



INFORME TÉCNICO-JURÍDICO

VIALES, ZONAS VERDES Y ZONA DEPORTIVA DE LA URBANIZACIÓN "DON PACO" EN PLAYA HONDA.





INDICE

1.- Antecedentes/introducción

2.- Fincas Resultantes a Inscribir.

3.- Fincas Catastrales Actuales.

4.- Ortofotos Históricas.

5.- Registro de la Propiedad.

6.- Relación de Interesados en el Presente Expediente.

7.- Conclusiones.

8.- Anexos Documentales.

A/ Anexo fotográfico.

B/ Inventario de Bienes municipales

C/ Documentos de cesión de terrenos. Acta acuerdo de la comisión municipal permanente del 5 de mayo de 1981. Acta municipal de 28 de Septiembre de 1984 para nombrar Imposición de nombres a calles municipales.

D/ Plan Parcial Inicial Aprobado. (Año 1968). HOTELERO

E/ Modificaciones Plan parcial y parte de escritura segregación y plano de cesión inicial de urbanización "Don Paco".

F/ Relación de propietarios presentada por Patrocinio Barambio en representación de PAUSA. (Año 1986) y escrito posterior del mismo señor.



G/ Documentación relativos a solar expropiado de AENA a PAUSA.

H/ Certificaciones y expedientes remitidos por Catastro.

I/ Notas simples y certificaciones registrales de la finca 7.541 y otras.

J) Escritos de Don Miguel Suárez Hernández.

9.- Anexos Gráficos

Plano 01.- Superposición e Identificación de terrenos de titularidad municipal.



Expediente nº: 71/2011-S

1.- ANTECEDENTES.-

Hemos sido requeridos por el Concejal de Urbanismo a fin de emitir INFORME TÉCNICO-JURIDICO sobre la titularidad de las siguientes fincas, cuya descripción extensa se recogerá más adelante:

- nº 7.541 que comprende varias porciones de terreno destinadas a viales públicos, zonas verdes, de la urbanización ejecutada por la mercantil "PAUSA" Promotora Asturiana de Urbanización Sociedad Anónima, en Playa Honda, y que tiene una cabida estimada de TREINTA Y NUEVE MIL VEINTICINCO METROS CUADRADOS.
- nº 8.981 que comprende una zona deportiva de la urbanización ejecutada por la mercantil "PAUSA" Promotora Asturiana de Urbanización Sociedad Anónima, en Playa Honda, y que tiene una cabida estimada de DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS CON TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS. Se hace referencia en el presente informe a dicha parcela como espacio libre-zona deportiva 2.
- Finca no inscrita de forma independiente, aunque pudiera ser el resto de finca matriz de origen, tal y como se explicará en el presente informe que comprende una zona deportiva de la urbanización ejecutada por la mercantil "PAUSA" Promotora Asturiana de Urbanización Sociedad Anónima, en Playa Honda y que tiene una cabida estimada de TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO CON CUARENTA METROS CUADRADOS. Se hace referencia a dicha parcela en el presente informe como espacio libre-zona deportiva 1.



El objeto del presente informe pues será el de aclarar la titularidad de dichas fincas así como sus dimensiones y linderos, a la vista de los expedientes administrativos relativos al plan parcial y a la urbanización de los terrenos conocidos como "Urbanización Don Paco" y demás documentación obrante en el Ayuntamiento que ha podido ser examinada, todo ello con el objeto de demostrar que son de titularidad municipal.

Al Ayuntamiento de San Bartolomé le consta que son de su propiedad dichos terrenos ubicados al oeste del núcleo de Playa Honda destinados desde su urbanización a viales públicos y zonas verdes. También existía una zona deportiva que se incluía entre las parcelas de cesión obligatoria, y cuya descripción y exacta ubicación fue modificada por una expropiación para instalaciones aeroportuarias antes de ser ejecutada la urbanización por el promotor.

y comoquiera que dicha titularidad está en contradicción con los asientos registrales y/o catastrales, relativos a los referidos terrenos, que en cualquier caso, eran de cesión obligatoria, al haberse abordado en su momento una reparcelación urbanística, es por lo que se hace necesario la elaboración del presente informe, para poner en marcha el procedimiento regulado en los artículos 30 y 31 de las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobadas por el Real Decreto 4-7-1997, núm. 1093/1997 (BOE 23-7-1997, núm. 175) si ello fuera procedente en derecho.

Disponen dichos preceptos lo siguiente:

"Artículo 30 Título para la inscripción de las cesiones obligatorias

La inscripción de las cesiones obligatorias se efectuará por los siguientes títulos:

- *1. Cuando la ejecución de las cesiones se lleve a cabo como una de las operaciones de equidistribución, la inscripción se efectuará por los mismos títulos que este Reglamento prevé para esas operaciones. En los supuestos de innecesidad de reparcelación por pertenecer a propietario único o a varios proindiviso la totalidad de las fincas que integran la unidad, o por renuncia de los propietarios al expediente reparcelatorio, con aceptación por la Administración de la localización del aprovechamiento, para la inscripción de los terrenos de cesión obligatoria se tramitará expediente en el que, al*



menos, se determinen las parcelas susceptibles de aprovechamiento y se describan las superficies que han de cederse obligatoriamente.

- *2. Las superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o a legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada podrán inscribirse a favor del órgano actuante, sin que medie el consentimiento del titular registral, en virtud de la certificación a que se refiere el artículo siguiente.*
- *3. En las demás cosas se requerirá que conste el acuerdo de los titulares registrales con la Administración actuante, formalizado en acto administrativo de lo que expedirá la certificación correspondiente, en los términos previstos en el artículo 2 de este Reglamento, o en escritura pública.*
- *4. En las resoluciones, octos o escrituras mencionadas, podrán llevarse a cabo las segregaciones o modificaciones hipotecarias que procedan, para la determinación registral de la finca que es objeto de cesión.*

Artículo 31. Inscripción de terrenos de cesión obligatorio en virtud de certificación del Órgano actuante.

En el caso previsto en el número 2 del artículo anterior, en la certificación expedida por el Órgano actuante deberá constar:

1.- La resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas que han de ser objeto de cesión a favor de la Administración actuante, con especificación de su destino o cesión, conforme a las previsiones del plan.

2.- Que el expediente previo a la resolución ha sido notificado a los titulares registrales de las fincas objeto de cesión y que se les ha concedido un plazo no inferior a treinta días para solicitar la tramitación del proyecto de equidistribución, si fuere oportuno.

3.- Si hubo o no dicha solicitud y, en caso afirmativo, los términos en que se dictó la resolución motivada en la que se exprese que no resulta procedente la equidistribución solicitada por haberse consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuyo virtud se exige la cesión.



4.- Que la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral no es susceptible de recurso alguna, administrativa o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión."

Es por todo lo anterior, que dando cumplimiento al requerimiento practicado procedemos a emitir el presente INFORME TECNICO-JURIDICO.

A) Cuestión previa. Desde el punto de vista registral, se trata de las fincas nº 7.541 (viales y zonas verdes del plano aportado por los promotores originarios de la urbanización) y la 8.981, (parcela nº 27 según plano aportado por los promotores originarios de la urbanización), del municipio de San Bartolomé inscritas en el Registro de la Propiedad de Arrecife, como se observa en la propia descripción registral y finca registral 4.622 destinada a espacio libre uso deportivo-1, que en la actualidad consta como resto de la finca matriz original, con el nº de finca indicado.. De hecho se debe señalar que según la información remitida por el Registro de la Propiedad de Arrecife, queda aún un resto de finca matriz con una cabida de 2.809,68 m2, lo que representa, respecto a la cabida real inicial de la zona deportiva 1 de 898,72 m2, la cual, teniendo en cuenta la fecha en la que se procedió a la reparcelación, la discordancia existente en la finca inicial (la registral, la manifestada en el título y la recogida en el plan parcial), el nº de segregaciones habidas y la ausencia de un proyecto técnico de reparcelación, resulta asumible.

Son fincas con distintos usos, las cuales se describen sumariamente a continuación:

- 9 calles, un vial o nudo de entrada, 2 zonas verdes y 2 zonas deportivas.



Se destacan en color rosa los terrenos que son objeto del presente informe.

- b) Se realiza la inspección el 24 de marzo de 2011 sobre los terrenos objeto de este informe. Cada una de las calles, espacios verdes y solares destinados a zona deportiva están perfectamente delimitados. Se inserta a modo de ejemplo fotografía de la calle Mástil, en la parte que linda con el solar destinado a zona deportiva 2 ocupado en la actualidad por material relativo a obra pública en ejecución.



C.- Consta en los archivos municipales que se tramitó el Plan Parcial Denominado Proyecto Plan Parcial de Extensión de Ordenación de Guacimeta en Playa Honda, promovido por Promotora Asturiana de Urbanización S.A. (Pausa). Con fecha de 12 de mayo de 1969 se remite por parte del Ayuntamiento de San Bartolomé el proyecto de plan parcial y el acuerdo adoptado en el pleno al delegado provincial del Ministerio de la Vivienda (sección urbanismo), en Las Palmas de Gran Canaria.

La sociedad promotora era propietaria de los terrenos con una extensión aproximada de 120.000 m². Ello se corresponde con la finca registral nº 4622 cuya descripción es la siguiente, a fecha de 5 de Agosto de 1.969:

Rústica. Tierra en el Reducto, La Pareanoda, Conto del Jable y Guacimeta del término municipal de San Bartolomé. Con una superficie de 91.960 m², si bien medido recientemente tiene 110.350 m², con una superficie útil de 97.931 m² Lindo al norte, con la carretera de Arrecife a Yaiza; sur, riberas del mar y terrenos de Las Afortunados, S.A., de Don Nicolás Jesús López Socas y de Don Miguel Robayno. Este, los mismos terrenos de Las Afortunados, S.A. y de Herederos de Don Juan Bermúdez y Don Víctor Bermúdez, Don José Foriños y condueños, y de herederos de Don Sebastián Díaz Ferrer, sin que linde por este punto con Don José Bermúdez Betoncart; y por el oeste, de norte a sur, con

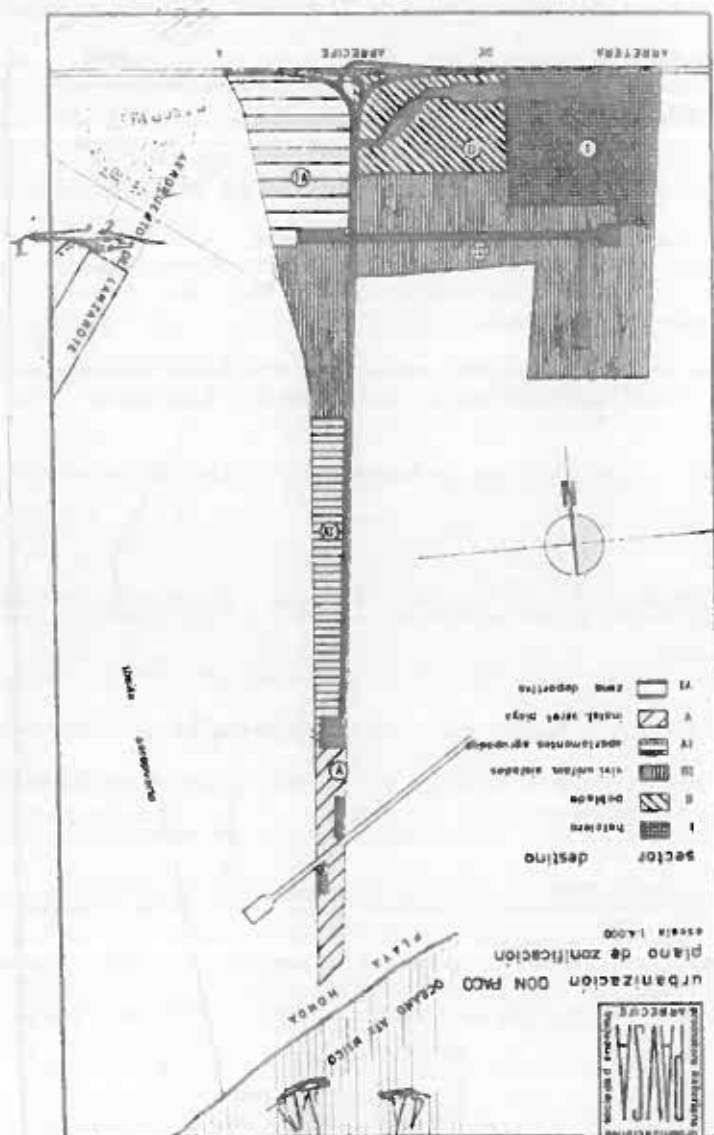


terrenas de Don Nicolás Jesús López Sacos, de Don Arturo Romlrez Perdomo, de Doña Dolores Perdomo Cabrera y de Herederos de Don Sebastián Díaz Ferrer. Está cruzado en su parte sur, de este a oeste por la carretero o Ployo Hondo o carretero de las Ployas. Sus linderos están determinados por la configuración irregular de la finca que forma un cuerpo central de este a oeste, apoyado en la carretero de Arrecife o Yoiza y de cuyo cuerpo central sale unofronjo hasta las riberas del mar, a sea, de norte a sur.

Se señala que se tramitaba el plan parcial con el fin de presentar posteriormente los distintos proyectos parciales, de acuerdo con el artículo 40 de la ley sobre régimen del suelo y ordenación. El proyecto lo redactaron los arquitectos Don Ignacio Álvarez Castelao y Don Francisco de Saro Posada con fecha de visado en el Colegio de Arquitectos el 18 de Septiembre de 1968.

Este plan parcial no se materializó tal como está definido en el proyecto y se modificó por parte del promotor en trazado, tipologías edificatorias, zonificaciones, usos y demás aspectos, conformándose como está en la actualidad, sin que conste documentación respecto a dichas modificaciones.

Se inserta plano del proyecto inicial que luego no se plasmó a continuación:



D.- Se ha analizado el acta en la que se recoge el acuerdo de la comisión municipal permanente del 5 de mayo de 1981 del ayuntamiento de San Bartolomé en la que se trataron varios temas, siendo el alcalde accidental Don Pedro Cabrera Perdomo y el secretario Don Luis Sabugo Martínez. En el Sexto asunto tratado en el orden del día se acuerda:

SEXO.- Licencia de obra.- Se concedió la palabra al técnico municipal de obras quien expuso ampliamente la situación urbanística de Playa Honda y las posibles pautas a seguir en la solución de las dificultades que van surgiendo. Oído su dictamen en esta comisión. Se toman los siguientes acuerdos por unanimidad:



Sobre la concesión de licencias en las urbanizaciones de "Don Poca" y "Los Afortunados" se dejan en suspenso mientras la asociación de propietarias de las mismas y sus promotores acepten y cumplan las siguientes condiciones.

