

Superficie habitable [m ²]	170.0
Imagen del edificio	Plano de situación
	

2. ENVOLVENTE TÉRMICA

Cerramientos opacos

Nombre	Tipo	Superficie [m ²]	Transmitancia [W/m ² ·K]	Modo de obtención
Cubierta con aire	Cubierta	110.0	2.63	Por defecto
Muro con terreno	Fachada	28.0	1.17	Estimadas
Suelo con terreno	Suelo	110.0	0.91	Estimadas
Muro de fachada NO PB	Fachada	19.36	1.55	Conocidas
Muro de fachada NO PA	Fachada	22.46	1.55	Conocidas
Muro de fachada NE PB	Fachada	13.89	1.55	Conocidas
Muro de fachada NE PA	Fachada	27.47	1.55	Conocidas
Muro de fachada SO PB	Fachada	6.87	1.55	Conocidas
Muro de fachada SO PA	Fachada	28.04	1.55	Conocidas
Muro de fachada SE PA	Fachada	24.83	1.55	Conocidas
Partición vertical	Partición Interior	7.68	1.16	Estimadas

Huecos y lucernarios

Nombre	Tipo	Superficie [m ²]	Transmitancia [W/m ² ·K]	Factor solar	Modo de obtención, Transmitancia	Modo de obtención, Factor solar
Hueco 1 2 3 Y 4	Hueco	6.24	5.70	0.69	Estimado	Estimado
Hueco 5 Y 6	Hueco	3.12	5.70	0.69	Estimado	Estimado
Hueco 8	Hueco	1.47	5.70	0.56	Estimado	Estimado
Hueco 9 Y 10	Hueco	2.97	5.00	0.67	Estimado	Estimado
Hueco 11	Hueco	2.84	5.00	0.67	Estimado	Estimado
Hueco 12	Hueco	6.49	5.70	0.51	Estimado	Estimado

Fecha
Ref. Catastral

20/05/2021
8401526C5558080001HH

Página 2 de 8

En la dirección registrada por el 20/05/2021, el documento puede ser comprobado la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 07zccPUZV5m6ALt8bb03X3BGt915f1M/





PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

GW7881580

05/2022

Nombre	Tipo	Superficie [m²]	Transmitancia [W/m²·K]	Factor solar	Modo de obtención. Transmitancia	Modo de obtención. Factor solar
Hueco 13	Hueco	4.24	5.70	0.51	Estimado	Estimado
Hueco 14	Hueco	1.0	5.70	0.46	Estimado	Estimado
Hueco 15	Hueco	0.77	5.70	0.41	Estimado	Estimado

3. INSTALACIONES TÉRMICAS

Generadores de calefacción

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
TOTALES	Calefacción				

Generadores de refrigeración

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
TOTALES	Refrigeración				

Instalaciones de Agua Caliente Sanitaria

Demanda diaria de ACS a 60° (litros/día)	84.0
--	------

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
Equipo ACS	Efecto Joule		100.0	Electricidad	Estimado
TOTALES	ACS				

Fecha
Ref. Catastral

20/05/2021
B401525CS5580500011H1

Página 3 de 6

En la dirección https://sede.gob.es/sede-verifica_doc/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 07zccPUZHSmt6ALtBbbD3X386t915ftM/



VV9256347

ANEXO II CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

Zona climática	A2	Uso	Residencial
----------------	----	-----	-------------

1. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN EMISIONES

INDICADOR GLOBAL		INDICADORES PARCIALES			
Emisiones globales [kgCO ₂ /m ² año]	36.9 E	CALEFACCIÓN		ACS	
		Emisiones calefacción [kgCO ₂ /m ² año]	E	Emisiones ACS [kgCO ₂ /m ² año]	G
		21.05		14.21	
		REFRIGERACIÓN		ILUMINACIÓN	
		Emisiones refrigeración [kgCO ₂ /m ² año]	B	Emisiones iluminación [kgCO ₂ /m ² año]	.
		1.85		.	

La calificación global del edificio se expresa en términos de dióxido de carbono liberado a la atmósfera como consecuencia del consumo energético del mismo.

	kgCO ₂ /m ² año	kgCO ₂ /año
Emisiones CO ₂ por consumo eléctrico	15.86	2696.92
Emisiones CO ₂ por otros combustibles	21.05	3578.68

2. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE

Por energía primaria no renovable se entiende la energía consumida por el edificio procedente de fuentes no renovables que no ha sufrido ningún proceso de conversión o transformación.

INDICADOR GLOBAL		INDICADORES PARCIALES			
Consumo global de energía primaria no renovable [kWh/m ² año]	199.3 E	CALEFACCIÓN		ACS	
		Energía primaria calefacción [kWh/m ² año]	E	Energía primaria ACS [kWh/m ² año]	G
		99.41		53.86	
		REFRIGERACIÓN		ILUMINACIÓN	
		Energía primaria refrigeración [kWh/m ² año]	B	Energía primaria iluminación [kWh/m ² año]	.
		6.22		.	

3. CALIFICACIÓN PARCIAL DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

La demanda energética de calefacción y refrigeración es la energía necesaria para mantener las condiciones internas de confort del edificio.

DEMANDA DE CALEFACCIÓN		DEMANDA DE REFRIGERACIÓN	
Demanda de calefacción [kWh/m ² año]	76.9 F	Demanda de refrigeración [kWh/m ² año]	4.3 B

El indicador global es resultado de la suma de los indicadores parciales más el valor del indicador para sistemas auxiliares, si los hubiera (solo en sistemas ventilación, bombas, etc.). La energía eléctrica autoconsumida se descuenta únicamente del indicador global, no así de los valores parciales.