- 1.- Presentación en este ayuntamiento del acta constitucional de la asociación y su compromiso en firme de la electrificación de dichas urbanizaciones.*
- 2.- Apertura de calles entre las urbanizaciones.*
- 3.- Cesión gratuito y por escrito al ayuntamiento de las zonas verdes de parques.*
- 4.- Acuerdo de los promotores sobre cómo han de quedar los parcelas colindantes entre las dos urbanizaciones.*
- 5.- Remisión a este ayuntamiento de un croquis conteniendo los términos en los anteriores números expuestos.*
- 6.- El asfaltado de calles, cuando se realice, correrá a cargo de los propietarios. Esta resolución se enviará a todas las partes interesadas manifestando que, cumplidas tales condiciones, el ayuntamiento procederá a conceder licencia de construcción con normalidad. Se concede licencia favorable de construcción a los siguientes señores:*

A Don Bernardino Güemes Artilles para edificar una vivienda unifamiliar en Ployo Hondo según proyecto adjunto, si bien el enganche de energía eléctrica de verío realizarlo por su cuenta.

A Don Alfredo Coballero Pérez para omurallar un solar en Ployo Hondo y construir una pequeño habitación para guardar herramientas, con la condición de que el muro no sobrepase 1.50 m de altura y la habitación no ocupe más de 11 m2.

A Don Luis Tomás Pérez del Toro para apertura de calles en terrenos de Ployo Hondo si bien las calles tanto la central como la que habría de dejarse junto a la urbanización de Don Manuel Bermúdez, serán de 7 m. en total cada una. La calle del centro tendrá la solido para el sur y para el norte, quedando comisionados el técnico municipal

E.- Consta en el expediente municipal de tramitación del plan parcial, parte de una escritura de segregación y de compraventa en la que se describe una finca segregada de cabida 5.000 m2, que linda al norte con la carretera de Arrecife a Yaiza; sur con los terrenos de Carlos Molly;



este nudo de acceso a la finca y calle A; oeste terrenos del aeropuerto. Se señala que *"Don Potrocinio Borombio López en representación de Promotora Asturiana de Urbanizaciones, S.A. vende y transmite a todas y cada uno de los miembros de la Comunidad de Propietarios Conto del Jable, que representada por el presidente de dicha comunidad, compran y adquieren.*

Tanto por la descripción de la finca como sus linderos, se corresponde con la zona deportiva 1, en la parte que fue expropiada por AENA. Debe señalarse que se indicaba que se trataba de una finca de 5.000 m², pero los terrenos comprendidos entre los linderos señalados en su descripción tenían una cabida aproximada en el momento inicial de 8.706,35 m², Es decir, 5.000 m² expropiados por AENA y 3.706,35 m² destinados a zona deportiva 1 los cuales según reciente medición sobre cartografía municipal tienen 3.698,40 m².

Igualmente consta en los archivos municipales un plano de la urbanización con la distribución parcelaria. En dicho plano aparecen los viales y las parcelas en su configuración física tal y como constan actualmente, salvo en cuanto a la parcela deportiva ubicada en el extremo noroeste de la urbanización y un viario de remate en la unión con los terrenos del aeropuerto. En el plano mencionado se inserta el texto parcelación "Playa". Dicho plano es muy importante pues a la parcela ubicada en el extremo noroeste se le llama zona deportiva.

Se inserta a continuación el plano referido con la parcelación coincidente casi en su totalidad con el parcelario actual:



En la parte de la escritura que obra en los archivos, relativa a la segregación de 5.000 m² también consta que se transmite a todos y cada uno de los miembros de la comunidad de propietarios las calles y las dos zonas verdes. La primera está situada al norte entre la carretera de Arrecife a Yaiza (parcelas 38 a 54 según plano previo adjunto de urbanización que no coincide con lo cedido), de doscientos noventa metros de largo por veintinueve metros con cincuenta centímetros de ancho y la segunda en la zona oeste entre lindero Oeste y las parcelas 34 y 37 por el Este, de forma triangular, con veinte metros al norte y ciento diez metros de altura por el lindero Oeste, por lo que dicha transmisión debe ser el origen de la finca registral nº 7.541.



F.- El 26 de agosto de 1986, Don Patrocinio Barambio Delgado con DNI.: 78.435.317, en representación de Promotora Asturiana de Urbanización S.A., hace entrega al Ayuntamiento de una relación de propietarios de la parcelación "Don Paco" que linda con el Aeropuerto y con Las Afortunadas con el fin de facilitar los datos necesarios para confeccionar la lista de contribuciones y patrimonios. Con dicho documento se adjunta tabla en la que se describen las parcelas, con nº de orden, cabida, propietario y otros datos. Pues bien, en cuanto a la cabida, se recoge un resto de 46.095 m2 destinado a calles y zonas verdes, indicándose además, que el resto sigue siendo de Promotora Pausa.

Si tenemos en cuenta que la cabida registral de la finca destinada a viales públicos, zonas verdes de la urbanización es de 39.025 m2, se observa como existe una diferencia de 7.070 m2. Con lo manifestado por el Sr. Barambio en su escrito de 26 de Agosto de 1.986. En definitiva, la suma de los m2 de cabida de las zonas deportivas 1 y 2 en la actualidad es de 6.474,75 m2, y la cabida inicial prevista para la zona deportiva era de 8.706,35 m2. En definitiva, si sumamos los terrenos destinados a viales públicos y zonas verdes (39.025) + los terrenos destinados a zona deportiva originariamente (8.706) nos da un total de 47.731 m2. Si sumamos a las cabidas actuales de las zonas deportivas 1 y 2 nos da un total de 45.499,75 m2, en ambos casos muy próximos a los 46.095 m2.

G.- Las calles, la rotonda, las zonas verdes y la zona deportiva, como fincas independientes, están recogidas parcialmente en el Inventario de Bienes municipales del ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote.

Los títulos de adquisición de los mencionados terrenos son los siguientes:

- El solar de la calle Mástil (parcela Nº 27) denominado en el presente informe zona deportiva 2, está inscrito en el Inventario de Bienes municipales del Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote, realizado por M&C Asesores Técnicos, elaborado en Enero de 1996. En este registro tiene el número 056 y se dispone que se adquirió el 18 de abril de 1990 por medio de compraventa a Hormiconsa y Don Miguel Morales Fernández, como refleja el inventario (Anexo)
- Las calles y la rotonda están incluidas en el inventario de bienes (listado red viaria).
- Las zonas verdes y la zona deportiva 1 no figuran incluidas en el inventario de Bienes.



H) Con fecha 7 de Julio de 2011 y nº de entrada 10.868 del registro de entrada del Ayuntamiento de San Bartolomé, la directora Doña Ángeles Navarro Falgas del aeropuerto de Lanzarote, envía como respuesta a petición municipal, la información sobre el título de adquisición de propiedad situada en el recinto aeroportuario en la actualidad, y perteneciente al plan parcial DON PACO, cuyo promotor era la Promotora Asturiana de Urbanización sociedad anónima. Corresponde parcialmente a la originaria zona deportiva según la imagen, contestando lo siguiente:

"1.- A través de la solicitud de la ortomogén insertado en su solicitud, se ha localizado la zona sobre la cartografía del aeropuerto. Se adjunta un copio parcial del plano de delimitación de propiedad del aeropuerto de Lanzarote sobre el que se ha sombreado la zona motivo de consulta (en plano de delimitación adjunto).

2.- Como se puede observar en el plano, sobre dicha zona está situado la instalación de un localizador, cerrado perimetralmente mediante un vallado al que se accede desde el interior del recinto aeroportuario (los vallados de ambos recintos se encuentran unidos).

El vallado del localizador no oborco, como se observo todo la zona de propiedad aeroportuario. Los terrenos comprendidos desde el vallado anteriormente citado y la línea de delimitación de propiedad del aeropuerto están ocupadas por jardines con plantas de tipo ornamental. Al oeste del localizador, existe uno ocaquio paralelo al vallado del recinto aeroportuario principal.

3.- Los terrenos motivo de consulta fueron adquiridos como finca nº 1 del Expediente de "expropiación de terrenos por el ministerio de transportes, turismo y comunicaciones poro la instalación de un localizador ILS en las proximidades de la cobecero 22 del aeropuerto de Lanzarote en el año 1984".

Dicho finca posee como títulos de su adquisición lo siguiente:

Acto previo a la ocupación (27-05-85). Sin firmar por lo propiedad, por incompetencia, y en representación consta el fiscal.

Acto de ocupación (10-09-85). Sin firmar por lo propiedad, por incompetencia, y en representación consta el fiscal.

Resguardo de Ingreso del depósito previo (07-05-85)



Resguardo de Ingreso de la cantidad límite (07-05-85).

4.- Lo superficie de la finca adquirida es de 5.000 m2, que es coherente con su medición sobre el plano parcelario de la actuación (se adjunta escaneada) y su posterior integración sobre la cartografía actual del aeropuerto.

5.- Registralmente, dicho finca se encuentra inscrita a favor de Aena (fue inmatriculada como finca registral nº 12.257 con una superficie de 5.000 m2) tal y como puede comprobarse mediante lo Nota Simple Informativo que se adjunta. (finca nº 12.257)”



EA-3 / 1974 h)
Nº 1
- 5.000 m²
- A FAVOR DE ABAND.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO DEL ARRECIFE

C/ FRANCISCO, 25 - ARRECIFE

Solicitante D./Dña. BLANCA HUERTAS LOZANO

..... DATOS DE LA FINCA

Municipio: SAN BARTOLOME

FINCA: 10287.0

Administración de la finca: RUSTICA

Paraje: CARRETERA ARRECIFE YAIZA

Superficie Terreno 147.0 m² 50 Cent.

..... LINDEROS

Norte: CARRETERA LE ARRECIFE A YAIZA.

Sur: TERRENO DE DON CARLOS MOLLÍ.

Este: RÍO DE ACCESO A LA FINCA Y CALLE A.

Oeste: LOS LÍMITES DEL ADOPCIÓN.

Nombre: Finca

Unidad

Total Línea

Fol. Libro

ARREQUEBROS ESPAÑELES ASOCIACION AFRICA
En Finca 10287.0

1001 100 100 1

..... CARGAS DE LA FINCA: 10287.0

..... FINCA LIBRE DE CARGAS

..... OBSERVACIONES

La nota es una informativa sin garantía ni garantía fehaciente, e
a referencia de la certificación, el contenido de los datos del
Registro (Arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 232 de su Reglamento).
Honorarios: 525 Ptas.
3.10 Euros

ARRECIFE, 19 de Julio de 2001.
Antes de la entrada del diario.

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Catastro de 14 de febrero de 1994, se prohíbe la alteración de los datos que consten en la presente Nota Informativa y ficheros e bases
informativas por el canal de procedimientos de gestión: Ficheros a Jurídicos, incluso agregando la fuente de
información.







La documentación obrante en el expediente relativo al folio registral de la finca indica que sus propietarios, antes de la expropiación, eran la Comunidad de Propietarios de "Canto del Jable". El nombre de la comunidad coincide con uno de los topónimos de la zona. La finca coincide con la parte de escritura que aparece en el expediente municipal y a la que se hizo referencia en el apartado E de este informe.

I.- El ayuntamiento de San Bartolomé es quien detenta la posesión y ocupación de todas las fincas descritas inicialmente, (9 calles, un vial o nudo de entrada, 2 zonas verdes, 2 zonas deportivas, (Dividida en 2 solares).

La posesión de las calles, vial o nudo de entrada y zonas verdes puede apreciarse de una simple comprobación de la secuencia de ortofotos históricas pues se trata de vialios abiertos al público y zonas verdes mantenidas desde siempre por el Ayuntamiento.

En cuanto a las dos zonas deportivas, están incluidas en las normas subsidiarias de planeamiento como terrenos de uso dotacional/zona verde pública desde su aprobación en 1.995 y modificada su calificación a terrenos de uso dotacional/ zona de dotación de espacios libres públicos (modificación puntual nº 45 de las NNSS aprobada definitivamente el día 8 de Junio de 2.001). No consta alegación o reclamación alguna al respecto ni en el expediente de aprobación de las normas subsidiarias ni en el de la modificación puntual que obran en la oficina técnica del Ayuntamiento.

Por otro lado, se comprueba como aproximadamente en el año 1.990 fueron acondicionadas ambas parcelas deportivas cubriéndose con una capa de rofe negro (en la misma línea que el resto de parcelas que el planeamiento contemplaba como dotacionales/espacios libres públicos). No sólo se trataron las contempladas en este plan parcial Don Paco, sino una gran parte de los espacios libres municipales de Playa Honda, lo que viene a confirmar la posesión municipal, a través del mantenimiento de las parcelas.

Se observa que entre el 1 de Febrero de 1.994 y el 30 de Mayo de 1.996 se ejecutó en el solar espacio libre-zona deportiva 1 una obra de canalización pública que atraviesa diagonalmente la parcela de noreste a suroeste. Además los dos espacios libres destinados a zonas deportivas tienen un tratamiento con capa de Rofe negro como se dijo anteriormente en sintonía con el resto de zonas dotaciones de espacios libres de Playa Honda desde 1.990.



El espacio libre- zona deportiva 2 además ha sido utilizado primero como área de recreo para perros y después como zona de acopio de materiales. De hecho se alcanzó un acuerdo de cesión temporal de la misma a la empresa COMSA, para el uso para instalaciones de oficinas móviles mientras ejecutan la red de pluviales de Playa Honda. Además constan declaraciones de personal de la propia administración que corroboran todo lo anterior.

Fotograma



Vuelo

Fecha
1/11/1990

Escala
1:18000

Isla
Lanzarote

Posada
0015

Fotograma Escondido
047_LZ_0015_05623

Origen:
Gobierno de Canarias

Acciones

[Imprimir](#)

Legenda

Ubicación aproximada

Mostrar Ayuda

Desde el 1 de Noviembre del año 1990 se puede acreditar el mantenimiento de los solares de propiedad municipal destinados a zonas verdes, por medio del tratamiento y conservación de estas aéreas con una limpieza y recubrimiento de picón negro. En la fotografía del año 1990 se puede observar que se trataron de forma similar todas las zonas verdes municipales destinadas a espacios libres.



En definitiva, son terrenos que existen en su configuración física actual como consecuencia de la ejecución de determinaciones de planeamiento derivadas de una intervención sistemática, si bien nunca llegó a redactarse ni por supuesto a inscribirse el proyecto de reparcelación que debiera haberse tramitado en su momento.

A estos efectos, más adelante se analiza con detenimiento las obligaciones de cesiones gratuitas a favor de la administración derivadas de la legislación urbanística vigente en el momento en que se desarrolló la urbanización Don Paco, a los efectos de comprobar si se cumplieron los estándares urbanísticos.

El Ayuntamiento de San Bartolomé es el claro titular de los terrenos objeto del presente informe, habiendo detentado la posesión de los mismos de forma pacífica y continuada, en su condición de terrenos de dominio público por su destino determinado en el planeamiento vigente, y teniendo desde el principio su configuración actual en su mayoría, es decir, segregados de la finca de la que procedían. Los terrenos han estado destinados a viales



públicos, zonas verdes y aéreas deportivas/espacios libres desde hace más de veinte años, y ello de forma pacífica, pública y consentida.

Por otro lado, ha de aclararse igualmente con carácter previo que todos los documentos a los que se hace referencia expresa a lo largo del presente informe, se incorporan como anexo documental al final del mismo, o bien obran en expedientes administrativos en el ayuntamiento.

J.- Comprobación del cumplimiento de estándares de planeamiento, según plan parcial.

Vamos a revisar las determinaciones que fijaba la normativa vigente que afectaba al plan parcial, para asegurar el estricto cumplimiento.

En primer lugar, y a la hora de determinar los estándares de cesión se plantea el problema de cuál es la normativa a aplicar. El trámite que obra en el expediente administrativo relativo al plan parcial en cuanto a su aprobación definitiva consiste en una resolución de la delegación provincial de Vivienda, nº 1.216 de 11 de Marzo de 1.970, por lo que resultaría en principio de aplicación la Ley de 12 de Mayo de 1.956 de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por lo que resultaría de aplicación el artículo 115 y posteriores.

SECCIÓN SEGUNDA

Sistema de cooperación

Artículo ciento quince.—1. En virtud del sistema de cooperación, los propietarios de terrenos comprendidos en el polígono o manzana deberán, dentro de los límites señalados en esta Sección:

- a) Ceder gratuitamente la superficie vial;
- b) Ceder gratuitamente la superficie destinada a parques y jardines públicos;
- c) Contribuir económicamente a las obras de plazas y grandes avenidas proyectadas en proporción al valor de los solares resultantes de la parcelación.

2. Los solares deberán ser edificados en los plazos que se fijen.

Artículo ciento dieciséis.—1. El terreno vial que los propietarios habrán de ceder gratuitamente será para cada manzana el correspondiente a la mitad de la anchura de la vía pública en todo el frente de su alineación.

2. Cuando la anchura de la calle, avenida o plaza fuere superior a doce metros, no sobrepasará lo que resulte de aplicar al frente de alineación una profundidad equivalente a los dos tercios de la altura máxima edificable sobre el solar.

3. Si la parcela estuviese emplazada en un cruce de calles, la obligación de ceder abarcará igualmente la parte del cruce comprendida entre las prolongaciones de los ejes de las calles, con la misma limitación del párrafo anterior.

4. El terreno destinado a parques y jardines públicos, de aportación obligatoria para los propietarios, será igual al que represente una décima parte de la superficie edificable del vector para cuyo servicio se establezca, si lo fuere de una altura que no exceda de cinco plantas, pudiéndose incrementar hasta un quince por ciento para las fincas con vistas sobre el parque o jardín y hasta un doce por ciento para las radicadas a trescientos metros del perímetro exterior del mismo, o en la proporción mayor correspondiente, si se permitiera rebasar aquel volumen de construcción.

5. Si la división parcelaria fuere larga a estrojes desproporcionadas respecto de cada propietario, el que se considere perjudicado podrá solicitar la reparcelación de los terrenos.

Artículo ciento diecisiete.—1. Las obras de urbanización que habrán de costear los propietarios serán las de explanación, cercado y pavimentación definitiva de las aceras y calzadas, alcantarillado, drenaje, alumbrado público y redes de suministro de agua, electricidad y gas, si lo hubiere, plantaciones de arbolado y jardinería y elementos decorativos precisados en el planeamiento, salvo lo que se deriva de los convenios establecidos con los Organismos, Compañías o empresarios concesionarios de servicios públicos.

2. Cuando la anchura de las vías y plazas que se hubieren de urbanizar excedieran de doce metros, los propietarios abonarán el coste en la proporción señalada por los párrafos 2 y 3 del artículo anterior, y el exceso corresponderá al Ayuntamiento.

3. Si existiesen terrenos destinados o edificios o servicios públicos, la urbanización de las vías a que den frente será sufragada por las Entidades públicas titulares de aquéllos en la proporción que les correspondiera.

4. Los propietarios de los terrenos tendrán derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua, electricidad y gas, con cargo a las Empresas que prestaren los servicios, salvo la parte en que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquéllas.

Artículo ciento dieciocho.—1. Acordada por el Ayuntamiento la declaración de interés inmediato de la urbanización y edificación de un polígono o manzana, serán citados los propietarios e informados de las características del régimen de cooperación.

2. En el plazo de dos meses el propietario, propietarios o, en su caso, la Asociación Administrativa de la man-



- Artículo ciento dieciséis.**—1. El terreno vial que los propietarios habrán de ceder gratuitamente será para cada manzana el correspondiente a la mitad de la anchura de la vía pública en todo el frente de su alineación.
2. Cuando la anchura de la calle, avenida o plaza fuere superior a doce metros, no sobrepasará la que resulte de aplicar al frente de alineación una profundidad equivalente a los dos tercios de la altura máxima edificable sobre el solar.
3. Si la parcela estuviese emplazada en un cruce de calles, la obligación de ceder abarcará igualmente la parte del cruce comprendida entre las prolongaciones de los ejes de las calles, con la misma limitación del párrafo anterior.
4. El terreno destinado a parques y jardines públicos, de aportación obligatoria para los propietarios, será igual al que represente una décima parte de la superficie edificable del sector para cuyo servicio se establezca, si lo fuere de una altura que no exceda de cinco plantas, pudiéndose incrementar hasta un quince por ciento para las fincas con vistas sobre el parque o jardín y hasta un doce por ciento para las radicadas a trescientos metros del perímetro exterior del mismo, o en la proporción mayor correspondiente, si se permitiera rebasar aquel volumen de construcción.

Y es de aplicación dicho artículo, pues no consta en el plan parcial referencia alguna al sistema de ejecución por lo que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 113.3.a de dicho precepto legal.

RESUMEN CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIÓN PLAN PARCIAL ley SUELO 1956

Contemplando las parcelas objeto de este informe a inscribir.

Superficie plan parcial:	Don PACO: 119.300 M2	CUMPLE
Ceder gratuitamente la superficie de viales		SI
Ceder gratuitamente la superficie de parques y jardines		SI
Contribuir económicamente a las obras de plazas y grandes avenidas en proporción al valor de los solares resultantes.		No
El terreno destinado a parques y jardines públicos de aportación obligatoria para los propietarios será igual al que represente una décima parte de la superficie edificable del sector para cuyo servicio se establezca si lo fuere de una altura que no exceda de 5 plantas... Señalamiento de reservas al menos el 10% en parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión. (>11.930,00 m2) Espacio libre-Zona verde 1: 4.875,20 m2 Espacio libre-Zona verde 2: 744,55 m2		SI



Espacio libre-Zona deportiva nº 1: 3.698,40 m2.	
Espacio libre-Zona deportiva nº 2, parcela nº 27 P.P: 2.776,35 m2	
TOTAL:	12.094,50 m2

Podemos comprobar que cumple a grandes rasgos los estándares mínimos exigidos en la ley del suelo de 1956, con la actual configuración de las parcelas en lo que tiene que ver con las superficie objeto de cesión gratuita. En cualquier caso, tal y como ya se ha motivado en el presente informe, el plan parcial no fue ejecutado como estaba contemplado inicialmente. De hecho recogía un uso global residencial turístico con hoteles, un poblado, viviendas unifamiliares aisladas, apartamentos agrupados, instalaciones servicios de playa e instalaciones deportivas y comerciales. Resulta obvio que el resultado final nada tuvo que ver con el previsto en el inicial plan parcial.

De la lectura del acta de la Comisión Provincial Permanente del Ayuntamiento en Mayo de 1.981, se deduce que la urbanización no había sido ejecutada aún, lo que se acredita también con una ortofoto del año 1.982 extraída del programa de GRAFCAN que se inserta a continuación:

Consulta de Fototeca

Fotograma



Vuelo

Fecha
01/01/1982

Escala
1:25000

Isla
Lanzarote

Pasada
0012

Fotograma Escaneado
028_LZ_0012_05185

Origen:
Gobierno de Canarias

Acciones

[Imprimir](#)

Legenda

Ubicación aproximada

Mostrar [Ayuda](#)



Y se ve claro cómo, si bien había un esbozo de urbanización, no se había ejecutado la misma de una forma integral, existiendo edificaciones dispersas en la misma línea que en la urbanización colindante de "Las Afortunadas".

Y es por ello que debemos estar a los estándares vigentes establecidos en el texto refundido de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por el real decreto 1346/1976, de 9 de abril, y en el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado mediante el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.

No se ha encontrado título de cesión de las calles, la rotonda, las zonas verdes y la mayor parte de la zona deportiva, pero en su momento a la hora de dar cumplimiento a la cesión de terrenos para parques y jardines se debió cumplir con las obligaciones de propietarios de terrenos establecidas en la normativa referencia, a la que se hace referencia a continuación:

"Artículo 45.

1. Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- a. *Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector definido en el Plan general o en las programas de actuación urbanística, o una o varias de las áreas definidas como aptas para la urbanización en normas complementarias y subsidiarias de planeamiento.*
- b. *Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.*
- c. *Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, de 18 metros cuadrados por viviendas o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan general a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.*



- d. *Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda a por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.*
- e. *Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.*
- f. *Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general de ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.*
- g. *Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.*
- h. *Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.*
- i. *Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, la edificación.*

2. *Las dotaciones de los Planes parciales serán en todo caso independientes de las previstas en los Planes generales y tendrán, por lo tanto, carácter complementario de éstas."*

RESUMEN CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIÓN PLAN PARCIAL

Contemplando las parcelas objeto de este informe a inscribir.

Superficie plan parcial: Don PACO: 119.300 M2	CUMPLE
Delimitación de área de planeamiento	Si
Programa de actuación urbanística	Si
Asignación de usos pormenorizados	Si



Señalamiento de reservas al menos el 10% en parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión. (>11.930,00 m2) Espacio libre-Zona verde 1: 4.875,20 m2 Espacio libre-Zona verde 2: 744,55 m2 Espacio libre-Zona deportiva nº 1: 3.698,40 m2. Espacio libre-Zona deportiva nº 2, parcela nº 27 P.P: 2.776,35 m2 TOTAL: 12.094,50 m2	SI
<i>Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados (10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial).</i>	No
<i>Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social</i>	No
<i>Trazado y características de lo red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general de ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.</i>	SI

Según esta ley cumple algunos parámetros y otros no como la fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos, si bien en este último caso, dado el tiempo transcurrido, la existencia de terceros de buena fe, la aplicación de los principios de confianza legítima (las NNSS consolidaron la situación habiéndose aprobado en el año 1.995) de proporcionalidad, y de actos propios, se considera que no procede actuar por parte del Ayuntamiento).

k/ Se tramitó un expediente similar al que motiva el presente informe, sobre el Plan Parcial colindante de "Las Afortunadas", en el que se inscribió la finca con referencia catastral nº 6937302FT3063N0001HP destinada a zona verde que se observa en la ortofoto inserta al final



del párrafo. Dicha zona verde está delimitada por 3 calles denominadas, Boya, Cuaderna y Anzuelo. La titularidad del ayuntamiento de dicha zona verde lo es por cesión expresa de los propietarios de la finca matriz, y se modificó la disposición del área por medio de acuerdos puntuales con los propietarios de parcelas de la misma manzana con el objeto de que la zona verde fuera un área reconocible con las condiciones óptimas para la ejecución de un parque y no sólo el espacio residual de forma triangular de la parcela inicial. Por otro lado a los propietarios de la misma manzana que tenían las parcelas de forma trapezoidal les interesó obtener parcelas rectangulares con frentes a las calles Anzuelo y Boya desde la construcción de las viviendas de la manzana integradas en una comunidad de propietarios según documentación catastral hace más de 20 años. La forma rectangular de este espacio verde es la definida en el catastro con una superficie de 710,00 m². Y este acto puede considerarse de naturaleza urbanística, pues afecta a una zona verde ejecutada en unos terrenos que han sido transformados en virtud de una intervención sistemática. Debe decirse que el acuerdo de permuta es posterior a las operaciones urbanísticas sistemáticas de las urbanizaciones Don Paco y Las Afortunadas.



Por lo tanto el límite se modificó en el plan parcial de "Don Paco", quedando afectadas las parcelas sin numeración del límite sur en contacto con el otro plan parcial según documentación gráfica adjunta.



2.- FINCAS RESULTANTES A INSCRIBIR A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO POR TITULO DE REPARCELACION URBANISTICA

A) Finca registral nº 4.622 (resto de finca matriz original) y con referencia catastral número 6837205FT3063N0001QP. Está destinada a **Espacio libre-Zona Deportiva- 1**. Se encuentra situada en la calle Mástil lindando al norte con parcela de Aena. La superficie es de 3.698,40 m².



B) Finca registral nº 8.891, con referencia catastral 6837203FT3063N0001YP. Está destinada a **Espacio libre- Zona- Deportiva 2**. Se encuentra situada en la calle Mástil esquina calle Anzuelo. La superficie es de 2.776,35 m².



C) Parte de la finca registral nº 7.541. Catastralmente no existe como parcela independiente. Está destinada a espacio libre como zona verde 1. Se encuentra situada al norte de los terrenos incluidos en el plan parcial, dentro del mismo y separándolos de carril de servicio de la LZ-2, linda al sur con todas las parcelas entre la 38 a la 54, y tiene una superficie de 4.875,20 m².





D) Parte de la finca registral nº 7.541. Catastralmente no existe como parcela independiente. Está destinada a espacio libre como zona verde 2, parcialmente y como calle. Se encuentra situada en el límite oeste que separa los terrenos del Plan Parcial con terrenos de propiedad municipal, al este con calle sin nombre y con las parcelas entre la 33 a la 37. Tiene una superficie de 744,55 m².



E) El resto de la finca registral nº 7.541. No existe tampoco como parcela catastral. Está destinada a calles, descontando los espacios libres destinados a zonas verdes definidos con anterioridad. Se propone que sea inscrito con la numeración de la finca actual registral nº 7.541 definida en los anexos donde estarían las 9 calles, un vial o nudo de entrada, restándole las 2 fincas de nueva creación (zonas verdes). De la superficie total de la finca de titularidad municipal de 39.025,00 m² se debería descontar la suma de las dos zonas verdes nada más (4.875,20 + 744,55 m²). Por lo tanto la Suma Total de esta finca es de 33.405,25 m², (según documentación gráfica anexa) correspondiendo a:

Nudo de entrada	parcial de Carretera Arrecife-Yaiza
Calle A	parcial de calle Mástil.
Calle B	parcial de calle Boya.
Calle C	parcial de calle Tanza.



Calle D	parcial de calle Pescante.
Calle L	parcial de calle Anzuelo.
Calle K	parcial de calle Aliseos.
Calle M	parcial de calle Cuaderna.
Calle N	parcial de calle Mirafondo.
Calle Sin nombre 1	calle sin nombre parcelas 34-37
Calle Sin nombre 2	calle sin nombre parcelas 22-33



3.- FINCAS CATASTRALES ACTUALES:

Se comprueba a continuación en el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria la identificación y titularidad de las fincas según las inscripciones que aparecen.