Fecha 20/05/2021
Real Calatrál 8401529CS55808001H4

Página 4 de 6

En la dirección https://sece.gob.es/sece/verificar_documento.php, podrá ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 07zccPUZwSmt6ALtBbbD3X3B6t915fTtHt





PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

GW7881579

05/2022

ANEXO III RECOMENDACIONES PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

mejoras 1

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA GLOBAL

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE [kWh/m² año]		EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO [kgCO ₂ /m² año]	
110 A	45.3 C	4.44 A	9.5 C
176.322 B		4.44 B	
176.322 C		4.44 C	
176.322 D		4.44 D	
176.322 E		4.44 E	
176.322 F		4.44 F	
176.322 G		4.44 G	

CALIFICACIONES ENERGÉTICAS PARCIALES

DEMANDA DE CALEFACCIÓN [kWh/m² año]		DEMANDA DE REFRIGERACIÓN [kWh/m² año]	
12 A	23.4 D	12 A	
12 B		12 B	
12 C		12 C	
12 D		12 D	
12 E		12 E	
12 F		12 F	
12 G		12 G	

ANÁLISIS TÉCNICO

Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS		Iluminación		Total	
	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original
Consumo Energía final [kWh/m² año]	25.49	88.8%	0.34	88.7%	11.91	35.0%	-	-%	37.83	63.8%
Consumo Energía primaria no renovable [kWh/m² año]	30.33 C	88.5%	0.70 A	88.7%	14.30 E	73.3%	-	-%	45.33 C	71.8%
Emissiones de CO ₂ [kgCO ₂ /m² año]	9.42 C	88.5%	0.19 A	88.7%	3.02 E	73.7%	-	-%	9.63 C	73.9%
Demanda [kWh/m² año]	23.45 D	88.5%	0.48 A	88.7%						

Nota: Los indicadores energéticos anteriores están calculados en base a coeficientes estándar de operación y funcionamiento del edificio, por lo que solo son válidos a efectos de su calificación energética. Para el análisis económico de las medidas de ahorro y eficiencia energética, el técnico certificador deberá utilizar las condiciones reales y datos históricos de consumo del edificio.

DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MEJORA

Características de la medida (modelo de equipos, materiales, parámetros característicos)

Adición de aislamiento térmico por el interior de las fachadas Adición de aislamiento térmico en la cubierta Sustitución de ventanas por otras con doble acristalamiento Sustitución de termo eléctrico por otro GLP

Coste estimado de la medida

Otros datos de interés

Fecha
Ref. Catastral

20/05/2021
8401625C5558050001H-H

Página 5 de 8

En la dirección https://sede.gob.es/sede/verifica_documento puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 072ccPUZWSnt6ALTbBbD3X3BGr915ftNw



VV9256346

**ANEXO IV
PRUEBAS, COMPROBACIONES E INSPECCIONES REALIZADAS POR EL
TÉCNICO CERTIFICADOR**

Se describen a continuación las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo por el técnico certificador durante el proceso de toma de datos y de calificación de la eficiencia energética del edificio, con la finalidad de establecer la conformidad de la información de partida contenida en el certificado de eficiencia energética.

Fecha de realización de la visita del técnico certificador	18/05/2021
--	------------

COMENTARIOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR

Durante la visita al inmueble se realiza la toma de medidas, comprobación de orientaciones y reportaje fotográfico.

También se identifican los tipos de huecos, cerramientos e instalaciones.

Una vez en la oficina se comprueban datos como superficie, referencia catastral y edad del edificio a través de la web de la Dirección Gral del Catastro.

Fecha
Ref. Catastral

20/05/2021
E401525C6554050001HH

Página 5 de 6

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:		Fecha: 20/05/2021 - 19:48:41
DIRECCIÓN GENERAL DE ENERGÍA		
En la dirección representada por el código de verificación, puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 072ccPUZvSmt6ALtBbbD3XBGt915f1m		
El presente documento ha sido descargado el 20/05/2021 - 19:57:58		



Ayuntamiento de Sauzal, EI

Justificante de comunicación

A las 13:53 del día 09/12/2022 he comunicado al Ayuntamiento de Sauzal, EI la escritura número 7379 de 2022 de D./Dña Nicolás Castilla García y he puesto a su disposición una copia electrónica de la referida escritura.

El Ayuntamiento de Sauzal, EI, a través de su servidor (sistemas informáticos acreditativos autoritativos) ha remitido un justificante electrónico de recepción el 09/12/2022 a las 13:56 con el siguiente código de comunicación:

20221209135338041487530b3889c4

La comunicación al ayuntamiento se ha realizado para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 110.6 letra b) del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y al párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, añadido por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre de 2012, publicada en el BOE número 312 del viernes 28 de diciembre de 2012. Y en el marco del convenio suscrito entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias.

Comunicación Registral de Asiento de Presentación

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TACORONTE

Datos Entrada

Nº Entrada: 4312
Fecha: 09/12/2022 Hora: 12:53:41
Naturaleza: Escritura Pública
Nº Protocolo: 7379/2022
Notario: NICOLÁS CASTILLA GARCÍA
Presentante: NICOLÁS CASTILLA GARCÍA

Datos Presentación

Asiento: 739 Diario: 37
Fecha Presentación: 09/12/2022

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TACORONTE a día trece de diciembre del dos mil veintidós.-----



(*) C.E.V. : 2380201894ANF2B2

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

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



Es copia simple

(con valor meramente informativo)