AÑO 2013.-

En este registro catastral actualizado en el momento actual en el año 2013, existen sólo dos fincas catastradas de las que presumiblemente son propiedad municipal:

1.- La finca documentada destinada a zona de espacio libre-deportiva 1 anteriormente está identificada con el número de referencia 6837205FT3063N0001QP, de la Calle Mástil, s/n. Playa Honda. C.p.: 35.550, T.M San Bartolomé, desconociéndose desde un punto de vista catastral el titular, encontrándose en investigación (artículo 47 de la Ley 33/2003) con una superficie de 3.698,40 m², (anexo gráfico) una vez segregados los 5000 m². El área afectada según este registro catastral y la certificación correspondiente de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, del municipio de San Bartolomé es de 3.412 m².

La realidad según medición en planimetría municipal es que tiene una superficie de **3.698,40 m²**



En definitiva en relación al resto de parcela no afectada por la expropiación de AENA, destinada a parcela deportiva, no consta la titularidad catastral de la misma, si bien, para la redacción del presente informe, se ha solicitado el expediente catastral de la finca situada al sur de la zona deportiva 1. Y precisamente en la escritura de adquisición de dicha finca se describe la misma de la siguiente forma:

Descripción. Urbana. 4 módulos destinadas a locales comerciales en Guacimeta, Canta del Jable, el Reducto y la Paeranada, hay calle Baya, nº 3, término municipal de San Bartolomé de Lanzarote, ocupando 720,00 m² y construidas sobre un terreno que mide 5.043 m², según título y según reciente medición 5.218,00 m², solicitándose del Sr. Registrador de la Propiedad, la inscripción de esta última superficie. Linda: la norte, con zona deportiva; sur con calle B de la finca matriz, hay calle Baya; este, calle A, abierta de la finca matriz, hay, calle Másitil y Oeste con el aeropuerto mediante canal de aguas pluviales. Título el de compraventa a la mercantil Zenith Holding, S.L. en escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria ante el notario, don Antonio Roberto García García, el día 12 de mayo de 1.998, al nº 1.241 de protocolo.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
OFICINA GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de S.BARTOLOME LANZAROTE Provincia de LAS PALMAS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6837205FT3063N0001QP

DATOS DEL INMUEBLE

CL BOYA Suelo
S.BARTOLOME LANZAROTE (LAS PALMAS)

Suelo sin edificios obras de urbanización y jardinería

100,000000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

CL BOYA
S.BARTOLOME LANZAROTE (LAS PALMAS)

3,412 Suelo sin edificios

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento es un extracto de información catastral, para que todos puedan ser verificados a través del "Asesor o Asesoras Catastrales no Protegidos" de la S.E.

Domingo 3 de Mayo de 2013

LEGENDA

- Color Verde U.T.V. (uso de vivienda)
- Linea de "Módulo"
- Linea de "Parcela"
- Linea de "Cercado"
- Módulo y parcela
- Nota catastral
- "Bosque"



2.- La segunda finca está destinada a zona de espacio libre-deportiva 2, descrita como 6837203FT3063N0001YP, solar delimitado por 2 calles denominadas, Mástil y Anzuelo, localizada según referencia Playa Honda C.P.: 35550, TM. San Bartolomé con una superficie de 2.776,35 m². (anexo gráfico). Hace unos años el titular catastral era el ayuntamiento de San Bartolomé, con CIF.: P-3501900I, como quedará explicado en el siguiente documento, pero sorprendentemente actualmente está catastrado a nombre de Doña María Isabel Jiménez Galindo, con NIF. 52849154F, pues jamás se registro dicha solicitud en las dependencias municipales, para poder oponerse. En estos momentos existen expedientes abiertos por la dirección general del catastro. El área afectada según este registro catastral y la certificación correspondiente de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, del municipio de San Bartolomé es de 3.000 m². En este momento el titular catastral es Doña María Isabel Jiménez Galindo, con NIF.: 52.849.154-F, por medio de una modificación al catastro iniciado el 25 de febrero de 2005, y supuestamente notificado al ayuntamiento el 1 de marzo de ese mismo año en la tercera hoja del documento de la certificación catastral. La realidad según medición en planimetría municipal es que tiene una superficie de 2.776,35 m².

Mediante consulta a la Gerencia Regional del Catastro, se nos remite expediente de modificación instado por la Sra. Jiménez Galindo. Consta que con fecha de 1 de Abril de 2.005, con registro de entrada 3046, se recibió escrito dirigido al Ayuntamiento de San Bartolomé, por el Sr. Gerente Regional del Catastro, por medio del cual se concede un plazo de DIEZ DIAS para que manifieste o alegue lo que estime conveniente, en relación al cambio de titularidad catastral instado por Doña María Isabel Jiménez Galindo. Sorprendentemente el ayuntamiento, en lugar de oponerse, dirige por fax un escrito sin firma alguna, en la que se solicita una prórroga en el plazo, sin que conste actuación adicional alguna por la administración, resultando ello totalmente anómalo.

Introducimos a continuación tanto el documento remitido al ayuntamiento por el catastro, como la contestación al mismo:



AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME (LANZAROTE)

Plaza León y Castro, nº 8 C.P. 35 550
Tf: 928 52 04 28 - 52 06 77/58 Fax: 928 57 00 65 / 928 52 22 05 correo@sanbartolome.es
e_mail: oficina@sanbartolome.es
Web: www.sanbartolome.es

FROM : Consistorio SAN SYSTEM

FROM NO. 1

Apr. 22 2005 02:43:11 P2

dest. 31-03-05



DELEGACION DE ADMINISTRACION
ECONOMICA Y HACIENDA
GERENCIA
DEL CATASTRO 236/05

AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE
LANZAROTE
PZ LEON Y CASTILLO 8
S. BARTOLOME LANZAROTE
35509-LAS PALMAS
NT35000924928500065/911

Fecha de inicio: 21-02-2005
Relación de orden jurisdiccional de bienes inmuebles
(Página 1/1)
Audiencia

Región: Canarias - las Palmas
ENTRADA DE SAN
CATASTRO 5897203 FT3063M 3002 YP
Inscr. FISCAL 7662680
Ubicación: EL ANGELO 1 Suelo
S. BARTOLOME LANZAROTE

En la fecha arriba indicada, ha tenido entrada en esta Gerencia la relación catastral modelo 901, presentada por D/Dña MINIZ CALIMDO ARIA ISGON con NIF B28491547 con relación al inmueble cuyos datos se indican en la parte superior de este escrito.

Obido a su condición de interesado en este procedimiento, QADO QUI UNTEO IGURA COMO TITULAR CATASTRAL EN LA FINCA DE REFERENCIA y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 99.8 de la ley 68/2003, de 17 de diciembre, de orden tributaria, se le concede un plazo de Ocho (8) días hábiles, a contar a partir del siguiente a la recepción de este escrito, para que modifique, si lo oportuno, la documentación y pruebas que estime pertinentes para la perfección de sus derechos, período durante el cual podrá consultar el expediente en la sede de esta Gerencia.

En el supuesto de que, en caso de incomparecencia en el plazo señalado o en el ejercicio de su derecho a realizar alegaciones, se procederá a la resolución del expediente sin más trámite con base en los datos y antecedentes de los que dispone la Administración.

Las Palmas G.C. 1 de marzo de 2005
EL GERENTE REGIONAL

rd. JESU HELDOR VEASCO

Para más información puede llamar a la línea Directa del Catastro 902 73635
o visitar nuestros servicios en www.catastro.mihha.es

COPIA EXPEDIENTE CATASTRAL 136653505

Página 15 de 21



AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME
 TELÉFONOS: 928 52 01 28 - 52 06 57 - 58
 FAX: 928 52 00 63
 LANZAROTE

REGISTRAR DE PLANTAS Y MUEBLES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS PALMAS
 GERENCIA REGIONAL DEL CATASTRO
 25 ABR. 2005
 REGISTRO GENERAL
 ENTRADA

CDUR

Ilmo. Sr. Gerente por medio de la presente solicito la ampliación del trámite de audiencia del expediente 13665.35/05; documento 657.911/104 por no tener al día de la fecha, en nuestra disposición documento que acredite o no, nuestra titularidad.



A LA ATENCIÓN DEL SR. GUENSESLAO

COPIA EXPEDIENTE CATASTRAL 13665.35/05



Igualmente resulta sorprendente que se haga referencia como título de adquisición de la Sra. Jiménez Galindo a una venta que le hace el Sr. Miguel Suárez Hernández, el día 16 de



Noviembre de 2.004, en escritura pública firmada ante el notario de Carrizal de Ingenio, con nº de protocolo 4.296. Nada se dice del parentesco de ambos, pero es lo cierto que figura en la documentación aportada por el mismo Sr. Suárez Hernández al Ayuntamiento, el día 14 de Marzo de 2.012, con registro de entrada 3709 del día siguiente, que está domiciliado tanto en dicha fecha como en 2.008 en Montaña Las Palmas, camino de Juan Inglés nº 48-J, es decir exactamente el mismo domicilio que el de la Sra. Jiménez Galindo en la misma fecha.

Y también resulta curioso cual es la descripción de las dos fincas que adquiere la Sra. Jiménez Galindo, las cuales se insertan a continuación:

- Rústica. Suerte de Terreno donde dicen Playa Honda en el término municipal de San Bartolomé. Tiene una extensión superficial de 3.000 m². Linda al norte, con calle Boya y restaurante Casa Carlo; al sur, con calle Anzuelo; al naciente con calle Máster; y al Oeste, con terrenos de Don Antonio Herrera Cazorla (...).
- Rústica. Suerte de Terreno donde dicen Playa Honda en el término municipal de San Bartolomé. Tiene una extensión superficial de 5.000 m². Linda al norte, con carretera; al sur, con restaurante Casa Carlo; al este con calle Máster y al oeste con aeropuerto.

Sin embargo las fincas procedentes de la urbanización Don Paco resultantes de segregaciones de la finca matriz registral 4.622, son urbanas, y tienen linderos expresados a calles abiertas en la finca matriz, y con referencia a las calles una vez nominadas por el Ayuntamiento. En otras palabras, la Sra. Galindo tiene fincas rústicas, según dice en la descripción de las mismas, pero con una definición que solamente podría haber venido de la parcelación de la urbanización Don Paco sin que los títulos que esgrime permitan llevar a cabo conexión alguna con la reparcelación urbanística.

Por otro lado, en el título de adquisición se indica que el título anterior del transmitente es un documento privado de 15 de Noviembre de 1.986 que fue liquidado. Pero observada la fecha de liquidación del documento, la misma es de 10 de Noviembre de 2.004, o sea, seis días antes del otorgamiento de la escritura pública. También resulta curioso que Don Miguel Suárez transmita a doña Isabel Jiménez en 2.004, y que sin embargo continúe siempre actuando el mismo señor una vez transmitida la finca, en nombre de la adquirente.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de S.BARTOLOME LANZAROTE Provincia de LAS PALMAS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6837203FT3063N0001YP

DATOS DEL INMUEBLE

CLANZUELO + Suelo
MUNICIPIO S.BARTOLOME LANZAROTE (LAS PALMAS)
Suelo sin edificar, obras de urbanización y jardinería
CANTIDAD DE METROS CUADRADOS 100,00000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

CLANZUELO I
S.BARTOLOME LANZAROTE (LAS PALMAS)
ÁREAS DE LA FINCA: 3.000
Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/800

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser modificados e impresos del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la D.G.C.

DOMINGO, 5 de Marzo de 2015

ESQ. 700 Coordenadas U.T.M. Muro 28 WGS84
Límite de Municipio
Límite de Parcela
Límite de Calle y Finca
Mapa plano y aéreo
Límite del terreno
Industria

3.- Las fincas documentadas destinadas a zonas de espacio libre-zona verde no están catastradas, tal y como se comprueba en el plano que se inserta a continuación, al igual que sucede con las calles:





ESTUDIO PREVIO CATASTRAL

Para el ayuntamiento, desde que se conformó la actual delimitación de la zona mediante la reparcelación urbanística, mediante la ejecución de la urbanización y posterior edificación por parte de los promotores, las parcelas objeto del presente expediente han estado dentro del patrimonio municipal, si bien nunca se han inscrito como de titularidad municipal en el Registro de la Propiedad, tal y como sucedía en situaciones similares. No obstante existen numerosos actos posesorios que confirman la titularidad municipal, la cual es obvia en el caso de las calles y zonas verdes (mantenimiento, rotulación, ordenación...) y clara también en el caso de las dos parcelas de espacio libre (destinadas a parque, a depósito de materiales ...).

Registros Catastrales históricos

En primer lugar comprobaremos la Información histórico-catastral de las fincas según las inscripciones que aparecen.

AÑO. 1957-58.-

La primera inscripción de la que tenemos constancia es de este año, en el catastro de la riqueza rústica, de la dirección general de propiedades y contribuciones territoriales del ministerio de Hacienda, provincia de Las Palmas, partido judicial de Arrecife, en el término municipal de San Bartolomé. Polígono número 8.

Dentro de estas inscripciones, las descripciones situadas sobre el terreno objeto de este informe aparecen documentadas varias fincas de titularidades diversas. No son concluyentes los titulares al estar incompletos los datos gráficos y escritos, que hacen de muy difícil identificación la finca matriz de la que parte.

Las fincas 77 a 89, aparecen registradas con diferentes propietarios, cuya correspondencia posterior no existe al haber estado el suelo sometido a intensas modificaciones en los propietarios como consecuencia de la ejecución urbanística a través de la correspondiente reparcelación..



MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DE PROPIEDADES Y CONTRIBUCIÓN TERRITORIAL

CATASTRO DE LA RIQUEZA RÚSTICA

Provincia de San Bartolomé Partido judicial de Arrecife
 Término municipal de San Bartolomé

SECCIÓN _____

Polígono número 8

Comprende las fotografías números 6-7

ros del polígono...

N	<u>Carretera de Tías - Arrecife</u>
E	<u>Línea de división con Arrecife</u>
S	<u>Costa</u>
O	<u>Línea de división con Tías</u>

o parajes que comprende: Playa Honda

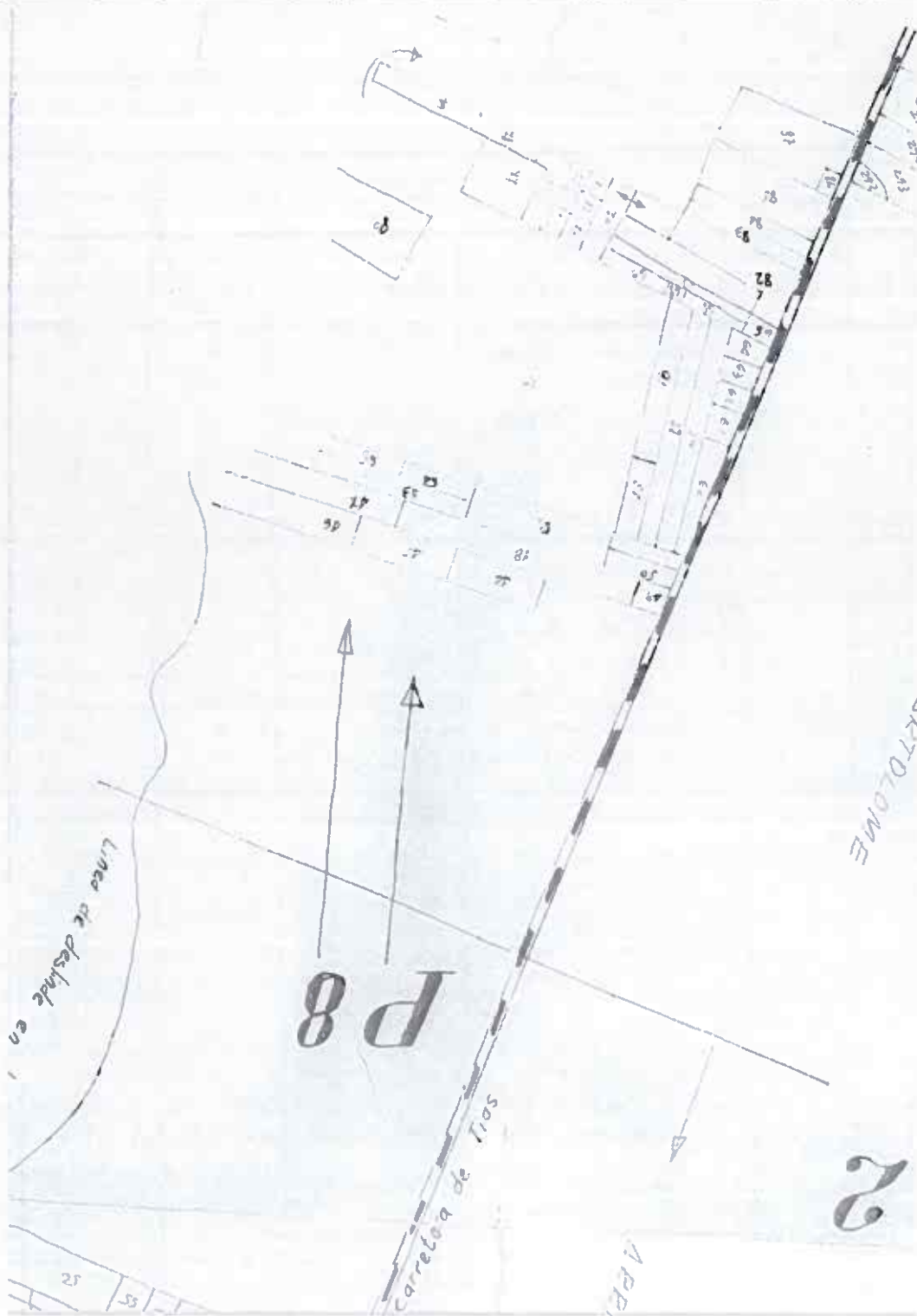
Relación de propietarios, cultivos a aprovechamientos, clases de terreno y superficies imponibles de las parcelas y subparcelas de este polígono, que el Servicio Catastral de la Riqueza Rústica remite a la Junta pericial constituida según el artículo 15 de la Ley de 26 de septiembre de 1941 para que ésta lo exponga al público durante diez días hábiles, en cumplimiento del artículo 16 del Reglamento de 23 de octubre de 1943 y recibe o informe las reclamaciones que quieran presentar los propietarios contra los diferentes conceptos que en la referida relación se contienen.



AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME (LANZAROTE)

Plaza León y Castillo, nº 8 C.P. 35.550
Tel: 121 52 01 28 - 52 06 57/58 fax: 728 52 00 65 / 928 52 22 05
e_mail: oficinatcnica@sanbartolome.es
Web: www.sanbartolome.es

Número y letra de la parcela y sub- parcela	PAGO O PARAJE	PROPIETARIOS	Cultivo, aprovechamientos, edificios, pozos, fecha de las plantaciones, etc.	CLASE DE LOCAL (en letra)	EXTENSION		
					Hectáreas	Ar.	Cv.
					Suma anterior.....		
77		Juan Seviedo Pérez	Oréal Secano	Orizonta		78	00
78		Delio Cabrer	~	~		38	00
79		Francisco Expino Cabrer	~	~		50	00
80		Miguel Cabrer	~	~		96	00
		Miguel Cabrer	Superproductivo			44	00
			~			32	00
			~			68	00
			~			8	00
81		Miguel Expino Pérez	Oréal Secano	Orizonta		70	00
82		Juan Seviedo Pérez	~	~		101	00
83		Juan ~	~	~		48	00
84		Victor Pérez Pérez	~	~		46	00
85		Juan Pérez Pérez	Oréal Secano	Orizonta		116	00
86		Francisco Romero	~	~		7	20
87		Miguel Expino Pérez	~	~		148	00
88			Oréal	Segunda		62	50 00
89		Superproductivo	Superproductivo			195	20 00
Clase 1						4	56 00
~ 2						11	82 00
90		Juan Expino Pérez	Oréal Secano	Orizonta		278	00
91		Juan Pérez Pérez	Superproductivo			31	30





AÑO 1987

En este registro catastral de estos años aparecen en relación a las fincas objeto del expediente localizadas dos de ellas, el resto no aparecen como están en la actualidad.

En relación con la finca destinada a espacio libre-zona deportiva 1, de los terrenos iniciales se segregaron 5.000 metros como expropiación de terrenos por el ministerio de transportes, turismo y comunicaciones para la instalación de un localizador ILS en las proximidades de la cabecera 22 del aeropuerto de Lanzarote en el año 1984 quedando el resto destinado a zona deportiva 1.

Dicha finca posee como títulos de su adquisición los siguientes:

Acta previa a la ocupación (27-05-85). Sin firmar por la propiedad, por incomparecencia, y en representación consta el fiscal, Acta de ocupación (10-09-85). Resguardo de Ingreso del depósito previo (07-05-85). Resguardo de Ingreso de la cantidad límite (07-05-85).

La superficie de la finca adquirida es de 5.000 m², que es coherente con su medición sobre el plano parcelario de la actuación (se adjunta escaneado) y su posterior integración sobre la cartografía actual del aeropuerto.

Registralmente, dicha finca se encuentra inscrita a favor de Aena (fue inmatriculada como finca registral nº 12.257 con una superficie de 5.000 m²) tal y como puede comprobarse mediante la Nota Simple Informativa que se adjunta. (finca nº 12.257). e igualmente consta incorporada a la finca catastral de AENA.

En relación con la finca destinada a espacio libre-zona deportiva 2 aparece perfectamente identificada en el catastro descriptivo y gráfico de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Siendo el titular de esta parcela Nº 68372, sita en la Calle Anzuelo, nº 1. Playa Honda. T.M San el ayuntamiento de San Bartolomé. (Adjuntamos imágenes históricas de catastro)



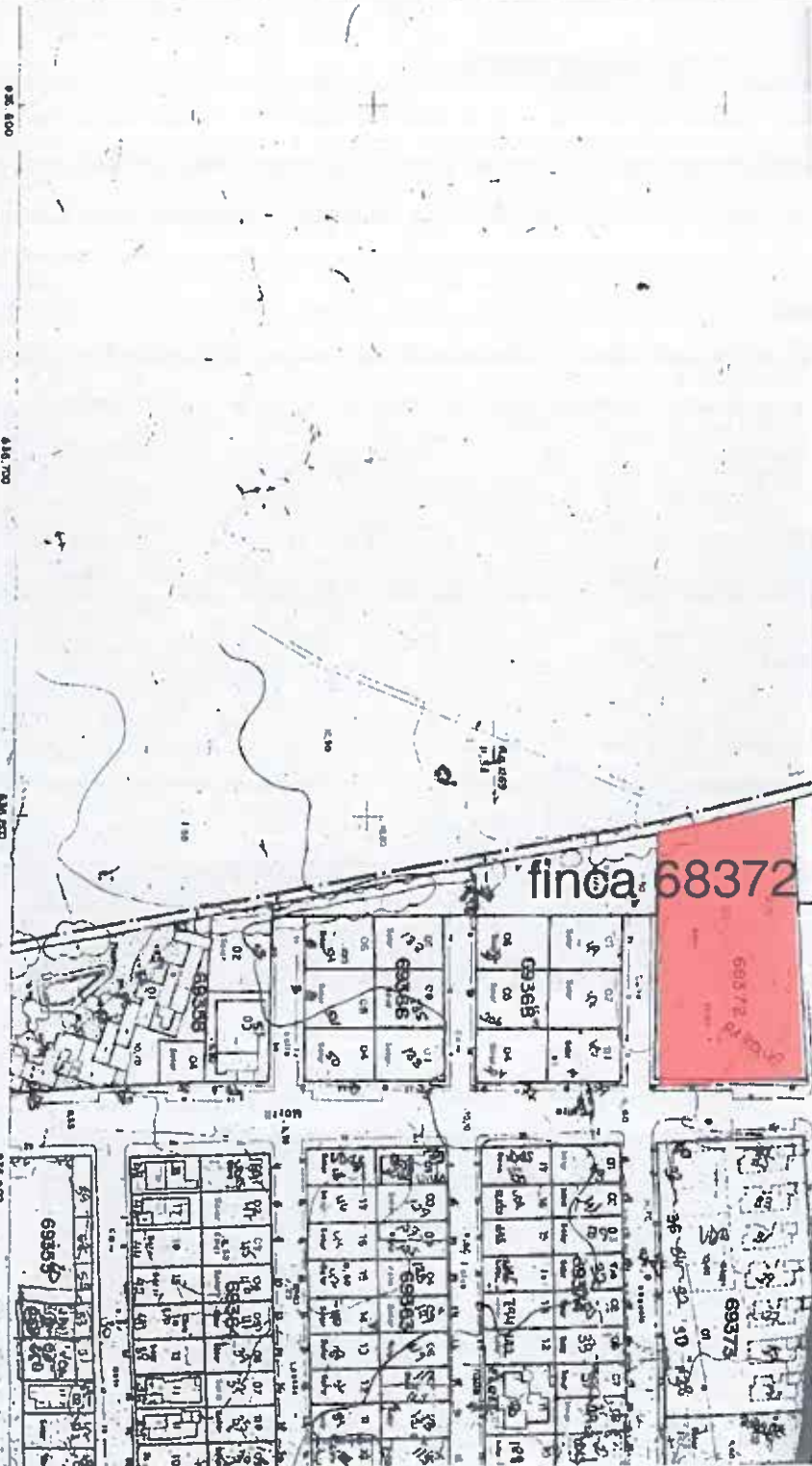
Item	Descripción	Valor	Observaciones	Fecha	Plazo	Estado	Referencia
575	V.SUELO 10.577.248 V.CONSTR. 15.324.608 CORR.COMJ. 2.000 V.CATASTR. 25.901.000	3900096.60					
576	001 8J0A V 18.028 055019827 ZENITH HOLDINGS SL		CL BOYA			0503 35019	4889594
577	002 8J0B M 571.009 095019827 ZENITH HOLDINGS SL		CL BOYA			0803 35019	14937571
578	003 8J0C M 24.303 035019827 ZENITH HOLDINGS SL		CL BOYA			0803 35019	4364841
579	CL ANZUELO 0901 031240 VR: VU: 3080 FCH: 10 PL: 2 S.MIN: 250						06817703
	SUP.SOL V.UNI SOLIN V.UNI PL1						00000000
U-	3000 3980 0 3980 3 M.FCH = 1.15						
	V.SUELO 252753.066 V.CONSTR. 0 CORR.COMJ. 1.000 V.CATASTR. 12722.000						
579	AV PLATA HONDA DE 0107 000946 VR: VU: 7200 FCH: 10 PL: 2 S.MIN: 700						
	SUP.SOL V.UNI SOLIN V.UNI PL1						
U-	569 7200 0 7200 3 M.FCH = 1.10						
	V.SUELO 4.506.480 V.CONSTR. 0 CORR.COMJ. 1.000 V.CATASTR. 4.506.480						
580	AV PLATA HONDA DE 0506 000946 VR: VU: 7200 FCH: 10 PL: 2 S.MIN: 700						
	SUP.SOL V.UNI SOLIN V.UNI PL1						
U-	623 7200 0 7200 3 M.FCH = 1.10						
	S.INT. CONSTR: 132 5 SOBRE RASANTE: 132 ARB CONST: 1.960 CONSERV: 0						
581	SUP PL HBC TIPO C.TIP ANT CONS U30 V.COMS OFIC SUP HBC TIPO C.TIP ANT CONS U50						
U-	132 01 18000 31235 1.050 0.50 1.09 1.00 147132.00						
	V.SUELO 3.350.160 V.CONSTR. 1.471.972 CORR.COMJ. 1.000 V.CATASTR. 4.822.002						
582	CL MASTIL 0010 00128U VR: VU: 5590 FCH: 10 PL: 2 S.MIN: 200						
	SUP.SOL V.UNI SOLIN V.UNI PL1						
U-	253 5590 0 5590 3 M.FCH = 1.10						
	V.SUELO 1.752.465 V.CONSTR. 0 CORR.COMJ. 1.000 V.CATASTR. 1.752.465						
583	CL BRUJULA 0004 00157 VR: VU: 5590 FCH: 10 PL: 2 S.MIN: 700						
	SUP.SOL V.UNI SOLIN V.UNI PL1						
U-	30635 0955302 00000000 COMUNION DE PROPIETARIOS						



DATOS TECNICOS	
PROYECCION UNIVERSAL TRANSVERSA, MERCATOR (UTM) ELIPSOIDE INTERNACIONAL	
DATUM POSTOAM NUBO 28 ZONA R	
VUELO FOTOGRAFICO: FECHA 1987	ESCALA P:5000 REALIZADO POR CETFA
APOYO: FECHA 1981	REALIZADO POR CETFA
RESERVACION: FECHA 1981	REALIZADO POR CETSA
REVISION CAMP: FECHA 1.981	REALIZADO POR CETSA

DATOS TECNICOS

CENTRO DE GESTION Y COOPERACION TERRITORIAL	
GERENCIA TERRITORIAL LAS PALMAS	
TERMINO MUNICIPAL: SAN BARTOLOME	
URB PLANA MONDA	
ESCALA:	



Las fincas documentadas destinadas a zonas de espacio libre-zona verde no estaban catastradas, tal y como se comprueba en el plano que se inserta a continuación, al igual que sucede con las calles:



4.- ORTOFOTOS HISTORICAS

Mediante consulta a las herramientas de la fototeca del sistema de información territorial de IDECanarias (Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias), del gobierno de canarias.

1961

Fotograma



Vuelo

Fecha
1/1/1961

Escala
1:16000

Isla
Lanzarote

Posada
0001

Fotograma Escaneado
088_LZ-01_0001_05011

Origen:
Gobierno de Canarias

Acciones

 Imprimir

Leyenda

 Ubicación aproximada

Mostrar  Ayuda

1973

Fotograma



Fecha
1/7/1973

Escala
1:5000

Isla
Lanzarote

Posada
0001

Fotograma Escaneado
011_LZ-04_0001_35433

Origen:
Gobierno de Canarias

Acciones

 Imprimir

Leyenda

 Ubicación aproximada

Mostrar  Ayuda



1982

Fotograma



Vuelo

Fecha
1/1/1982

Escala
1:25000

Isla
Lanzarote

Pasada
0012

Fotograma Escaneado
028_LZ_0012_05186

Origen:
Gobierno de Canarias

Acciones:

[Imprimir](#)

Leyenda:

Ubicación aproximada

Mostrar [Ayuda](#)

1985

Fotograma



Vuelo

Fecha
1/12/1985

Escala
1:18000

Isla
Lanzarote

Pasada
0008-01

Fotograma Escaneado
033_LZ_0008-01_03048

Origen:
Gobierno de Canarias

Acciones:

[Imprimir](#)

Leyenda:

Ubicación aproximada

Mostrar [Ayuda](#)



1990

Fotograma



Vuelo

Fecha

1/11/1990

Escala

1:18000

Isla

Lanzarote

Pasada

0015

Fotograma Escaneado

047_LZ_0015_05621

Origen:

Gobierno de Canarias

Acciones

Imprimir

Leyenda

Ubicación aproximada

Mostrar

Ayuda

1994

Fotograma



Vuelo

Fecha

1/2/1994

Escala

1:18000

Isla

Lanzarote

Pasada

0018

Fotograma Escaneado

054_LZ_0018_04592

Origen:

Gobierno de Canarias

Acciones

Imprimir

Leyenda

Ubicación aproximada

Mostrar

Ayuda



2002

Fotograma



Vuelo

Fecha
13/1/2002

Escala
1:18000

Isla
Lanzarote

Pasada
0019-01

Fotograma Escaneado
070_LZ_0019-01_04941

Origen:
Gobierno de Canarias

Acciones

[Imprimir](#)

Leyenda

Ubicación aproximada

[Mostrar](#) [Ayuda](#)

2006

Fotograma



Vuelo

Fecha
1/2/2006

Escala
1:25000

Isla
Lanzarote

Pasada
0004

Fotograma Digital
078_LZ_0004_00233

Origen:
Gobierno de Canarias

Acciones

[Imprimir](#)

Leyenda

Ubicación aproximada

[Mostrar](#) [Ayuda](#)



2010

Fotograma



Vuelo
Fecha 27 / 10 / 2010
Escala 1:6000
Isla Lanzarote
Pesado 0069
Fotograma Digital 137_LZ_0069_00143
Origen: Gobierno de Canarias
Acciones
Imprimir
Legenda
<input checked="" type="checkbox"/> Ubicación aproximada
<input type="checkbox"/> Nostrar Ayuda

Comentarios sobre los vuelos:

Conclusiones generales de la transformación del terreno en estos años desde que existe fototeca contratada por medio de IDECanarias (Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias), del Gobierno de Canarias:

La primera imagen es de 1961, y nos muestra un terreno árido, sin apenas actividad, en suelo rústico, no existían vías, solares, ni apenas viviendas en Playa Honda. Ya se dibuja el principio de la infraestructura aeroportuaria que conocemos en la actualidad.

Desde este año 1961 a 1973, no existen aparentemente en las fotografías aéreas grandes modificaciones, no existen nuevas edificaciones ni movimientos de tierras.

En los vuelos de 1973 a 1985 se detecta el trazado básico de la futura calle Mástil y calle Boya y otras calles perpendiculares. Por lo demás se produce la parcelación y venta de terrenos para la edificación de viviendas. Se construyen las primeras viviendas en la zona. (15% aproximadamente). Se inicia el proceso de transformación del suelo por parte de los promotores PAUSA de la urbanización "Don Paco".



En las ortofotos desde el año 1985 hasta 1994, se transforman sustancialmente gran parte de los terrenos, se puede distinguir la modificación de estos terrenos de forma muy visible desde estas imágenes. Aparecen las primeras promociones de viviendas en las cercanías a la carretera LZ-2 y el aeropuerto. (60% aproximadamente).

Todas las parcelas destinadas a espacio libre aparecen tratadas de una forma uniforme, aparentemente con una capa de rofe negro y esto constituye un acto posesorio ejecutado por el ayuntamiento en su labor de mantenimiento de la zona.

La ampliación de carretera la vía LZ-2 de doble sentido a autovía de doble carril implica el crecimiento general del área de Playa Honda, con una trama rectangular de las vías.

Por último desde el año 1994 hasta la actualidad, se terminan de edificar los escasos solares que van quedando libres, aparecen nuevas construcciones de primera y segunda residencia que modifican el entorno natural, formando una ciudad costera de más de 10.000 habitantes. El núcleo de Playa Honda se desarrolla al amparo de lo dispuesto en las normas subsidiarias de planeamiento municipales de 1995, que entraron en vigor en Febrero de 1.996, experimentando un crecimiento importante.

Por lo tanto las actividades sobre los terrenos objeto de este informe han sido desarrolladas después de 1982, anteriormente estaban en estado natural en su mayor parte, sin actividad ni edificaciones, y con posterioridad a este año el terreno es sometido a una construcción constante de edificaciones por parte de los propietarios de los terrenos. En los vuelos de 2002 y 2011 se puede observar la gran colmatación del núcleo, sin apenas espacios libres ni zonas deportivas exceptuando las de titularidad municipal.



5.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Se ha consultado por medios informáticos, el pasado 5 de marzo de 2011 la información cartográfica pública Gráfica del registro de la propiedad por medio de las herramientas virtuales del IDE Canarias (Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias), del Gobierno de Canarias. En estas consultas no existe ninguna finca registral dentro del perímetro de las fincas cuyo titular es el ayuntamiento de San Bartolomé.





También se ha dirigido oficio al Registro de la Propiedad, con el objeto de que se remitieran certificaciones completas sobre las fincas con nº registral 4.622, 8.981 y 5.043, así como sin consta inscrita la zona deportiva 1, con fecha de 11 de Abril de 2.013, habiéndose recibido contestación remitiendo el historial completo de la finca registral 4.622 (finca matriz de la que parte la reparcelación y la urbanización Don Paco) y 8.981 (finca inscrita a nombre de don Patrocinio Barambio Delgado). La tercera finca no tiene relación alguna con el expediente. Igualmente se señala, tal y como se asume en el presente informe que la zona deportiva 1 tiene correspondencia con el resto de finca matriz (finca registral 4.622).

A.- Consta en el expediente nota simple de la finca registral nº 7.541 del municipio de San Bartolomé, a nombre de la PROMOTORA ASTURIANA DE URBANIZACIONES SA y otros 218 propietarios.

Todos y cada uno de los propietarios renuncian a la acción de división y al retracto de comuneros, respecto a esta finca. Las participaciones indivisas sólo podrán transmitirse junto con las referidas parcelas, de las que se consideran anejo inseparable, a razón de 1/404 parte de parcela. La fecha de la inscripción/ anotación es el día 15/04/1983.

También en este apartado resulta curioso que se tenga por cotitulares de una parte indivisa de la finca registral 7.541, a todos los adquirentes al propietario original, Promotora Asturiana de Urbanizaciones, S.A. y sin embargo ni Don Miguel Suárez, ni doña Isabel Jiménez Galindo, ni las personas de las que éstos traen causa, sean mencionados en cuanto a la titularidad de dicha finca, lo que es un elemento significativo más, de que dichas personas, o las mercantiles en las que participan, no ostentan derecho alguno en relación con las parcelas objeto del expediente.

Existe un EMBARGO, según la anotación LETRA E, de fecha 11 de marzo de 2005, al folio 47, del tomo 1247 del archivo, libro 132 del término municipal de San Bartolomé, practicada en virtud de un mandamiento expedido el 23 de Diciembre de 2004 por JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº1 DE ARRECIFE, en el procedimiento 134/2004: nueve mil novecientas una cuatro millones de avas partes de esta finca se encuentra gravada con



referida anotación preventiva de embargo a favor de EUFROSINA SANCHEZ MARTIN, en garantía de: 52.648,66 euros de principal; más 10.000 euros de intereses y costas.

OBSERVACIÓN: CADUCADO pendiente de cancelación formal.

Existe un EMBARGO, según la anotación LETRA B, de fecha 3 de Abril de 1998, al folio 44, del tomo 1247 del archivo, libro 132 del término municipal de San Bartolomé, practicada en virtud de un mandamiento expedido el 26 de Enero de 1998 por JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº1 DE ARRECIFE, en el procedimiento 362/1995: la totalidad de esta finca se encuentra gravada con la referida anotación preventiva de embargo a favor de CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, en garantía de: 533.033 pesetas de principal (3.203,59 euros); con 180.000 pesetas por intereses y costas (1.081,82 euros).

OBSERVACIÓN: Sobre una mitad indivisa de 1/404 avas partes perteneciente a Don Juan Ramón Cozar Martín.

OBSERVACIÓN: CADUCADO pendiente de cancelación formal.

Existe un EMBARGO, según la anotación LETRA A, de fecha 20 de Enero de 1996, al folio 52, del tomo 1161 del archivo, libro 113 del término municipal de San Bartolomé, practicada en virtud de un mandamiento expedido el 4 de Enero de 1996 por JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº2 DE ARRECIFE, en el procedimiento 295/1995: la totalidad de esta finca se encuentra gravada con la referida anotación preventiva de embargo a favor de CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, en garantía de: 533.033 pesetas de principal (3.203,59 euros); con 180.000 pesetas por intereses y costas (1.081,82 euros).

OBSERVACIÓN: Sobre 1/404 avas partes perteneciente a Don Antonio Álvarez González y Doña Francisca Dulce nombre Montelongo Hernández. Prorrogada por la letra C, de fecha 4 de Octubre de 1999.

La operativa seguida para solucionar el problema de las calles y zonas verdes es prácticamente coincidente con la utilizada por la mercantil Las Afortunadas, S.A en el desarrollo de la urbanización colindante con la que es objeto del presente documento al este. Dicha operativa ha consistido en atribuir en proindiviso una finca registral destinada a viales, calles y zonas



verdes. Además se observa que debió coincidir en el tiempo la gestión de ambos expedientes, pues no en vano se trata de fincas registrales correlativas, esto es, la 7.540 y 7541. Sin embargo se observa un matiz diferencial importante, a saber, mientras que en el caso de las Afortunadas se recogía la cesión de una zona deportiva –en cumplimiento como ya se dijera de los deberes urbanísticos recogidos en la legislación vigente de la época- en el caso de la urbanización Don Paco ello no se recogió al constituirse dicha finca registral (Se habla únicamente de viales, calles y zonas verdes) lo que bien pudo tratarse de un error o de un intento por parte del promotor de no asumir sus deberes urbanísticos pues no en vano, la finca registral nº 7.540 que estuvo inscrita a nombre de Las Afortunadas y propietarios de la urbanización, tenía una cabida de 37.616,50 m², mientras que la finca registral nº 7.541 tiene una cabida de 39.025 m². En otras palabras, la urbanización de Las Afortunadas, con una superficie total de 100.602,45 m², cedió para viales, zonas verdes y zonas deportivas 37.616,50 m², es decir, el 37,39%, mientras que la urbanización Don Paco, con una superficie de 117.636,15 m², de tomar como única superficie de cesión la contenida en la finca registral 7.541, habría cedido 39.025 m², es decir, el 33,17%, sin incluir un solo metro cuadrado para zonas deportivas.

B.- Así pues, además de la rectificación registral en cuanto a la titularidad en relación con la finca registral 7.541, es necesario igualmente rectificar registralmente la titularidad de la finca nº 8.981, que actualmente consta a nombre de uno de los promotores de la urbanización, Don Patrocinio Baramblo Delgado, con NIF.: 78435317-G. Dicha parcela (espacio libre-zona deportiva-2), cedida y ocupada por el Ayuntamiento desde que existe como solar en la década de los años 80, se encontraba catastrada a nombre del Ayuntamiento de San Bartolomé, fue calificada como zona verde pública en las Normas Subsidiarias, y ha tenido diversos usos y ocupaciones permitidas por parte de consistorio. Actualmente se encuentran situadas en la misma las oficinas de la empresa constructora COMSA, que está ejecutando desde hace más de dos años obras de pluviales sobre los viales, también se acondicionó como solar para paseo y divertimento de mascotas hace unos diez años. No debe olvidarse igualmente que en el planeamiento urbanístico ha estado calificada la parcela como de uso deportivo y zona verde.

Debe destacarse que analizada la descripción de la finca registral nº 8.981, ésta hace referencia a la parcela nº 27, que coincide en cuanto a la ubicación con el parcelario obrante en el expediente, pero no indica que se trata de la urbanización de "Don Paco", ni la promotora PAUSA. Los linderos que se describen NO son coincidentes con la parcela nº 27,



sino con las parcela inmediatamente inferior correspondiente a la manzana conformada por las parcelas 25, 26, 31, 32, 36 y 37. Es importante reseñar que también coincide la superficie de 2040 m² con las superficies de la suma de las parcelas 25, 26, 31, 32, 36 y 37 ya construidas y además la descripción de linderos es la referente a éstas últimas, pues linda con la calle Anzuelo al norte y calle Falúa al sur (en ese tramo hoy calle Alisios), o sea, que no se hace referencia a la parcela 27 de zona deportiva sino a otra residencial situada al sur de aquélla. Por lo tanto se comprueba que la NOTA SIMPLE nº 8.981 no coincide con la finca registral correspondiente a la parcela nº 27 de propiedad municipal sino con la parcela situada al sur de la nº 27, lo que constituye una irregularidad más que viene a confirmar lo que se mantiene en el presente informe.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO DEL ARRECIFE

RAMBLA MEDULAR, Nº 50. Tlf. 928 810 616.

www.registradores.org

puertodelarrecife@registrodelapropiedad.org

Nº PETICIÓN: -Nº ENTRADA:

NOTA INFORMATIVA DE LA FINCA DE SAN BARTOLOMÉ Nº: 8981

(Identificador único de finca registral: 35016000189139)

-----DESCRIPCIÓN-----

URBANA.-- Terreno, donde llaman "El Reducto, La Pareonada, Canto del Jable y Guacimeta", hoy PLAYA HONDA, término municipal de San Bartolome. Se conoce como Parcela numero 27. Tiene una superficie de DOS MIL CUARENTA METROS CUADRADOS. Linda: NORTE, Calle Anzuelo; SUR, calle Fatua; ESTE, calle Mástil; OESTE, zonas verdes.

-----TITULARIDADES-----

PATROCINIO BARAMBIO DELGADO, con N.I.F. número 78.435.317-G, es titular, con carácter privativo, del pleno dominio de la totalidad (100%) de esta finca, por título de liquidación de gananciales, según la inscripción 2ª, de fecha 24 de Septiembre de 1.997, al folio 50, del Libro 92 del término municipal de San Bartolomé, Tomo 976 del Archivo, y en virtud de la escritura otorgada en Arrecife, ante el notario JOSE ANTONIO RIERA ALVAREZ, con número de protocolo 1.387, el 4 de Julio de 1.997.

-----CARGAS-----

- **AFECCIÓN.- EXENTA DE TRANSMISIONES:** Afecta por 5 años a partir de la fecha 24/09/1997 al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales/Actos Jurídicos Documentados. Según la nota número 1 al margen de la Insc/anot: 2, de fecha 24 de Septiembre de 1.997, al folio 50, del Libro 92 del término municipal de San Bartolomé, Tomo 976 del Archivo, .

-----DOCUMENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION-----

NO hay documentos pendientes de despacho

-----OBSERVACIONES-----

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: Arrecife a 17 de Marzo de 2.011.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de su emisión antes de la apertura del diario.

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

Página 1



La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). Sólo la **Certificación** expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el Artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE S. BARTL NÚM: 8981 Pág: *{/PIE_PAGINA}*

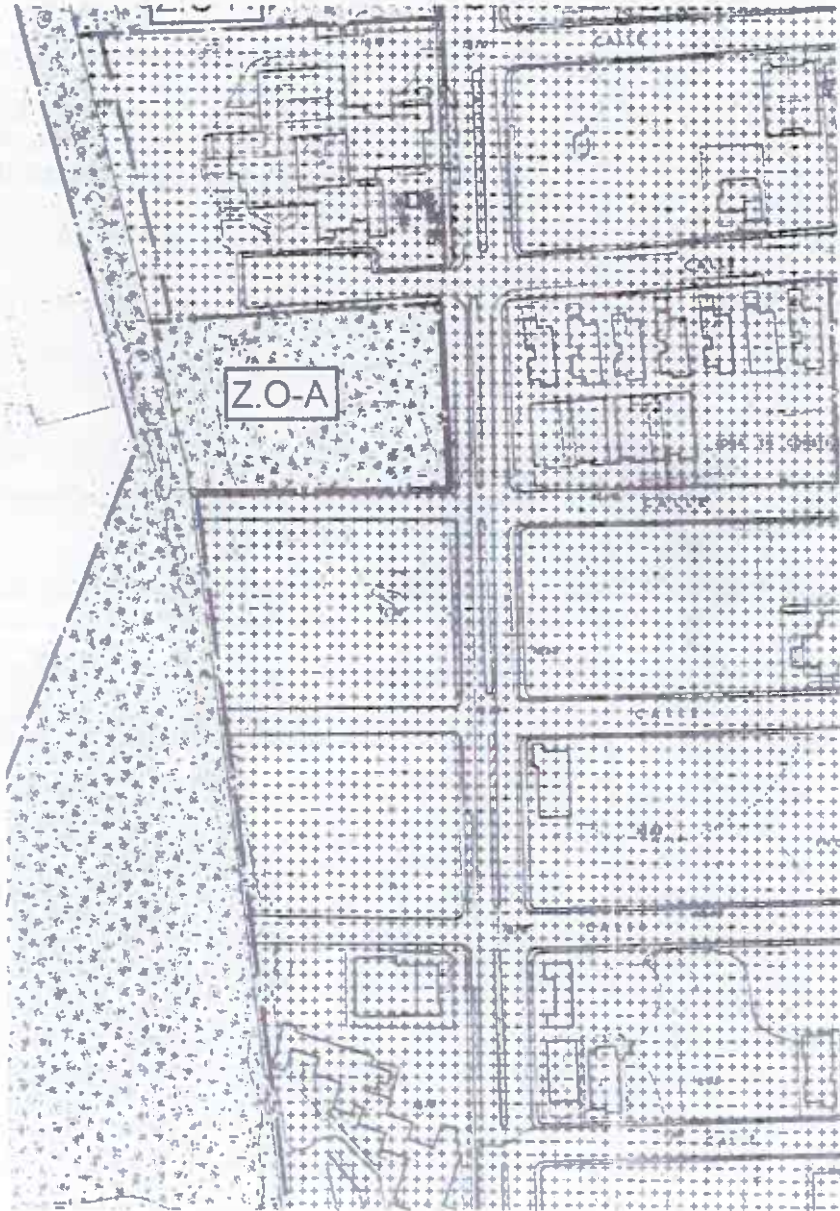
!!! AVISO LEGAL !!!

Este mensaje electrónico contiene información del Registro de la Propiedad de Arrecife, la cual es privada y confidencial, siendo para el uso exclusivo de la persona(s) o entidades arriba mencionadas. Si usted no es el destinatario señalado, le informamos que cualquier divulgación, copia, distribución, uso o lectura de los contenidos está prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor avise al remitente y posteriormente borre su contenido.
Gracias.

This email message (including attachments) contains information property of Registro de la Propiedad de Arrecife, Registry which may be confidential and/or legally privileged. Unless you are the intended recipient, you may not use, copy or disclose to anyone the message or any information contained in the message or from any attachments that were sent with this email. If you have received this message, please contact the sender and delete/destroy all copies of this email.
Thanks.



En cualquier caso, dicha finca ha estado destinada a zona pública desde la entrada en vigor de las NNSS:





C.- En cuanto a la zona deportiva 1, como se ha dicho la misma es el resto de finca matriz (finca registral 4.622. El Registro de la Propiedad indica que la finca catastral 6837205FT3063N0001QP coincide en diversos detalles descriptivos con parte de la registral 4.622, debiéndose entender que aquella –la finca objeto de la referencia catastral indicada– pudiera formar parte de ésta como matriz, según se indica desde el Registro de la Propiedad, lo que se asume en el presente informe.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA
DIRECCIÓN GENERAL DEL I.R.S.I.F.
Servicio de Información del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de S.BARTOLOME LANZAROTE Provincia de LAS PALMAS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6837205FT3063N0001QP

DATOS DEL INMUEBLE

CL BOYA Suelo
S.BARTOLOME LANZAROTE (LAS PALMAS)
Suelo sin edificar
Superficie de construcción: 106,008900
Superficie construida: 0,000000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

CL BOYA
S.BARTOLOME LANZAROTE (LAS PALMAS)
Superficie de construcción: 0,000000
Superficie construida: 3,410000
Superficie edificada: 0,000000
Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO DEL ARRECIFE

RAMBLA MEDULAR, Nº 50. Tlf. 928 810 616.

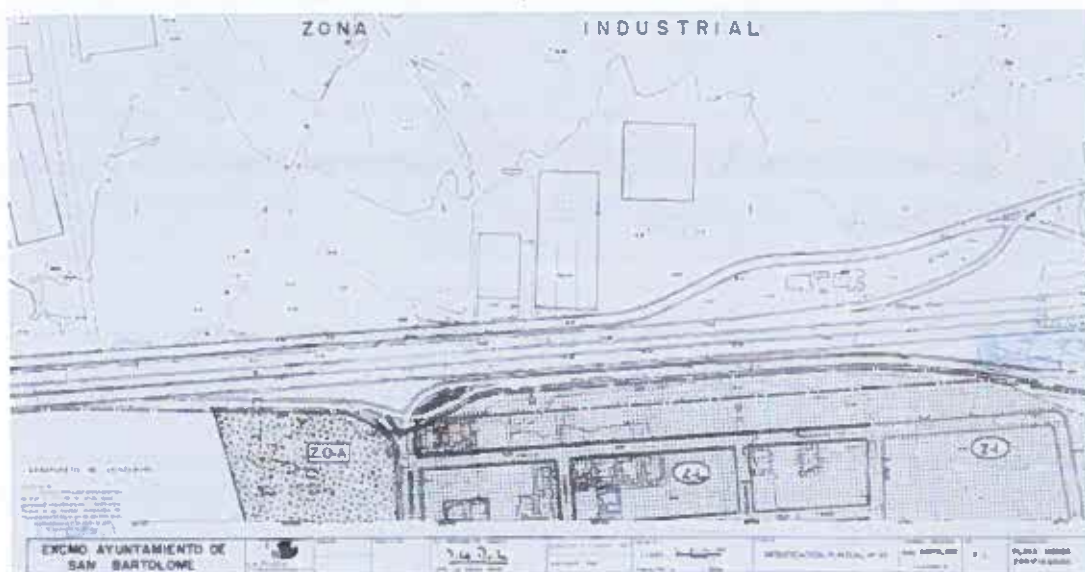
www.registradores.org

puertodelarrecife@registrodelapropiedad.org

Que vista la instancia que antecede y ateniéndome a los términos en que se encuentra redactada, he examinado los INDICES INFORMÁTICOS de este Registro de mi cargo, resultando, según los mismos la referencia catastral 6837205FT3063N0001QP coincide en diversos detalles descriptivos con parte de la registral 4.622, debiéndose entender que aquella -la finca objeto de la referencia catastral indicada- pudiera formar parte de ésta como matriz.

Arrecife a 19 de abril de 2013

En cualquier caso, dicha finca, como se ha dicho, ha estado calificada desde la entrada en vigor de las NNSS como zona pública (Z.O-A):





6.- RELACION DE INTERESADOS EN EL PRESENTE EXPEDIENTE

La relación de afectados figura en la nota simple que consta como anexo de este expediente, y que por su extensión, se da por reproducida.

Ha de señalarse que se consideran afectados, no únicamente aquellos que aparecen como titulares dominicales de la finca nº 7541, sino también a Doña EUFROSINA SANCHEZ MARTIN y la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona o la entidad resultante de la que aquélla traiga causa, como titular de los derechos derivados de las anotaciones preventivas de embargo.

También se considera afectado, Don Patrocinio Barambio Delgado, con NIF.: 78435317-G como titular registral de la parcela 27, en la actualidad espacio libre-zona deportiva 2, sin perjuicio de las incongruencias que se aprecian en la descripción registral de la finca ya expresadas anteriormente, a efectos de evitarle indefensión, y sin perjuicio igualmente de que puedan depurarse las posibles responsabilidades que procedan.

También se considera afectada, Doña María Isabel Jiménez Galindo, con NIF.: 52.849.154-F como titular catastral actual del espacio libre-zona deportiva 2, y titular por escritura pública de la misma finca que Don Patrocinio Barambio Delgado citada en el párrafo anterior y de la parcela deportiva 1, sin perjuicio de las incongruencias que se aprecian en el presente informe, a efectos de evitarle indefensión, y sin perjuicio igualmente de que puedan depurarse las posibles responsabilidades que procedan.

Se recoge en el presente informe en el apartado de anexos la documentación gráfica identificativa de la inicial urbanización de "Don Paco" y su estado y disposición en la actualidad por medio de los planos representativos.



7.- CONCLUSIONES

Se ha detallado el relato de antecedentes históricos que nos ayudan a aclarar la efectiva titularidad de los terrenos, mediante los registros públicos catastrales, así como los registrales y la información obtenida en este informe con los documentos aportados por a la Oficina Técnica en base a documentos investigados de la administración histórica municipal y demás documentos/testimonios.

Partiendo de los antecedentes documentales examinados se constata que la titularidad de las Fincas destinada a espacios libres zona deportiva 1 y 2 y las destinadas a zonas verdes 1 y 2 corresponde al Ayuntamiento de San Bartolomé, estando igualmente recogida su cabida de Z.D 3.698,40 m², 2.776,35 m² y Z.V 4.875,20 + 744,55 m² respectivamente, tal y como consta en el correspondiente anexo plano gráfico.

Están inscritos en el Inventario de Bienes municipales del ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote, que data de 1996, las zonas verdes y todas las calles, con una cabida aproximada de Treinta y nueve mil con veinticinco metros cuadrados. Por medio de los vuelos e información que dispone la oficina técnica se comprueba que efectivamente la suma de las superficie de las calles, más las de zonas verdes suman la superficie anteriormente mencionada y que corresponde a la finca nº 7541 del registro de la propiedad del Puerto de Arrecife. El acta acuerdo de la comisión municipal permanente del 5 de mayo de 1981 del ayuntamiento de San Bartolomé en la que se trataron varios temas importantes para el municipio, siendo el alcalde accidental Don Pedro Cabrera Perdomo y el secretario Don Luis Sabugo Martínez, recogía en su apartado sexto lo siguiente:

" SEXTO.- Licencia de obra.- Se concedió la palabra al técnico municipal de obras quien expuso ampliamente la situación urbanística de Playa Honda y las posibles pautas a seguir en la solución de las dificultades que van surgiendo. Oído su dictamen en esta comisión. Se toman las siguientes acuerdos por unanimidad:

Sobre la concesión de licencias en las urbanizaciones de "Don Paco" y "Las Afortunadas" se dejan en suspenso mientras la asociación de propietarias de las mismas y sus promotores acepten y cumplan las siguientes condiciones.



1.- Presentación en este ayuntamiento del acta constitucional de la asociación y su compromiso en firme de la electrificación de dichas urbanizaciones.

2.- Apertura de calles entre las urbanizaciones.

3.- Cesión gratuita y por escrito al ayuntamiento de las zonas verdes de parques.

4.- Acuerdo de los promotores sobre cómo han de quedar las parcelas colindantes entre las dos urbanizaciones.

5.- Remisión a este ayuntamiento de un croquis conteniendo las térmimas en los anteriores números expuestas.

6.- El asfaltado de calles, cuando se realice, correrá a cargo de los propietarios. Esta resolución se enviará a todas las partes interesadas manifestando que, cumplidos tales condiciones, el ayuntamiento procederá a conceder licencia de construcción con normalidad. Se concede licencia favorable de construcción a las siguientes señores:

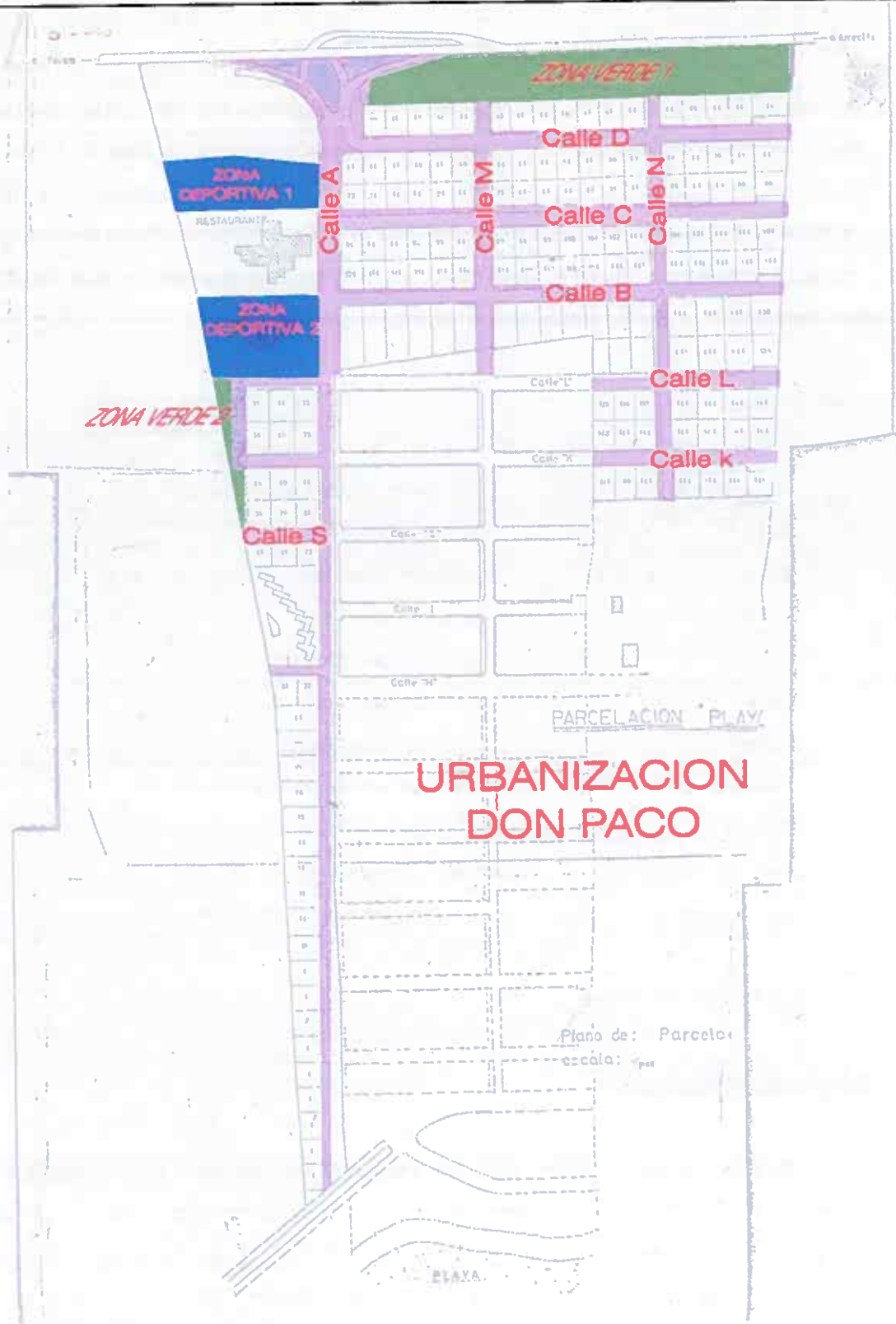
A Don Bernardino Güemes Artilles para edificar una vivienda unifamiliar en Playa Honda según proyecto adjunto, si bien el enganche de energía eléctrica de vería realizarlo por su cuenta.

A Don Alfredo Caballero Pérez para amurallar un salar en Playa Honda y construir una pequeña habitación para guardar herramientas, con la condición de que el muro no sobrepase 1.50 m de altura y la habitación no acupe más de 11 m².

A Don Luis Tomás Pérez del Toro para apertura de calles en terrenos de Playa Honda si bien las calles tanta la central como la que habría de dejarse junto a la urbanización de Don Manuel Bermúdez, serán de 7 m. en total cada una. La calle del centro tendrá la salida para el sur y para el norte, quedando comisionados el técnico municipal."

Añadiendo además las zonas deportivas 1 y 2 de 3.698,00 m² y 2.776,35 m², que corresponden a la cesiones obligatorias de las zonas deportivas/culturales. De hecho la zona deportiva 2 se encuentra incorporada al inventario de bienes.

Comprobado en anexo gráfico y reflejado en imagen posterior.





Se propone que la finca registral existente nº 7.541, quede destinada a viales públicos, estando conformada por las 9 calles y un vial o nudo de entrada. Por ello si se le restan las 2 fincas de nueva creación (zonas verdes), de la superficie total de la finca de titularidad municipal de 39.025,00 m² se debería descontar la suma de las dos indicadas zonas verdes (4.875,20 + 744,55 m²). Por lo tanto la Suma Total de la finca 7,541 resultante después de la segregación de las dos fincas de nueva creación destinadas a zonas verdes sería de 33.405,25 m², (según documentación gráfica anexa) correspondiendo a:

Finca nº 7541

Nudo de entrada	parcial de Carretera Arrecife-Yaiza
Calle A	parcial de calle Mástil.
Calle B	parcial de calle Boya.
Calle C	parcial de calle Tanza.
Calle D	parcial de calle Pescante.
Calle L	parcial de calle Anzuelo.
Calle K	parcial de calle Aliseos.
Calle M	parcial de calle Cuaderna.
Calle N	parcial de calle Mirafondo.
Calle Sin nombre 1	calle sin nombre parcelas 34-37
Calle Sin nombre 2	calle sin nombre parcelas 22-33

FINCAS DE NUEVA CREACIÓN:

Espacio libre- ZONA VERDE 1

Se pretende inscribir la finca destinada a espacio libre-zona verde 1, previa segregación de la finca registral 7.541. Se encuentra situada al norte de los terrenos incluidos en el plan parcial, dentro del mismo y separándolos de carril de servicio de la LZ-2, linda al sur con todas las parcelas entre la 38 a la 54, y tiene una superficie de 4.875,20 m². La propiedad del ayuntamiento es por cesión de los propietarios de la finca matriz registral nº 7.541. Catastralmente no existe como parcela independiente.



Espacio Libre- ZONA VERDE 2

Se pretende inscribir la finca destinada a espacio libre-zona verde 2, previa su segregación de la finca registral 7.541.. Catastralmente no existe como parcela independiente. Se encuentra situada en el límite oeste que separa los terrenos del Plan Parcial con terrenos de propiedad municipal, al este con calle sin nombre y con las parcelas entre la 33 a la 37. Tiene una superficie de 744,55 m². La propiedad del ayuntamiento es por cesión de los propietarios de la finca matriz registral nº 7.541.





De menor dimensión que el que aparece en la imágenes de la delimitaciones del plan parcial inicial, al existir actualmente una calle construida en parte de esta zona verde, delimitado al este por esta calle sin nombre y con las parcelas entre la 33 a la 37.

Las fincas deportivas no están contempladas en esta finca registral principal pero forman parte de la cesión mínima obligatoria del PLAN PARCIAL al ayuntamiento en conformidad con los deberes y derechos del plan parcial correspondiente mediante el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

MODIFICACIÓN DE TITULARIDAD

Espacio Libre ZONA DEPORTIVA 1

A) Se pretende inscribir correctamente la finca registral nº 4.622 con referencia catastral número 6837205FT3063N0001QP. Está destinada a Espacio libre-Zona Deportiva- 1. Se encuentra situada en la calle Mástil lindando al norte con parcela de Aena. La superficie es de 3.698,40 m2.

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad como finca nº 4.622 y erróneamente a nombre de Promotora Asturiana de Urbanizaciones, S.A.

Se debe corregir su cabida, pues registralmente tiene dos mil ochocientos nueve con sesenta y ocho metros cuadrados, teniendo en realidad una cabida como se ha dicho de TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO con CUARENTA METROS CUADRADOS. Se debe corregir igualmente su descripción, pues sus linderos en el Registro son al norte, AENA en línea de 97 metros; sur, Allot Holding, S.L. en línea de 89 metros; este, calle Mástil en línea de 33 metros y Oeste, Barranco de dominio público que la separa de AENA, en línea de 44 metros. Asimismo se debe corregir la titularidad pues pertenece al Ayuntamiento de San Bartolomé. Está identificada con el número de referencia catastral 6837205FT3063N0001QP.



Espacio Libre-ZONA DEPORTIVA 2

Se pretende inscribir correctamente la Finca registral nº 8.891, con referencia catastral 6837203FT3063N0001YP. Está destinada a Espacio libre- Zona- Deportiva 2. Se encuentra situada en la calle Mástil esquina calle Anzuelo. La superficie es de 2.776,35 m2.

Figura inscrita erróneamente en el Registro de la Propiedad como finca nº 8.981, a nombre de Don Patrocinio Barambio Delgado, al tomo 976, libro 92, folio 50.

Se deben corregir su cabida, pues registralmente tiene en la actualidad DOS MIL CUARENTA metros cuadrados, teniendo en realidad una cabida como se ha dicho de 2.776,35 m2. Se debe corregir igualmente su descripción, pues sus linderos en el Registro son al norte, calle Anzuelo; sur, calle Falúa; este, calle Mástil y Oeste, zonas verdes, cuando en realidad sus linderos son al norte, con solar destinado a RESTAURANTE; sur, con Anzuelo (52 m), y zona verde 2 (5 m); al este con la calle Mástil y al oeste con Aeropuerto-canal . Está identificada con el número de referencia catastral 6837203FT3063N0001YP. Asimismo se debe corregir la titularidad pues pertenece al Ayuntamiento de San Bartolomé.



Por lo tanto la suma total de terreno de titularidad municipal es de:

- Finca nº 7.541:	33.405,25 m2, (finca matriz inicial).
- Espacio libre- ZONA VERDE 1	4.875,20 m2.
- Espacio libre- ZONA VERDE 2	744,55 m2.
- Espacio libre- ZONA DEPORTIVA 1	3.698,40 m2.
- Espacio libre- ZONA DEPORTIVA 2	2.776,35 m2.

Se producen modificaciones de la forma de las parcelas pero no la cantidad sustancial de metros de aportación inicial, como consecuencia de acuerdos puntuales o permutas de terrenos que aconsejaban los servicios técnicos municipales en acuerdo con los propietarios legítimos de parcelas.

La descripción gráfica está determinada en los anexos correspondientes adjuntos del informe en los planos, donde quedan descritos los lindes de cada una de las parcelas y su superficie.



En relación al trabajo de campo en el terreno se pueden Identificar SIN NINGUN GENERO DE DUDAS, DE FORMA PACIFICA Y ACEPTADA POR LOS VECINOS DEL LUGAR, el ámbito público, al estar culminada la urbanización en su totalidad y cedidos no sólo jurídicamente, sino también de facto, los terrenos para el uso público. Las calles están perfectamente definidas y el uso efectivo de los ciudadanos es ininterrumpido desde hace más de 25 años. El mantenimiento del área por parte del ayuntamiento ha sido continuo. Se puede concluir que las parcelas y viales objeto del estudio son propiedad del ayuntamiento, en base a las circunstancias expresadas en este informe.

Se estima que debe inscribirse correctamente los terrenos de titularidad pública por medio de 5 fincas registrales diferentes:

1.- Se propone la inscripción de la correcta titularidad registral de la finca 4.622 destinada a **Espacio libre ZONA DEPORTIVA 1** municipal, en base a todos los antecedentes anteriormente expuestos pudiendo afirmarse que es titularidad municipal.



La dimensión del solar completo es de 3.698,40 según mediciones de técnicos municipales conformando una parcela o manzana completa de uso espacio libre deportivo, lindando al norte con solar propiedad de AENA, por expropiación de 5.000 m² a la promotora asturiana de urbanización PAUSA, (97 m), sur parcela propiedad de ALLOT HOLDING, S.L. (89



m), este con calle Mastil (33 m) y oeste con barranco público/AENA (44 m) de forma poligonal. Está identificada con el número de referencia catastral 6837205FT3063N0001QP

2.- Se propone la inscripción de la correcta titularidad de la finca registral nº 8.981 destinada a **Espacio libre ZONA DEPORTIVA 2** municipal , que actualmente consta a nombre de uno de los promotores de la urbanización, Don Patrocinio Barambio Delgado, con NIF.: 78435317-G. Dicha parcela (espacio libre-zona deportiva-2), cedida y ocupada por el Ayuntamiento desde que existe como solar en la década de los años 80, se encontraba catastrada a nombre del Ayuntamiento de San Bartolomé, fue calificada como zona verde pública en las Normas Subsidiarias, y ha tenido diversos usos y ocupaciones permitidas por parte de consistorio. Actualmente se encuentran situadas en la misma las oficinas de la empresa constructora COMSA, que está ejecutando desde hace más de dos años obras de pluviales sobre los viales, también se acondicionó como solar para paseo y divertimento de mascotas hace unos diez años. Y como poseedor de la propiedad se motivó en los diferentes planeamientos la calificación como uso deportivo y zona verde. En base a todos los antecedentes anteriormente expuestos podemos afirmar que es titularidad municipal.



Las dimensiones del solar completo es de 2.776,35 m² según mediciones de técnicos municipales conformando una parcela o manzana completa de uso Espacio libre deportivo, lindando al norte AHOLL HOLDING, S.L. (71 m), sur calle Anzuelo (52 m), y zona verde 2 (5



m), al este con la calle Mástil (45 m) y oeste con Aeropuerto-canal (43 m) de forma poligonal. Está identificada con el número de referencia catastral 6837203FT3063N0001YP

3.- Se propone la inscripción de una nueva finca registral destinada a **Espacio libre- ZONA VERDE 1**. Es un solar delimitado al Norte 1 calle denominadas Mástil (295 m), sur trasera de viviendas de la calle Pescante (295 m), zona verde de (16 m) y Oeste nudo acceso a Calle Mástil (42 m). Solar delimitado por 1 carretera al norte perimetral de salida hacia Arrecife que limita al sur con todas las parcelas entre la 38 a la 54 de superficie 4.875,20 m². La propiedad del ayuntamiento es por cesión de los propietarios de la finca matriz 7.541.



4.- Se propone la inscripción de una nueva finca registral destinada a **espacio Libre- ZONA VERDE 2**, situada al este de calles sin nombre 1 (56 m) y la parcela 33,34 y 35,(44 m), al Oeste-sur con Zona verde municipal (111 m), norte con zona deportiva 2 de este mismo informe (5m) obtiene por cesión expresa de los propietarios de la finca matriz 7541, según acuerdo plenario de 5 de mayo de 1981, relatado en los antecedentes. Por lo tanto esta zona verde 2 según documentación aportada tiene una dimensión de 744,55 m².



lat: 28°57'16,27" N lon: 13°35'54,94" O
x: 636,563,68 y: 3,203,750,42 z: 10,80 m.



5.- El resto de la finca se propone que se mantenga con la numeración de la finca actual registral nº 7.541 definida en los anexos donde estarían 11 calles (2 de nueva creación sin nombre), un vial o nudo de entrada, restándole a la finca matriz las 2 fincas de nueva creación (espacios libres-zonas verdes). De la superficie total de la finca de titularidad municipal de 39.025,00 m2 se debería descontar la suma de las dos zonas verdes nada más (4.875,20 +744,55 m2). Por lo tanto la Suma Total de la finca es de 33.405,25 m2, (según documentación gráfica anexa) correspondiendo a:

Finca nº 7541

Nudo de entrada	parcial de Carretera Arrecife-Yaiza
Calle A	parcial de calle Mástil.
Calle B	parcial de calle Boya.
Calle C	parcial de calle Tanza.
Calle D	parcial de calle Pescante.
Calle L	parcial de calle Anzuelo.
Calle K	parcial de calle Aliseos.
Calle M	parcial de calle Cuaderna.
Calle N	parcial de calle Mirafondo.
Calle Sin nombre 1	calle sin nombre parcelas 34-37
Calle Sin nombre 2	calle sin nombre parcelas 22-33



Que sirva el presente informe redactado a nuestro buen saber y entender a petición del ayuntamiento de Sana Bartolomé y a los efectos que estime convenientes, se INFORMA;

Y para que así conste, lo firma en San Bartolomé a 31 de Mayo de 2013

Fdo.:

Maximiliano Valero Padilla, Arquitecto

Fdo.:

José González García, Abogado.

Oficina Técnica de Ayuntamiento de San Bartolomé.

El presente informe consta de 79 hojas, anexos documental y gráfico



8.- ANEXOS DOCUMENTALES

A/ Anexo fotográfico:



Calle Mástil



Calle sin nombre



Calle Anzuelo



Zona Deportiva 2



Zona verde 2



Calle Mástil